

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS BIOLÓGICAS E DA SAÚDE**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS AMBIENTAIS**

CAIO ARANTES SANTILLI

O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) NO BRASIL:  
DESAFIOS E POTENCIALIDADES DE SUA APLICAÇÃO NO  
MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS (SP)

SÃO CARLOS - SP  
2023

CAIO ARANTES SANTILLI

O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) NO BRASIL:  
DESAFIOS E POTENCIALIDADES DE SUA APLICAÇÃO NO  
MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS (SP)

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Ambientais da Universidade Federal de São Carlos como parte dos requisitos para obtenção do título de Doutor em Ciências Ambientais.

Orientação: Profa. Dra. Renata Bovo Peres.

SÃO CARLOS - SP  
2023

Santilli, Caio Arantes

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) no Brasil :  
desafios e potencialidades de sua aplicação no Município  
de São Carlos (SP) / Caio Arantes Santilli -- 2023.  
189f.

Tese de Doutorado - Universidade Federal de São Carlos,  
campus São Carlos, São Carlos

Orientador (a): Renata Bovo Peres

Banca Examinadora: Nemésio Neves Batista Salvador,  
Sandra Regina Mota Silva, Luana Miranda Esper Kallas,  
Andréia Márcia Cassiano

Bibliografia

1. Estudo de Impacto de Vizinhança. 2. Planejamento  
ambiental urbano. 3. Município de São Carlos. I. Santilli,  
Caio Arantes. II. Título.

Ficha catalográfica desenvolvida pela Secretaria Geral de Informática  
(SIn)

DADOS FORNECIDOS PELO AUTOR

Bibliotecário responsável: Ronildo Santos Prado - CRB/8 7325



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS**

Centro de Ciências Biológicas e da Saúde  
Programa de Pós-Graduação em Ciências Ambientais

---

**Folha de Aprovação**

---

Defesa de Tese de Doutorado do candidato Caio Arantes Santilli, realizada em 16/02/2023.

**Comissão Julgadora:**

Profa. Dra. Renata Bovo Peres (UFSCar)

Prof. Dr. Nemésio Neves Batista Salvador (UFSCar)

Profa. Dra. Sandra Regina Mota Silva (UFSCar)

Profa. Dra. Luana Miranda Esper Kallas (UFG)

Profa. Dra. Andréia Márcia Cassiano (Consultora)

O Relatório de Defesa assinado pelos membros da Comissão Julgadora encontra-se arquivado junto ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Ambientais.

*A Eliane Motta Arantes, que assistiu das estrelas à  
conclusão desta Tese.*

## **AGRADECIMENTOS**

A estrada da pesquisa de Doutorado é longa, e muitas vezes solitária, mas só se chega à Tese com a contribuição de pessoas e instituições que se cruzam pelo caminho, em uma interação inerente à pesquisa científica. Nesta longa caminhada, tenho muito a agradecer. Agradeço a Deus, por ter me iluminado nesta trajetória.

Agradeço a minha orientadora, Professora Doutora Renata Bovo Peres, por acreditar e viabilizar esta pesquisa. Meu desejo de produzir conhecimento científico se baseia na capacidade de auxiliar a gestão pública. E, ao longo desses anos, pude acompanhá-la nessa árdua missão de construir pontes entre a academia e o poder público, o que só aumentou minha admiração pelo seu trabalho.

Agradeço ao grupo de pesquisa formado pelos orientandos da Professora Renata, onde foi possível trocar experiências e compartilhar conhecimentos para avançar nas etapas previstas pelo Programa de Pós-graduação. Nomeio-os: Daniel, Denise, Cássia, Emanuelle, Raquel, Ana Paula e Gustavo, da “velha guarda”, e os “jovens” Renan, Breno, Thais e Giovana.

Agradeço ao Vinícius José de Oliveira Freitas, Secretário do Programa de Pós-graduação em Ciências Ambientais, que gentilmente sanou as inúmeras dúvidas surgidas ao longo desses anos em relação ao Programa. Agradeço também ao Professor Doutor Marcel Okamoto Tanaka, quem gentilmente me apresentou o PPGCAM.

Durante a coleta de dados de processos na Prefeitura e Câmara Municipal de São Carlos, contei com a colaboração de funcionários dedicados, os quais agradeço, em especial: Rosângela C. N. Costa (SPIP); Cíntia Helena Roda Domingues e Fabrício Gustavo De Cico, da SMH DU; Matheus Reis, do Departamento de Gestão Ambiental; e, José Carlos, da Biblioteca Jurídica Francisco Xavier Amaral Filho da Câmara Municipal de São Carlos.

Agradeço aos membros da banca de qualificação: Sandra Regina Mota Silva, Luana Miranda Esper Kallas e Andreia Cassiano, que contribuíram com os apontamentos e sugestões pertinentes no momento da qualificação.

Agradeço a Giselda Durigan, minha conterrânea e orientadora de mestrado, que me incentivou a reingressar na academia no momento em que o doutorado não se passava de uma ideia remota.

Agradeço aos meus sócios na empresa de engenharia e consultoria, Alpes Meio Ambiente, Thales e Fábio Lucas, que apoiaram meu ingresso no PPGCAM e “cobriram” minha ausência na elaboração de projetos.

Tenho eterna gratidão aos meus pais, Eliane (*in memoriam*) e Paulo, que sempre me incentivaram e contribuíram para que eu me dedicasse à pesquisa científica, compartilhando suas próprias experiências para que fossem somadas à minha. O acolhimento parental de vocês sempre será uma referência para mim, e, por isso, é a base dos meus princípios e da minha visão de mundo. Além deles, agradeço o apoio da minha família Julia, Sandro, Inti, Bia, Isac, Maria Rita, Sidinei, Rosana e Cauê.

E, por fim, e em especial, agradeço à minha “família nuclear”, de onde emana minha energia e se baseiam meus propósitos. Aos meus filhos, amores, Leonardo e Eduardo, por serem quem são, e por me tonarem quem eu sou, nesse eterno processo de aprendizagem mútua. E agradeço a minha companheira Carolina, pelo amor, carinho e cumplicidade. Nossa parceria de longa data permitiu que muitos sonhos fossem realizados. E a esses, soma-se, agora, esta Tese, cuja jornada teve alguns obstáculos como mudança de município, dias e noites ausentes nos cuidados com as crianças e afazeres domésticos, mas nenhum deles abalou seu apoio incondicional ao meu desejo de realizar esta pesquisa.

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001.

*“O primeiro que pensou em dizer **isto é meu** foi o verdadeiro fundador da sociedade civil. Quantos crimes não teria poupado ao gênero humano aquele que houvesse gritado: não escutem este impostor; vocês estarão perdidos se esquecerem que os frutos são de todos e que a terra não é de ninguém”.*

(Jean-Jacques Rousseau).

## RESUMO

SANTILLI, C.A. – O estudo de impacto de vizinhança (EIV) no município de São Carlos (SP): desafios e potencialidades. 2023 – 190p: Tese (Doutorado) – Universidade Federal de São Carlos, Centro de Ciências Biológicas e da Saúde, Programa de Pós-Graduação em Ciências Ambientais, São Carlos – 2023.

A Política Urbana Nacional, consolidada pela Lei Federal n. 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade, pautada em princípios básicos da função social da cidade e da propriedade e no objetivo central de uma cidade socialmente justa e ambientalmente equilibrada, ainda possui instrumentos pouco implementados e estudados, mesmo decorridos mais de 20 anos da sua promulgação. Um desses é o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), considerado um instrumento de planejamento ambiental urbano e de democratização da gestão urbana. O EIV apresenta muitos desafios à sua implementação pelos municípios. Tais desafios são agravados em um contexto de inflexão neoliberal das políticas públicas que acaba, também, fragilizando o Estatuto da Cidade por completo. Esta pesquisa teve como objetivo propor subsídios e aperfeiçoamentos referentes à implementação do EIV no município de São Carlos (SP), visando otimizar o papel deste instrumento dentro do processo de licenciamento municipal. Para tal, foi realizada uma Revisão Bibliográfica Sistemática (RBS) visando traçar um panorama da literatura científica sobre EIV no Brasil. O resultado da RBS permitiu apontar autores de referência, os tipos de publicação e eventos em que o EIV é foco de pesquisa. Foram identificados 161 trabalhos em EIV no país, sendo 54 que destacam desafios na implementação do EIV e 72 que apresentam possibilidades de aperfeiçoamento do instrumento. Na sequência, avaliou-se a trajetória da regulamentação do EIV em São Carlos (SP), utilizando uma análise qualitativa dos documentos legais que dispõem sobre o instrumento no município. Os resultados mostraram um amadurecimento das legislações quanto ao atendimento de critérios que visam atingir os princípios do EIV, embora uma lei específica ainda não tenha sido aprovada. Por fim, analisou-se o papel desempenhado pelo EIV em processos de licenciamento de empreendimentos de parcelamento do solo para fins habitacionais em São Carlos (SP). Foi feita a análise de 13 processos administrativos, de um total de 33 selecionados, que resultaram em aprovação desses empreendimentos, cujo decreto foi publicado em Diário Oficial entre os anos de 2006 e 2018. As funções identificadas nas análises foram divididas em dois grupos: 1) ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico e 2) ferramenta de apoio à gestão democrática. A primeira foi desempenhada em quatro processos analisados, ao passo que a segunda foi observada em dois. Além do papel desempenhado pelo instrumento, foram identificados os principais desafios e relacionadas as possíveis medidas de aprimoramento. A frágil regulamentação do instrumento foi identificada como o principal desafio, o qual pode ser superado por meio da criação de uma legislação específica adequada. Outro desafio foi a escassez de pareceres técnicos conclusivos. Esse desafio pode ser superado com a previsão de um Termo de Referência, a definição de critérios básicos e diretrizes gerais, que também contribuirão para esclarecer as diferentes medidas condicionantes aplicadas à aprovação dos empreendimentos. A precária participação popular constatada nos processos analisados pode ser aprimorada por meio da regulamentação das audiências públicas e ampla publicidade dos documentos e processos.

**Palavras-chave:** Estudo de Impacto de Vizinhança; Planejamento ambiental urbano; Município de São Carlos; Licenciamento urbanístico.

## ABSTRACT

The National Urban Policy, consolidated by Federal Act 10.257/2001, called City Statute, based on basic principles of the social function of the city and property and on the central objective of a socially fair and environmentally balanced city, still has poorly implemented and studied instruments, even after more than 20 years of its enactment. One of these is the neighbourhood impact study (NIS), considered an instrument of urban environmental planning and democratization of urban management. The NIS still faces many challenges to its implementation by municipalities. Such challenges are more aggravated in a context of neoliberal inflection of public policies, which also ends up weakening the City Statute completely. This research aims to propose subsidies and improvements regarding the implementation of the NIS in the municipality of São Carlos (SP), looking for optimize the role of this instrument within the municipal licensing process. To this end, a Systematic Bibliographic Review (SBR) was carried out, to outline an overview of the scientific literature on NIS in Brazil. The result of the SBR allowed us to point out reference authors, the types of publications and events in which the NIS is the focus of research. A total of 161 references studies on NIS were identified, 54 of which highlight implementation challenges, and 72 that present possibilities for improving the instrument. Subsequently, the regulatory trajectory of NIS was evaluated in São Carlos (SP), using a qualitative analysis of the legal documents regarding the instrument in the municipality. The results showed that legislation has matured in terms of meeting criteria that aim to achieve the principles of NIS, although a specific law has not yet been approved. At last, the role played by the NIS in licensing processes for land subdivision undertakings for housing purposes in São Carlos was analyzed. An analysis was made of 13 administrative processes, out of a total of 33 selected, which resulted in the approval of these projects, whose decree was published between 2006 and 2018. The functions identified in the analyzes were divided into two groups: 1) urban licensing process support tool and 2) democratic management support tool. The first was performed in four analyzed processes, while the second was observed in two. In addition to the role played by the instrument, the main challenges were identified, and related to possible improvement measures. The weak regulation of the instrument was identified as the main challenge, which can be overcome through the elaboration of appropriate specific legislation. Another challenge is the scarcity of conclusive technical reports. This challenge can be overcome with the provision of a Term of Reference, the definition of basic criteria and general guidelines, which will also contribute to clarifying the different conditioning measures applied to the approval of projects. The precarious popular participation found in the analyzed processes can be improved through the regulation of public hearings and wide publicity of documents and processes.

**Keywords:** Neighbourhood Impact Report; Urban environmental planning; Municipality of São Carlos; Urban licensing.

## LISTA DE FIGURAS

|  |    |
|--|----|
| <b>Figura 1</b> – Estrutura geral da Tese .....  | 29 |
| <b>Figura 2</b> – As três etapas de uma revisão bibliográfica sistemática .....  | 40 |
| <b>Figura 3</b> – Modelo <i>roadmap</i> para condução da RBS .....   | 41 |
| <b>Figura 4</b> – Detalhamento da Fase 2 – processamento – da RBS <i>roadmap</i> .....   | 44 |
| <b>Figura 5</b> – Trabalhos selecionados no filtro 1 da RBS, divididos por tipo de publicação .....  | 46 |
| <b>Figura 6</b> – Número de publicações sobre EIV ao longo dos anos.....   | 51 |
| <b>Figura 7</b> – Número de trabalhos sobre EIV divididos por tipo e ano de publicação .   | 52 |
| <b>Figura 8</b> – Número de publicações sobre EIV, divididas por periódicos.....   | 53 |
| <b>Figura 9</b> – Eventos que abrigaram trabalhos sobre EIV .....  | 54 |
| <b>Figura 10</b> – Número de publicações dos principais autores sobre a temática .....   | 55 |
| <b>Figura 11</b> – Ilustração das matrizes de aprimoramentos do EIV .....  | 65 |
| <b>Figura 12</b> – Matriz de possibilidades de aprimoramento do EIV sintetizadas em torno de legislação específica, compilada a partir do resultado da RBS <i>roadmap</i> .....                              | 66 |
| <b>Figura 13</b> – Matriz de possibilidades de aprimoramento do EIV sintetizadas em torno do aprimoramento da metodologia de avaliação de impactos, compilada a partir do resultado da RBS .....             | 68 |
| <b>Figura 14</b> – Matriz de medidas de aprimoramento do EIV sintetizadas em torno de arranjo institucional, compilada a partir do resultado da RBS <i>roadmap</i> .....                                     | 70 |
| <b>Figura 15</b> – Localização do município de São Carlos (SP) .....   | 74 |
| <b>Figura 16</b> – Expansão da área urbana no município de São Carlos entre 1857 e 2014 .....  | 79 |
| <b>Figura 17</b> – Trajetória da legislação de controle da expansão urbana no município de São Carlos (SP) .....   | 81 |
| <b>Figura 18</b> – Evolução dos critérios indicados no roteiro metodológico previstos pelos documentos legais que regulamentam o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) no Município de São Carlos (SP) ..... | 93 |
| <b>Figura 19</b> – Componentes de processo previstos por cada legislação que dispõe sobre EIV no município de São Carlos (SP).....   | 94 |
| <b>Figura 20</b> – Empreendimentos de parcelamento do solo aprovados no município de São Carlos (SP) entre 2006 e 2018 .....   | 98 |

|   |     |
|---|-----|
| <b>Figura 21</b> – Modelo esquemático das etapas do processo de licenciamento urbanístico com incorporação do EIV .....   | 101 |
| <b>Figura 22</b> – Processo de licenciamento de um empreendimento habitacional com EIV em São Carlos (SP) .....   | 102 |
| <b>Figura 23</b> – Processo de licenciamento de um empreendimento habitacional em São Carlos (SP), incorporando as etapas propostas pelo projeto de lei específica de EIV .....                   | 103 |
| <b>Figura 24</b> – Localização dos empreendimentos de parcelamento do solo de São Carlos (SP) selecionados apresentados no Quadro 10 .....  | 109 |
| <b>Figura 25</b> – Distribuição dos processos administrativos selecionados, conforme publicação do decreto de aprovação ao longo dos anos no Diário Oficial do município de São Carlos (SP) ..... | 110 |
| <b>Figura 26</b> – Distribuição dos empreendimentos de parcelamentos do solo aprovados pela Prefeitura Municipal de São Carlos (SP) entre 2006 e 2018.....  | 111 |

## LISTA DE TABELAS

|  |     |
|--|-----|
| <b>Tabela 1</b> – Tipos de publicações selecionadas na RBS do EIV .....  | 46  |
| <b>Tabela 2</b> – Resultado da aplicação do filtro 2 da RBS .....  | 57  |
| <b>Tabela 3</b> – Evolução da área urbana do município de São Carlos (SP) entre os anos de 1857 e 2015 .....                               | 77  |
| <b>Tabela 4</b> – Tipologia dos empreendimentos de parcelamento do solo aprovados no município de São Carlos (SP), entre 2006 e 2018 ..... | 105 |
| <b>Tabela 5</b> – Tipo de assunto que consta na folha líder dos processos administrativos selecionados .....                               | 153 |

## LISTA DE QUADROS

|  |     |
|--|-----|
| <b>QUADRO 1</b> – TRABALHOS ENCONTRADOS NA ETAPA 1 – ENTRADA – DA RBS .....  | 47  |
| <b>QUADRO 2</b> – SÍNTESE DOS DESAFIOS APONTADOS PELA LITERATURA CIENTÍFICA SOBRE EIV NO BRASIL.....   | 59  |
| <b>QUADRO 3</b> – HISTÓRICO DE REGULAMENTAÇÃO DO EIV NO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS (SP) .....   | 82  |
| <b>QUADRO 4</b> – ROTEIRO METODOLÓGICO PARA REGULAMENTAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DE EIV .....  | 83  |
| <b>QUADRO 5</b> – APLICAÇÃO DOS CRITÉRIOS DESCRITOS NO ROTEIRO METODOLÓGICO PARA CADA DOCUMENTO LEGAL.....                                     | 86  |
| <b>QUADRO 6</b> – ANÁLISE DO DOCUMENTO LEGAL QUE DISPÕE SOBRE EIV, LEI N. 13.056/2002 .....  | 87  |
| <b>QUADRO 7</b> – ANÁLISE DO DOCUMENTO LEGAL QUE DISPÕE SOBRE EIV, PLANO DIRETOR DE 2005 .....   | 89  |
| <b>QUADRO 8</b> – ANÁLISE DO DOCUMENTO LEGAL QUE DISPÕE SOBRE EIV, PLANO DIRETOR DE 2016 .....   | 90  |
| <b>QUADRO 9</b> – ANÁLISE DA REGULAMENTAÇÃO DO EIV NA MINUTA DE PROJETO DE LEI ESPECÍFICA .....  | 91  |
| <b>QUADRO 10</b> – EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS A PARTIR DA DEFINIÇÃO DOS CRITÉRIOS DE ANÁLISE.....  | 107 |
| <b>QUADRO 11</b> – AMOSTRA DOS EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS A PARTIR DA APLICAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE INCLUSÃO.....                               | 112 |
| <b>QUADRO 12</b> – MODELO DO ROTEIRO UTILIZADO NA COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE O PROCESSO ADMINISTRATIVO DOS EMPREENDIMENTOS DE INTERESSE ..... | 114 |
| <b>QUADRO 13</b> – INFORMAÇÕES DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS SELECIONADOS, CONFRONTANDO A DATA DE ABERTURA COM A DO DECRETO DE APROVAÇÃO.....  | 116 |
| <b>QUADRO 14</b> – ROTEIRO DO CONDOMÍNIO “MORADAS SÃO CARLOS I” .....  | 119 |
| <b>QUADRO 15</b> – ROTEIRO DO CONDOMÍNIO “MORADAS SÃO CARLOS III” .....  | 121 |
| <b>QUADRO 16</b> – ROTEIRO DO LOTEAMENTO “JARDIM ECCOBRISA I”.....   | 123 |
| <b>QUADRO 17</b> – ROTEIRO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MRV “MONT PARK” .....   | 125 |
| <b>QUADRO 18</b> – ROTEIRO DO LOTEAMENTO “PARQUE DOS PÁSSAROS” .....   | 127 |
| <b>QUADRO 19</b> – ROTEIRO DO LOTEAMENTO “FAIXA AZUL” .....  | 129 |
| <b>QUADRO 20</b> – ROTEIRO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “VILA VERDE SABARÁ” .....   | 131 |

|  |     |
|--|-----|
| <b>QUADRO 20</b> – ROTEIRO DO LOTEAMENTO “MONT ROYAL” .....  | 134 |
| <b>QUADRO 22</b> – ROTEIRO DO LOTEAMENTO “JARDIM LETÍCIA” .....  | 136 |
| <b>QUADRO 23</b> – ROTEIRO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “RESERVA AQUARELA” .....  | 138 |
| <b>QUADRO 24</b> – ROTEIRO DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL “MONTE DAS ARAUCÁRIAS” .....  | 140 |
| <b>QUADRO 25</b> – ROTEIRO DO RESIDENCIAL “EDUARDO ABDELNUR” .....   | 143 |
| <b>QUADRO 26</b> – ROTEIRO DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL “SALTO DO MONJOLINHO” .....   | 145 |
| <b>QUADRO 27</b> – QUADRO SÍNTESE DO PAPEL DESEMPENHADO PELO EIV NO PROCESSO DE LICENCIAMENTO DE EMPREENDIMENTOS DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS HABITACIONAIS EM SÃO CARLOS (SP)..... | 151 |

## TABELA DE ABREVIATURAS E SIGNIFICADOS

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>APASR</b>     | Associação dos Proprietários e Amigos do Samambaia Residencial   |
| <b>ART</b>       | Anotação de Responsabilidade Técnica   |
| <b>art.</b>      | Artigo   |
| <b>BDTD</b>      | Biblioteca Digital de Teses e Dissertações   |
| <b>CAMP</b>      | Comissão de Análise Multidisciplinar de Projetos   |
| <b>CAPES</b>     | Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior  |
| <b>CAR</b>       | Cadastro Ambiental Rural   |
| <b>CF</b>        | Constituição Federal   |
| <b>COMDEMA</b>   | Conselho Municipal de Defesa de Meio Ambiente  |
| <b>COMDUSC</b>   | Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano   |
| <b>CONAMA</b>    | Conselho Nacional de Meio Ambiente   |
| <b>DPT</b>       | Departamento de Planejamento Territorial   |
| <b>EC</b>        | Estatuto da Cidade   |
| <b>EHIS</b>      | Empreendimento Habitacional de Interesse Social  |
| <b>EIA</b>       | Estudo de Impacto Ambiental  |
| <b>EIV</b>       | Estudo de Impacto de Vizinhança  |
| <b>ENANPUR</b>   | Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional |
| <b>FAUUSP</b>    | Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo                                      |
| <b>GRAPROHAB</b> | Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais   |
| <b>IBGE</b>      | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística  |
| <b>IPCC</b>      | Painel Intergovernamental sobre Mudanças Climáticas  |
| <b>MCMV</b>      | Minha Casa, Minha Vida   |
| <b>MP</b>        | Ministério Público   |
| <b>MUNIC</b>     | Pesquisa de Informações Básicas Municipais   |
| <b>PDDI</b>      | Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado   |
| <b>PEC</b>       | Proposta de Emenda à Constituição  |
| <b>PD</b>        | Plano Diretor  |
| <b>PL</b>        | Projeto de Lei   |

|                |   |
|----------------|---|
| <b>PLURIS</b>  | Congresso Luso Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável |
| <b>PMDB</b>    | Partido do Movimento Democrático Brasileiro   |
| <b>PUC</b>     | Pontifícia Universidade Católica  |
| <b>PSDB</b>    | Partido da Social Democracia Brasileira   |
| <b>RBS</b>     | Revisão Bibliográfica Sistemática   |
| <b>RIMA</b>    | Relatório de Impacto Ambiental  |
| <b>RIT</b>     | Relatório de Impacto de Trânsito  |
| <b>RIVI</b>    | Relatório de Impacto de Vizinhança  |
| <b>RRT</b>     | Registro de Responsabilidade Técnica  |
| <b>SAAE</b>    | Serviço Autônomo de Água e Esgoto   |
| <b>SIG</b>     | Sistemas de Informação Geográfica   |
| <b>SIM</b>     | Serviços Integrados do Município  |
| <b>SMH DU</b>  | Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano                              |
| <b>SMMACTI</b> | Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Ciência, Tecnologia e Inovação                   |
| <b>SMOP</b>    | Secretaria Municipal de Obras Públicas  |
| <b>SMTT</b>    | Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito   |
| <b>UFSCar</b>  | Universidade Federal de São Carlos  |
| <b>UnB</b>     | Universidade de Brasília  |
| <b>UNESP</b>   | Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho                                  |
| <b>USP</b>     | Universidade de São Paulo   |
| <b>VALSAT</b>  | <i>Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale</i>                           |
| <b>ZEIS</b>    | Zonas Especiais de Interesse Social   |

## SUMÁRIO

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 INTRODUÇÃO</b>  | <b>21</b> |
| 1.1 Contextualização, justificativa e motivações da pesquisa   | 21        |
| 1.2 Questões de pesquisa   | 26        |
| 1.3 Objetivo geral   | 27        |
| 1.4 Objetivos específicos  | 27        |
| 1.5 Estrutura da tese  | 28        |
| <b>2 DESAFIOS E POTENCIALIDADES APONTADAS PELA LITERATURA CIENTÍFICA SOBRE O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) NO BRASIL</b> | <b>31</b> |
| 2.1 Contextualização e trajetória do EIV   | 31        |
| 2.2 Os conceitos-chave: impacto, vizinhança e Estudo de Impacto de Vizinhança  | 34        |
| 2.2.1 <i>Impacto</i>   | 34        |
| 2.2.2 <i>Vizinhança</i>  | 35        |
| 2.2.3 <i>Estudo de Impacto de Vizinhança</i>   | 36        |
| 2.3 A metodologia de Revisão Bibliográfica Sistemática para análise de EIV   | 39        |
| 2.3.1 A elaboração do roadmap na RBS sobre EIV   | 40        |
| 2.3.1.1 Fase 1 - Entrada   | 41        |
| 2.3.1.2 Fase 2 - Processamento   | 43        |
| 2.3.1.3 Fase 3 - Saída   | 45        |
| 2.4 Resultados   | 45        |
| 2.5 Discussão  | 56        |
| 2.5.1 <i>Os desafios na implementação do EIV no Brasil</i>   | 57        |
| 2.5.1.1 Desafios quanto à legislação de EIV  | 61        |
| 2.5.1.2 Desafios quanto à dimensão operacional do EIV  | 62        |
| 2.5.2 <i>As possibilidades de aprimoramento do EIV no Brasil</i>   | 64        |
| 2.5.2.1 Legislação específica  | 65        |
| 2.5.2.2 Metodologias de avaliação de impacto   | 68        |
| 2.5.2.3 Arranjo institucional  | 70        |
| 2.6 Conclusões do capítulo   | 71        |
| <b>3 O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA NO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS (SP)</b>   | <b>73</b> |
| 3.1 O município de São Carlos (SP): aspectos gerais e regulação urbana   | 73        |
| 3.2 A trajetória da regulamentação do EIV em São Carlos (SP)   | 81        |
| 3.2.1 <i>Análise individual dos documentos que dispõe sobre EIV</i>  | 86        |

|  |            |
|--|------------|
| 3.2.1.1 Lei n. 13.056/2002 _____   | 86         |
| 3.2.1.2 Plano Diretor de São Carlos (SP) – lei n. 13.691, de 25 de novembro de 2005 _____  | 88         |
| 3.2.1.3 Plano Diretor de São Carlos (SP) – lei n. 18.053, de 19 de dezembro de 2016, alterada pelas leis n. 18.410/2017 e n. 18.927/2018 _____ | 90         |
| 3.2.1.4 Minuta de projeto de lei do EIV (2022) _____   | 91         |
| <b>3.3 Desafios e possibilidades de aperfeiçoamentos no processo de regulamentação do EIV no município de São Carlos (SP) _____</b>            | <b>92</b>  |
| <b>3.4 Conclusões do capítulo _____</b>  | <b>94</b>  |
| <b>4 O PAPEL DO EIV NO LICENCIAMENTO DE EMPREENDIMENTOS PARA FINS HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS (SP) _____</b>                      | <b>97</b>  |
| <b>4.1 Etapas do licenciamento municipal _____</b>   | <b>99</b>  |
| <b>4.2 Seleção dos empreendimentos habitacionais para análise _____</b>  | <b>103</b> |
| <b>4.3 Levantamento e classificação dos empreendimentos habitacionais para análise _____</b>   | <b>107</b> |
| <b>4.4 Análise dos empreendimentos habitacionais selecionados _____</b>  | <b>112</b> |
| 4.4.1 Condomínio “Moradas São Carlos I” _____  | 118        |
| 4.4.2 Condomínio “Moradas São Carlos III” _____  | 120        |
| 4.4.3 Loteamento Jardim “Eccobrisa I” _____  | 122        |
| 4.4.4 Condomínio Residencial MRV “Mont Park” _____   | 124        |
| 4.4.5 Loteamento “Parque dos Pássaros” _____   | 126        |
| 4.4.6 Loteamento e Condomínio “Faixa Azul” _____   | 128        |
| 4.4.7 Condomínio Residencial “Vila Verde Sabará” _____   | 130        |
| 4.4.8 Loteamento Residencial “Mont Royal” _____  | 133        |
| 4.4.9 Loteamento “Jardim Letícia” _____  | 135        |
| 4.4.10 Condomínio Residencial “Reserva Aquarela” _____   | 137        |
| 4.4.11 Loteamento Residencial “Monte das Araucárias” _____   | 139        |
| 4.4.12 Loteamento “Eduardo Abdelnur” _____   | 142        |
| 4.4.13 Loteamento “Salto do Monjolinho” _____  | 144        |
| <b>4.5 Discussão _____</b>   | <b>146</b> |
| 4.5.1 Papel desempenhado pelo EIV no licenciamento municipal _____   | 146        |
| 4.5.2 Desafios do EIV em São Carlos (SP) _____   | 152        |
| 4.5.3 Propostas de aprimoramento do EIV em São Carlos (SP) _____   | 156        |
| <b>4.6 Conclusões do capítulo _____</b>  | <b>163</b> |
| <b>5 CONCLUSÕES DA TESE _____</b>  | <b>165</b> |
| <b>REFERÊNCIAS _____</b>   | <b>168</b> |

# 1 INTRODUÇÃO

## 1.1 Contextualização, justificativa e motivações da pesquisa

O contexto dessa pesquisa relaciona aspectos ligados à produção das cidades brasileiras e seus processos de aprovação e licenciamento de empreendimentos.

Desde o início da urbanização brasileira, caracterizada pela industrialização tardia e pelo crescimento rápido e acelerado da população, desencadeiam-se fatores ligados à superexploração da força de trabalho, danos à saúde pública e impactos ao meio ambiente.

Aquilo que chamamos de “matriz urbana brasileira” (FERREIRA; FERRARA, 2015), pautada na ausência de uma política habitacional para a classe de menor renda; verticalização em bairros de mais alta renda; construção de avenidas marginais associadas à canalização de rios e córregos; elevada impermeabilização do solo; destruição da cobertura vegetal e priorização do transporte individual; gerou graves consequências do ponto de vista da saúde humana, riscos ambientais e dinâmicas socioespaciais de uma urbanização desigual.

Os questionamentos e enfrentamentos desses modelos insustentáveis das formas de produção das cidades brasileiras, e suas práticas sociais, surgiram no final da década de 1970, com o Movimento da Reforma Urbana (MARICATO, 1997). Esse movimento, que resgatou propostas elaboradas na década de 1960, propôs um conjunto de políticas públicas visando reduzir a injustiça social presente nas cidades e promover a democratização do planejamento e da gestão das cidades (SILVA; SILVA, 2005; MARICATO, 2015).

O Movimento da Reforma Urbana foi base para a inserção dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e da aprovação do Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/2001), que procurou atrelar a discussão de sustentabilidade às dinâmicas de reprodução do espaço, assim como às condições de legitimidade das políticas urbanas. Foi, portanto, um momento de grande esforço para reverter os padrões de urbanização, rumo ao estabelecimento de uma nova matriz urbana, tanto no que diz respeito ao tratamento do passivo socioambiental herdado da industrialização tardia, quanto à capacidade de regular e organizar a urbanização em parâmetros socialmente mais justos e menos impactantes.

Nascido em um ambiente de otimismo, por representar a concretização desse esforço supracitado, o Estatuto da Cidade (EC) completou, em 2021, 20 anos de existência em um momento histórico muito diferente. Ao analisar esse momento, Fernandes (2021) dividiu a trajetória do Estatuto da Cidade em quatro fases:

- 1) Otimismo;
- 2) Desconfiança;
- 3) Descrédito; e, mais recentemente,
- 4) Certo abandono.

A mudança de rumo entre a promulgação do documento normativo e a efetiva implementação das normas é complexa e pode ser atribuída a diversos fatores. Um deles está no fato de que muitos instrumentos, previstos pela Lei Federal, dependem de regulamentação específica. Isso pode gerar atrasos, ou até inviabilizar sua aplicação (FARIAS; CORREIA, 2021). Outro fator é a ausência de um governo federal que apoie os municípios com ações de capacitação institucional e administrativas e com diretrizes para as regulamentações necessárias (CARMONA, 2021).

O desmonte de um sistema nacional de gestão democrática da cidade, que culminou com a extinção do Ministério das Cidades, do Conselho e das conferências nacionais das cidades, contribuiu para essa dificuldade de regulamentação em nível local, já que serviam de exemplo para instâncias similares nas esferas estadual e municipal (MORAES, 2021).

Outra dificuldade de implantação do EC é a capacidade de setores da economia em se apropriar e adequar os instrumentos conforme seus interesses. São setores, em especial, ligados ao capital imobiliário e que têm direcionado modelos e regras específicas de produção do espaço urbano, em detrimento de um Estado público protagonista (CARVALHO, 2021). Em outras palavras, instrumentos do EC, como operações urbanas consorciadas, títulos de potencial construtivo e outorgas onerosas estão sendo utilizados para fomentar aquilo que pretendiam combater: a especulação imobiliária, muitas vezes, com a conivência de órgãos de gestão (BASSUL, 2021).

Os princípios e objetivos nos quais o EC foi fundado também estão em xeque. Devido às origens ultraconservadoras e individualistas de nossa sociedade, a função social da propriedade encontra-se sob ataque. Mais precisamente, a partir de 2016,

observamos uma mudança drástica nas aspirações políticas brasileiras, visando maior liberdade para acumulação de capital, em detrimento das pautas sociais. Tais visões se materializaram em políticas públicas, como o teto de gastos (Emenda Constitucional 95/2016), cujo efeito negativo nas políticas sociais e urbanas locais foi direto, dado à restrição orçamentária (CORREA; DWECK, 2020).

Outra política em construção é a proposta de Emenda Constitucional 80/2019, de iniciativa do Senador Flávio Bolsonaro (Partido Liberal), entre outros, que propõe regulamentar “a função social da propriedade urbana” e condiciona a desapropriação da propriedade urbana e rural à prévia autorização do poder legislativo, ou por meio de decisão judicial, observando-se, em ambos os casos, o valor de mercado da propriedade na indenização (PEC 80/2019). Na prática, essa proposta inviabiliza a aplicação do instrumento desapropriação (MAGAMI; MARTINS, 2021) e do próprio Estatuto da Cidade (FERNANDES, 2021).

O desmonte não está restrito apenas ao EC. A regularização fundiária também sofreu com a flexibilização, por meio da Lei Federal n. 13.465/2017, que não condicionou o processo de regularização fundiária à existência das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), enfraquecendo esse importante instrumento previsto no EC (GOUVÊA, 2021).

Outro campo de flexibilização refere-se ao Licenciamento Ambiental. Mesmo após grandes tragédias ambientais terem sido presenciadas, como os casos dos rompimentos das barragens próximas às cidades de Mariana e Brumadinho (MG); os eventos climáticos extremos, como o temporal que atingiu a cidade de Teresópolis (RJ), em 2022; os índices recordes de desmatamento da floresta amazônica; e, os dados alarmantes sobre as mudanças climáticas, divulgadas pelo Painel Intergovernamental sobre Mudanças Climáticas (IPCC); a Câmara dos Deputados aprovou, e encaminhou ao Senado Federal para apreciação, o Projeto de Lei n. 3.729/2004, que flexibiliza o Licenciamento Ambiental ao permitir o “autolicensing” para diversos tipos de empreendimentos, o que lhe rendeu os apelidos de “Lei do Deslicenciamento” e “Boiada das boiadas”, em referência à fala do então Ministro do Meio Ambiente, Ricardo Salles, no dia 22 de abril de 2020, usando o termo “passar a boiada”.

Atuando profissionalmente como consultor ambiental por mais de uma década, tenho acompanhado os “avanços e retrocessos”, descritos acima, das políticas

urbanas e das políticas ambientais, principalmente, por meio da participação e desenvolvimento de projetos de licenciamento de empreendimentos habitacionais.

É possível verificar alguns avanços, no Estado de São Paulo, de como o instrumento licenciamento ambiental tem tentado contribuir para reduzir, mitigar e compensar os impactos decorrentes da implantação de empreendimentos. Um dos reflexos é o aumento da cobertura florestal no Estado, que estava em declínio até a década de 1990, e, em dez anos, de 2010 a 2020, apresentou um crescimento de 4,9% (NALON; MATSUKUMA; PAVÃO, 2020). Esse incremento não é atribuído apenas ao licenciamento, mas sua contribuição na proteção e restauração das áreas protegidas pode ser observada nos mapas resultantes do inventário florestal atual, assim como no Cadastro Ambiental Rural (CAR) das propriedades rurais, sendo este um dos mecanismos de fiscalização.

Por outro lado, ainda há muitos aspectos relacionados ao licenciamento que merecem atenção. Um deles refere-se aos procedimentos onerosos e burocráticos, que acabam impulsionando a ilegalidade. E, justamente, a cidade ilegal se torna regra, ao invés de exceção, escancarando a contradição entre leis avançadas e uma realidade arcaica (MARICATO, 2014).

Outro aspecto, em escala municipal, refere-se aos estudos que devem ser desenvolvidos considerando o entorno no qual o empreendimento está inserido, sobretudo em contextos intraurbanos ou periurbanos.

Via de regra, o licenciamento ambiental municipal para essa realidade de empreendimentos, tem seu foco bem definido pelo próprio empreendimento. A emissão de certidões, anuências, elaboração de estudos, projetos, diretrizes, são todos focados no limite do empreendimento, ao passo que as características e potenciais impactos do entorno passam, comumente, despercebidos.

Uma tentativa de mudança dessa visão foi vislumbrada com a promulgação, no Estatuto da Cidade, do instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que visa democratizar o sistema de tomada de decisão (CYMBALISTA, 2001; SCHASBERG, 2011), ao mediar interesses privados e o direito à qualidade urbana da população afetada pela implantação de um empreendimento.

Porém, a aplicação e a eficácia do EIV dependem da maneira de como este é assimilado e utilizado pelos diversos atores envolvidos, quais sejam: gestores públicos, empreendedores, população afetada e ministério público. Estudiosos desse instrumento apresentaram muitas críticas e desafios quanto à sua formulação,

legalização e aplicação (LOLLO; RÖHM, 2005b; MERÍCIA, 2018; PERES; CASSIANO, 2019).

A motivação em realizar a presente pesquisa nasceu, portanto, de observações feitas durante o trabalho profissional nos processos de licenciamento de empreendimentos habitacionais, que contemplam etapas, desde a concepção do projeto até a efetiva ocupação da gleba. Trabalhos realizados em empreendimentos do programa federal Minha Casa Minha Vida (MCMV), suscitaram diversos questionamentos, que não entram nos extensos checklists de licenciamento, tampouco nas planilhas de custos dos empreendedores, tais como: *“Quantas horas os trabalhadores dispenderão no trajeto casa-trabalho? Haverá transporte público? Onde as crianças, futuras moradoras, irão estudar? E o atendimento médico? Como abrir os olhos para o que está ao redor?”*.

Ao verificar que o Estudo de Impacto de Vizinhança poderia ser um instrumento potencial de contribuição a esses questionamentos, e que olha “do lote para fora” (SCHVARSBERG; MARTINS; CAVALCANTI, 2016), pensei que seria de grande contribuição estudá-lo enquanto tema de pesquisa de Doutorado. Ainda diante de inúmeros desafios a serem superados e já apontados pela literatura (LOLLO; RÖHM, 2005; FARACO *et al.*, 2009; MARQUES, 2010; GHIZZO, 2010; CASSIANO; PERES, 2016), acredita-se que o EIV possa se tornar um importante instrumento de planejamento ambiental urbano, ao ampliar a visão para a qualidade da cidade como um todo, superando a forma fragmentada da produção do espaço.

Muito instrumentos regulatórios surgem:

[...] em meio a choque de visões sobre o que seria interesse público, em contraposição ao mito da atitude desinteressada e neutra do regulador. Pressões políticas e interesses de grupos econômicos superam com frequência interesses públicos, caso existam, na fase inicial de toda regulação. (BALDWIN; CAVE, 1999<sup>1</sup>, p. 19 apud ARAÚJO, 2009).

O município de São Carlos (SP) é um caso emblemático desse confronto de visões, pressões políticas e interesses diversos, pois vem, há mais de 20 anos, buscando regulamentar o instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança. Desde 2002 possui uma lei sobre EIV que apresenta muitas inconsistências jurídicas. Em 2005, houve uma tentativa de avanço e regulamentação do EIV via Plano Diretor Municipal

---

<sup>1</sup> BALDWIN, R.; CAVE, M. **Understanding regulation**: theory, strategy and practice. Oxford: Oxford University Press, 1999.

(Lei n. 13.691/2005). O Plano Diretor deixa a cargo do poder executivo regulamentar “os critérios e procedimentos para aplicação deste instrumento” (SÃO CARLOS, 2005, p. 60), seguindo a orientação do EC, porém até a presente data, em 2023, não ocorreu tal regulamentação.

Entre 2016 e 2018 foi elaborada uma proposta de projeto de lei específica de EIV, que foi debatida pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA) e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Carlos (COMDUSC), porém, devido a diversos interesses e pressões políticas, ainda não foi apresentada à Câmara Municipal de Vereadores.

Desde 2016 venho buscando contribuir em São Carlos (SP) com estudos e debates sobre o EIV e no processo de sua regulamentação. Como pesquisador, participei, em 2016, do projeto FAPESP denominado “Avanços metodológicos em Estudos de Impacto de Vizinhança: contribuições à gestão ambiental urbana” (Processo 2015/03449-4) e auxiliei na promoção de um *workshop* regional sobre o tema. Também venho participando do COMDEMA, do COMDUSC e do Grupo de Trabalho responsável pela elaboração da Minuta de Projeto de Lei do EIV, formado por gestores das secretarias municipais, membros dos referidos conselhos e profissionais que atuam na iniciativa privada.

O acompanhamento desses processos, que envolveram diferentes agentes, da tramitação de EIV's junto aos conselhos e ao poder executivo e a busca por compreender melhor o enfrentamento aos desafios sobre o EIV no município de São Carlos (SP), fizeram com que este reunisse características ímpares, supracitadas, para que fosse escolhido como objeto dessa pesquisa de Doutorado. Compreender, portanto, esse processo de formulação de um projeto de lei no âmbito municipal vem sendo fundamental para que sejam pensadas melhorias na implementação e possibilidades de aperfeiçoamento do instrumento.

## **1.2 Questões de pesquisa**

Diante do contexto acima apresentado, da experiência prático-profissional adquirida ao longo dos anos como consultor ambiental, da vontade de compreender melhor as lacunas e os avanços dessa temática apontados pela literatura científica, foram formuladas as seguintes questões de pesquisa:

- Quais são os desafios e as possibilidades de aperfeiçoamento, apontadas pela literatura científica, sobre a implementação e aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) no Brasil?
- Como ocorreu o processo de regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança no Município de São Carlo (SP)? Quais avanços e dificuldades ocorreram para a completa regulamentação deste instrumento?
- Qual o papel desempenhado pelo Estudo de Impacto de Vizinhança no processo de licenciamento municipal de empreendimentos para fins habitacionais em São Carlos (SP)?

Nesse sentido, a contribuição desta Tese está em:

- 1) Compreender o papel do EIV no processo de licenciamento municipal;
- 2) Indicar como o EIV pode ser aprimorado, enquanto instrumento de promoção da qualidade urbana e de gestão democrática da cidade; e,
- 3) Estabelecer referências à regulação e implementação do EIV para outros municípios brasileiros com características e contextos correlatos.

### **1.3 Objetivo geral**

Propor subsídios e aperfeiçoamentos referentes à implementação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) no município de São Carlos (SP), visando otimizar o papel deste instrumento dentro do processo de licenciamento municipal.

### **1.4 Objetivos específicos**

- Identificar os principais desafios e possibilidades de aperfeiçoamentos, apontados na literatura científica, relacionados à implementação do Estudo de Impacto de Vizinhança pelos municípios brasileiros;

- Analisar o processo de regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança no município de São Carlos (SP); e,
- Avaliar o papel desempenhado pelo EIV no processo de licenciamento de empreendimentos para fins habitacionais no município de São Carlo (SP).

### **1.5 Estrutura da tese**

O tema central desta Tese é o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e seu papel no processo de licenciamento municipal. A principal intenção é identificar os desafios essenciais de sua implementação em nível municipal e destacar as possibilidades de aperfeiçoamento.

Esta pesquisa combina métodos quantitativos e qualitativos, com predominância da análise qualitativa, por ser indicada para a resolução de problemas complexos que envolvem algum grau de subjetividade (ARAÚJO, 2009; CAICHE, 2020).

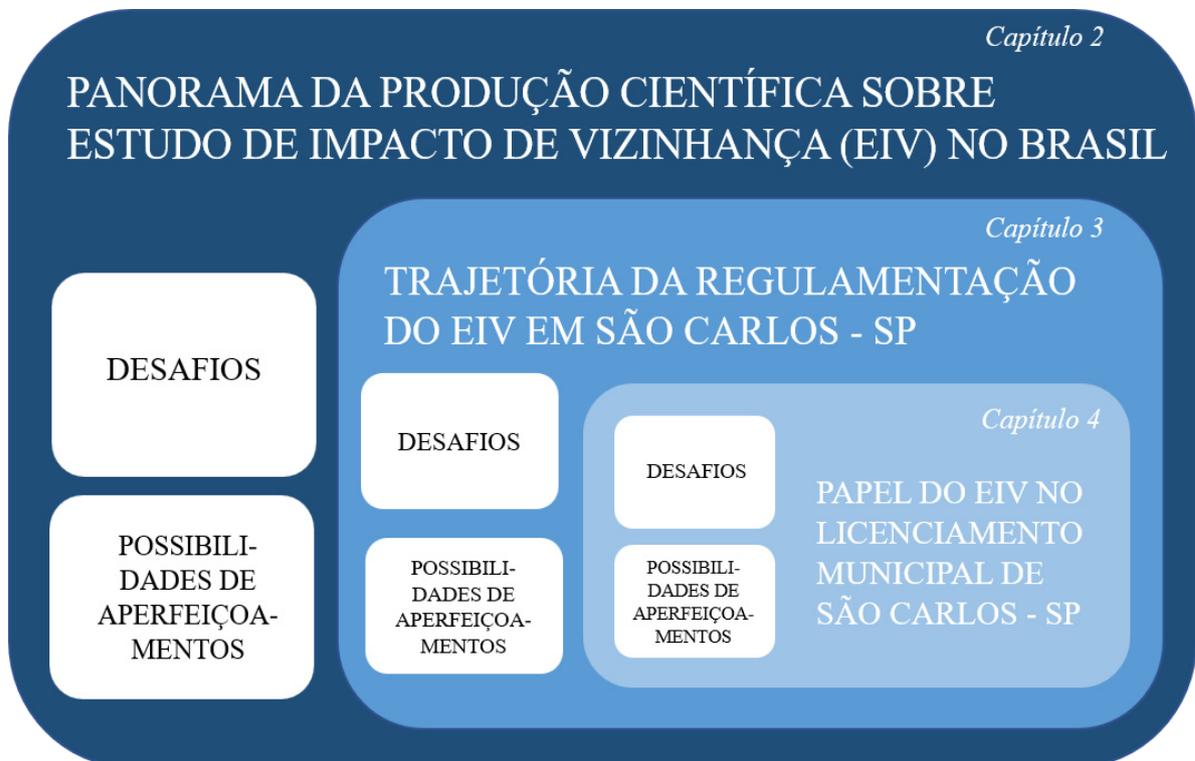
Os procedimentos metodológicos utilizados para atingir os objetivos desta Tese foram:

- a) Revisão Bibliográfica Sistemática da produção científica sobre EIV no Brasil;
- b) Observação participante das reuniões da Câmara Técnica, das reuniões ordinárias do COMDEMA de São Carlos (SP) e da Câmara Temática de legislação do COMDUSC, responsável pela elaboração do projeto de lei para a regulamentação o EIV no município;
- c) Pesquisa e análise documental dos dispositivos legais (leis e projeto de lei) que regulamentam o EIV no município de São Carlos (SP);
- d) Levantamento e sistematização dos decretos dos empreendimentos habitacionais aprovados pela municipalidade e para os quais foram exigidos EIV;
- e) Pesquisa em campo dos processos técnico-administrativos para o licenciamento de empreendimentos para fins habitacionais no município de São Carlos (SP);

- f) Mapeamento dos empreendimentos para fins habitacionais selecionados; e,
- g) Análise dos processos de empreendimentos para fins habitacionais que exigiram o EIV, por meio da aplicação de quadros analíticos para avaliar os procedimentos adotados.

A partir dessas abordagens metodológicas, construiu-se a linha narrativa da Tese, composta por: introdução, três capítulos complementares, considerações e conclusões. Cada capítulo foi estruturado para alcançar os objetivos específicos da Tese e responder às questões de pesquisa, conforme apresentado pela Figura 1.

**Figura 1** – Estrutura geral da Tese



**Fonte:** elaborado pelo autor.

Após esta Introdução, o Capítulo 2 apresenta o panorama da produção científica sobre EIV no Brasil, tendo como método a Revisão Bibliográfica Sistemática (RBS). A RBS adotada adapta a proposta de Levy e Ellis (2006), Conforto, Amaral e Silva (2011) e Gough, Oliver e Thomas (2012). Através desta metodologia foi possível identificar autores, eventos, periódicos e publicações de referência a respeito deste

tema. Os resultados foram interpretados com foco nas perguntas definidas previamente.

O Capítulo 3 traça a trajetória da regulamentação do EIV no município de São Carlos (SP). Este município possui quatro documentos legais que dispõem sobre este instrumento, os quais foram avaliados utilizando uma análise qualitativa pautada no “roteiro metodológico para regulamentação e implementação de Estudos de Impacto de Vizinhança”, proposto por Peres e Cassiano (2019). Os resultados apresentam quais foram os documentos que mais atendem aos critérios definidos no “roteiro metodológico”.

Por fim, o quarto capítulo traz uma análise do processo de licenciamento de empreendimentos para fins habitacionais no município de São Carlos (SP), com foco no papel desempenhado pelo EIV. Foram levantados dados dos processos de empreendimentos submetidos ao processo de licenciamento municipal para fins habitacionais e aplicados questionários para avaliar os procedimentos adotados, as possibilidades e desafios deste instrumento como promotor da gestão democrática e da qualidade urbana.

## **2 DESAFIOS E POTENCIALIDADES APONTADAS PELA LITERATURA CIENTÍFICA SOBRE O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) NO BRASIL**

Este capítulo visa contribuir para a análise da produção científica sobre o instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) no Brasil (objetivo específico 1, da Tese), com foco na identificação dos principais desafios à sua implementação pelos municípios e das possibilidades de aperfeiçoamentos apontados pelos estudiosos do tema.

### **2.1 Contextualização e trajetória do EIV**

Embora o instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança tenha sua previsão legal pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/2001), sua gênese está relacionada à diferentes trajetórias nacionais referentes ao planejamento urbano e ambiental.

Marques (2010) apontou quatro fatores fundamentais na origem do instrumento EIV, a saber:

- 1) Movimento Nacional pela Reforma Urbana;
- 2) Capítulo sobre política urbana da Constituição federal de 1988;
- 3) Conhecimento adquirido após a aprovação da Política Nacional do Meio Ambiente (Lei Federal n. 6.938/1981, que implementou o instrumento Estudo de Impacto Ambiental e propiciou a perspectiva de uma outra amplitude dos impactos, para além das esferas da propriedade fundiária e jurisdicionais administrativas); e,
- 4) Experiências obtidas na aplicação de “Relatórios de Impacto de Vizinhança”, previstos para grandes empreendimentos em municípios como Porto Alegre e São Paulo.

Em Porto Alegre, o Estudo de Viabilidade Urbanística era exigido desde 1978 e, em São Paulo, exigia-se a apresentação do Relatório de Impacto de Vizinhança por meio de uma lei orgânica desde 1990 (SÁNCHEZ, 2020).

Schasberg (2011) elencou os três documentos legais que antecederam o Estatuto da Cidade, demonstrando como os princípios do EIV foram sendo incorporados na legislação brasileira. O primeiro desses documentos é o projeto de lei do poder executivo de número 775, de 1983, pioneiro ao tentar introduzir a regulamentação de instrumentos do desenvolvimento urbano, muito embora não seja abordado o EIV ou outro estudo semelhante. O segundo documento também não aborda especificamente o EIV, porém, foi apresentado à Emenda Popular da Reforma Urbana, em 1987, com instrumentos para garantir a prevalência de direitos urbanos pelo poder público. Esta Emenda teve um papel importante na consolidação da função social da cidade prevista nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988.

Já o terceiro documento pode ser considerado o ponto de partida do EIV. Trata-se do projeto de lei do Senado n. 181/1989, de autoria do senador Pompeu de Souza (PMDB), que na Câmara dos Deputados tramitou como Projeto de lei n. 5.788/1990, e, posteriormente, se transformou em uma norma jurídica: a Lei Federal n. 10.257/2001. Embora não constasse o EIV diretamente em sua regulamentação mínima no projeto de lei do Senado, os mesmos princípios, que posteriormente disciplinariam este instrumento, já estavam propostos: participação popular na “discussão de projetos urbanos de impacto urbano e ambiental nos conselhos que se instituírem para fiscalizar a atuação das entidades municipais gestoras de serviços públicos e comunitários” (SCHASBERG, 2011, p. 4).

Em 1997, o referido projeto de lei foi apreciado pela Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias da Câmara dos Deputados, onde foram adicionadas contribuições de urbanistas e ambientalistas. Essas contribuições resultaram na incorporação de instrumentos da política urbana ambiental, como a realização de estudos prévios de impacto ambiental e de impacto de vizinhança (SCHASBERG, 2011; AKAOUI; SOUZA, 2015; PERES; CASSIANO, 2019).

A noção de estudos de impacto foi incluída por sugestão do Deputado Fábio Feldmann (PSDB), que instituiu os artigos 31 a 33 do texto substitutivo, contemplados pelo conteúdo similar aos dos atuais artigos 36 a 38 do EC (AKAOUI; SOUZA, 2015).

Foram observadas duas alterações entre o texto substitutivo e a versão final que foi aprovada, feitas pela Comissão de Constituição, Justiça e de Redação: 1) a retirada da obrigatoriedade de conter dispositivos sobre as regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; e, 2) a retirada da obrigatoriedade de realização de audiência pública com a comunidade afetada.

A primeira alteração foi feita com base em uma inconstitucionalidade, uma vez que as regiões metropolitanas e aglomerações são consideradas de competência estadual. Cabe destacar que, em 2015, foi sancionado o Estatuto da MetrÓpole (BRASIL, 2015), que estabeleceu diretrizes gerais para essas regiões. Já a segunda alteração foi feita para atender às demandas dos setores da construção civil, e é relevante por entrar em conflito com um dos principais objetivos do instrumento: a participação popular.

Após doze anos de tramitação no Congresso brasileiro, em 10 de julho de 2001, foi publicada a Lei n. 10.257/2001, conhecida como o Estatuto da Cidade, que “regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências” (BRASIL, 2001), consolidando, assim, a Política Urbana Nacional. A função social da cidade e da propriedade foram destaques do referido Estatuto, pois o principal objetivo desta Lei é contribuir para que as cidades sejam socialmente justas e ambientalmente equilibradas (HOSHINO *et al.*, 2014).

Embora o sancionamento do EC represente uma consolidação de movimentos pró-reforma urbana, ele ocorreu quase com um século de atraso quando comparado com experiências europeias que se utilizaram de “instrumentos urbanísticos para regular socialmente o mercado imobiliário e fazer políticas de compensação social através da política urbana” (QUINTO JÚNIOR, 2003, p. 119).

Os artigos 36, 37 e 38 do EC instituíram o Estudo de Impacto de Vizinhança em nível nacional, que partiu da preocupação de um parlamentar ambientalista em relação ao ambiente urbano, com base na experiência consolidada do estudo de impacto ambiental (AKAOUI; SOUZA, 2015). A perspectiva ambiental, até então pouco abordada pelas políticas urbanas, ganhou mais destaque com esse instrumento.

A análise do EIV, nessa pesquisa de Doutorado, focou na literatura sobre suas aplicações em território nacional por não ter sido encontrado instrumento correspondente em outros países. Alguns instrumentos, que trazem alguma semelhança com o EIV, foram identificados por alguns autores, como o italiano *Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale* (VALSAT), analisado por Freire (2015). Este instrumento tem como base a avaliação prévia dos impactos gerados por empreendimento, a fim de garantir a sustentabilidade ambiental e territorial. Ao contrário do EIV, cuja diretriz é estabelecida em nível nacional por meio de uma lei federal, o VALSAT é exigido nos planos regionais, seguindo o modelo italiano de

autonomia das comunas, províncias, regiões metropolitanas, regiões e o Estado italiano (FREIRE, 2015). Devido às particularidades na modalidade de planejamento territorial de cada país, somado ao foco na parte ambiental do instrumento italiano, não se pode considerar que sejam instrumentos regulatórios equivalentes.

Há também os instrumentos ingleses, *Design Guidelines*, que detalham as estratégias operacionais, os princípios de *design* a serem utilizados na elaboração de novos projetos e estabelecem critérios para a avaliação dos locais pretendidos para a implantação de empreendimentos (LANG, 1994<sup>2</sup> apud AYOUB; KANASHIRO, 2013). Esses instrumentos abrangem questões, tanto qualitativas como quantitativas, relevantes para a caracterização do entorno do local do empreendimento, tais como: rede de transporte, acessos de ciclistas e pedestres, conexões com equipamentos comunitários, diagnóstico ambiental e contexto da paisagem urbana e natural.

Portanto, embora o instrumento inglês não seja regulador como os que se baseiam em legislação federal, a metodologia utilizada pelos *Design Guidelines*, assim como a experiência de sua aplicação em municípios ingleses, pode contribuir para o aprimoramento da utilização do EIV (AYOUB; KANASHIRO, 2013).

## **2.2 Os conceitos-chave: impacto, vizinhança e Estudo de Impacto de Vizinhança**

Para embasar a compreensão do instrumento EIV no Brasil, são apresentadas as definições dos conceitos-chave de “impacto”, “vizinhança” e “Estudo de Impacto de Vizinhança”.

### *2.2.1 Impacto*

O conceito de impacto é amplo, mas tem sua definição clara quando é utilizado no campo do licenciamento ambiental e, também, urbanístico. Barreiros (2017, p. 37) apresentou uma definição de “impacto” segundo sua origem, o latim, que tem “*impactus*” como ação ou força de um objeto atingindo outro. O autor, também trouxe definições dos dicionários de *Cambridge* (“o forte efeito que algo, especialmente algo novo, tem sobre uma situação ou pessoa”), *Oxford* (“efeito marcante de uma coisa

---

<sup>2</sup> LANG, J. **Urban design**: the american experience. New York: Van Nostrand Reinhold, 1994.

sobre outra”), Aurélio (“efeito de uma ação”) e Michaelis (“efeito que, por sua força, impede ou acarreta mudanças”).

De acordo com Schvarsberg, Martins e Cavalcanti (2016, p. 13) “é preciso levar em conta que toda e qualquer atividade é, em alguma medida, geradora de impacto e que este pode ser de naturezas diversas: social, econômica, ambiental, urbanística, etc.”.

Moreira (1992) relatou que os empreendimentos de impacto são aqueles que causam significativa repercussão sobre o ambiente e a infraestrutura urbana. Sánchez (2020, p. 31) definiu o impacto ambiental como a “alteração da qualidade ambiental que resulta da modificação de processos naturais ou sociais provocada por ação humana”.

A resolução CONAMA 01/86, que dispõe sobre os instrumentos da Política Nacional de Meio Ambiente, definiu “impacto ambiental” em seu 1º artigo:

Artigo 1º - Para efeito desta Resolução, considera-se impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam:  
I - a saúde, a segurança e o bem-estar da população;  
II - as atividades sociais e econômicas;  
III - a biota;  
IV - as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;  
V - a qualidade dos recursos ambientais. (BRASIL, 1986).

A cidade é, na realidade, um híbrido em que a sociedade e a natureza são mutuamente integradas, infinitamente ligadas e simultâneas (SWYNGEDOUW, 2009). Merícia (2018) alertou para algumas situações em que “os aspectos sobre o meio ambiente natural e artificial são indissociáveis” (MERÍCIA, 2018, p. 10).

Para Struchel (2016), o Direito que protege o meio ambiente das diferentes formas de agressão é direcionado também para proteger o meio em que se vive, em que se trabalha e se desenvolvem as atividades sociais.

### *2.2.2 Vizinhança*

Embora a compreensão de vizinhança seja primordial para a elaboração e a aplicação do EIV, este ainda é um conceito impreciso. Alguns autores que estudaram o EIV trouxeram algumas definições. Lollo e Röhm (2005a) definiram vizinhança como uma “parcela do terreno sujeita ao impacto em análise” (LOLLO; RÖHM, 2005a, p.

37). Em 2013, Pilotto, Santoro e Freitas, relacionaram vizinhança “à ideia de região localizada perto ou ao redor de um local; arredor, cercania, imediação; situação do que é contíguo ou limítrofe; conjunto de pessoas que habitam lugares vizinhos” (PILOTTO; SANTORO; FREITAS, 2013, p. 9).

Hoshino *et al.* (2014) alertaram em sua pesquisa que, devido à diversidade de projetos que são submetidos à apresentação de EIV, não deve ser definida uma área de “vizinhança” padrão, pois deve-se levar em conta a relação entre o empreendimento e a capacidade de suporte do meio que o receberá.

Em 2016, a partir de uma parceria entre a Universidade de Brasília (UnB) e o então Ministério das Cidades, foi elaborado um Caderno Técnico que apresenta uma compreensão de flexibilidade em relação a este conceito:

[...] em relação ao conceito de vizinhança, para fins da aplicação do EIV, entende-se como o conjunto de pessoas, edificações e atividades compreendidas em uma mesma base territorial que possa ser atingido ou beneficiado pelos efeitos de empreendimentos. Reafirma-se a noção de que esse conceito é flexível: se o assunto é um imóvel, a vizinhança é representada pelos vizinhos imediatos, mas, se o assunto for transporte urbano, a vizinhança expande-se um pouco mais e passa a ser composta pelas comunidades por onde este transporte vai transitar. Se o assunto é abastecimento de água, a vizinhança pode ser a totalidade da bacia hidrográfica territorialmente envolvida. (SCHVARSBERG; MARTINS; CAVALCANTI, 2016, p. 14).

### 2.2.3 Estudo de Impacto de Vizinhança

A coleção publicada pelo Ministério das Cidades (incorporado pelo Ministério do Desenvolvimento Regional até 2022), intitulada “Cadernos técnicos de regulamentação e implementação de instrumentos do Estatuto da Cidade”, em seu volume 4, apresentou uma compreensão do termo Estudo de Impacto de Vizinhança, a qual será adotada nesta Tese. De acordo com esta publicação, o EIV:

Baseia-se no princípio da distribuição dos ônus e benefícios da urbanização, funcionando como um instrumento de gestão complementar ao regramento ordinário de parcelamento, uso e ocupação do solo. No processo de licenciamento urbanístico, o EIV possibilita a avaliação prévia das consequências da instalação de empreendimentos de grande impacto em suas áreas vizinhas, garantindo a possibilidade de minimizar os impactos indesejados e favorecer impactos positivos para a coletividade. (SCHVARSBERG; MARTINS; CAVALCANTI, 2016, p. 9).

O Caderno Técnico sobre o EIV listou os três objetivos principais do EIV:

- a) Evitar desequilíbrios no crescimento das cidades;
- b) Garantir condições mínimas de qualidade urbana; e,
- c) Zelar pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos. (SCHVARSBURG; MARTINS; CAVALCANTI, 2016, p. 15).

Rolnik (2004) e Cymbalista (2001) ressaltaram a democratização do sistema de tomada de decisões com a instituição do EIV, uma vez que o instrumento possibilita a participação de bairros e comunidades que serão afetados por grandes empreendimentos.

Os artigos 36, 37 e 38 do Estatuto da Cidade determinam as diretrizes gerais para a implementação do EIV no Brasil. O primeiro deles, art. 36, estabeleceu que as leis municipais devem definir para quais empreendimentos e atividades serão exigidos o Estudo de Impacto de Vizinhança. Já o art. 37 determinou quais questões devem ser minimamente apresentadas no EIV, reproduzidas a seguir:

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado. (BRASIL, 2001).

Contudo, observa-se que grande parte das legislações criadas pelos municípios somente enfocaram nos itens exigidos pelo art. 37 da lei federal (LOLLO; RÖHM, 2005a, BECHELLI, 2010; ALVES, 2013), não prevendo outros aspectos. A falta de regulamentação específica, em nível nacional e municipal, representa uma lacuna na aplicação prática deste instrumento de planejamento ambiental urbano.

Por fim, o art. 38 determinou que a elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação do Estudo de Impacto Ambiental (EIA). Essa determinação é importante para orientar os poderes executivos municipais, pois não há consenso na literatura científica se quando há exigência de um desses instrumentos, deve-se dispensar a apresentação do outro.

Autores que estudaram o EIV apresentaram muitas críticas e desafios quanto à sua formulação, legalização e aplicação (LOLLO; RÖHM, 2005b; MERÍCIA, 2018; PERES; CASSIANO, 2019).

Muitas dúvidas ainda persistem em relação à aplicabilidade deste instrumento. Para Peres (2012), algumas dúvidas referem-se à quais tipologias de empreendimentos/atividades precisam apresentar o EIV, quais critérios devem ser utilizados em sua avaliação e como deve ser a articulação com o licenciamento ambiental.

A falta de clareza dos âmbitos e competências é apontada como um dos obstáculos para a implementação deste instrumento (SAMPAIO, 2005; MOREIRA, 2007; PERES; CASSIANO, 2017, PERES; CASSIANO, 2019). Outra dificuldade, oriunda também da indefinição na legislação, é a determinação da vizinhança/influência. Para Pilotto, Santoro e Freitas (2013), os critérios para determinar a área de influência, assim como a quem deveria ser atribuído a responsabilidade sobre estabelecer suas definições (dos critérios), devem constar em lei.

O aspecto prévio do instrumento foi considerado por diversos autores. Em seu projeto de lei, a denominação do instrumento era Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança. Freire (2015) destacou o EIV como um dos instrumentos que possibilita a tomada de medidas preventivas a fim de se evitar desequilíbrios no desenvolvimento urbano. Sánchez (2020) ressaltou a importância deste aspecto ao definir medidas condicionantes: “a hierarquia de mitigação é uma noção central em avaliação de impactos: a prioridade é a prevenção, ou seja, evitar impactos adversos” (SÁNCHEZ, 2020, p. 145).

Hoshino *et al.* (2014) ressaltaram que o EIV ainda é pouco estudado do ponto de vista científico. Os autores ressaltaram a responsabilidade do EIV de:

Ultrapassar as limitações do modelo convencional de planejamento urbano (plano diretor, zoneamento urbano e lei de uso e ocupação do solo) ao estabelecer que determinados tipos de empreendimentos necessitam de análise mais pormenorizada para subsidiar o processo de licenciamento ambiental e condicionar sua eventual aprovação a um universo de medidas adaptativas, mitigadoras, compensatórias e, também, potencializadoras. (HOSHINO *et al.*, 2014, p. 3).

Diante da falta de compilação e análises dos estudos realizados nessa temática, foi realizada uma Revisão Bibliográfica Sistemática para traçar o panorama da literatura científica sobre EIV no Brasil, descrita a seguir.

### **2.3 A metodologia de Revisão Bibliográfica Sistemática para análise de EIV**

A Revisão Bibliográfica Sistemática (RBS) é uma metodologia que mapeia os trabalhos publicados sobre determinado tema de pesquisa, permitindo que o pesquisador elabore uma síntese do conhecimento existente sobre o assunto (BIOLCHINI *et al.*, 2007). Conforto, Amaral e Silva (2011) afirmaram que o objetivo da RBS é aprimorar as buscas e resultados da revisão bibliográfica, e, desta forma, compreender o “estado da arte” de determinado tópico. A RBS é realizada adotando-se procedimentos sistemáticos, explícitos e confiáveis (GOUGH; OLIVER; THOMAS, 2012).

De acordo com Levy e Ellis (2006, p. 182):

Revisão bibliográfica sistemática é o processo de coletar, conhecer, compreender, analisar, sintetizar e avaliar um conjunto de artigos científicos com o propósito de criar um embasamento teórico-científico (estado da arte) sobre um determinado tópico ou assunto pesquisado.

Este trabalho de Doutorado adotou uma abordagem de RBS, com adaptação da proposta de Levy e Ellis (2006), Conforto, Amaral e Silva (2011) e Gough, Oliver e Thomas (2012).

Ao determinar o “estado da arte”, a RBS deve demonstrar que a pesquisa proposta contribui com algo novo para o corpo de conhecimento existente (LEVY; ELLIS, 2006). O termo “corpo de conhecimentos”, ou “*body of knowledge*”, refere-se ao conhecimento acumulado baseado em pesquisa, alcançado através dos resultados encontrados em outras pesquisas (IIVARI; HIRSCHHEIM; KLEIN, 2004). Para guiar os pesquisadores à uma revisão bibliográfica adequada e efetiva, os autores Levy e Ellis (2006) propuseram um processo de revisão em três etapas, conforme ilustrado pela Figura 2, quais sejam:

- 1) Entrada;
- 2) Processamento; e,

### 3) Saída.

**Figura 2** – As três etapas de uma revisão bibliográfica sistemática



**Fonte:** adaptado de Levy e Ellis (2006).

Conforto, Amaral e Silva (2011), que propuseram uma revisão bibliográfica sistemática baseada nos estudos de Levy e Ellis (2006), explicaram as três etapas:

Na fase 1 “entrada” estão as informações preliminares que serão processadas, por exemplo: artigos clássicos na área de estudo, livros-texto que compilam conhecimentos na área, artigos de referência indicados por especialistas. Também inclui o plano de como será conduzida a RBS, ou seja, o protocolo da RBS. Trata-se de um documento que descreve o processo, técnicas e ferramentas que serão utilizadas durante a fase 2 (processamento) que, por fim, irá gerar as “saídas”, relatórios, síntese dos resultados, etc. (LEVY; ELLIS, 2006, p. 4).

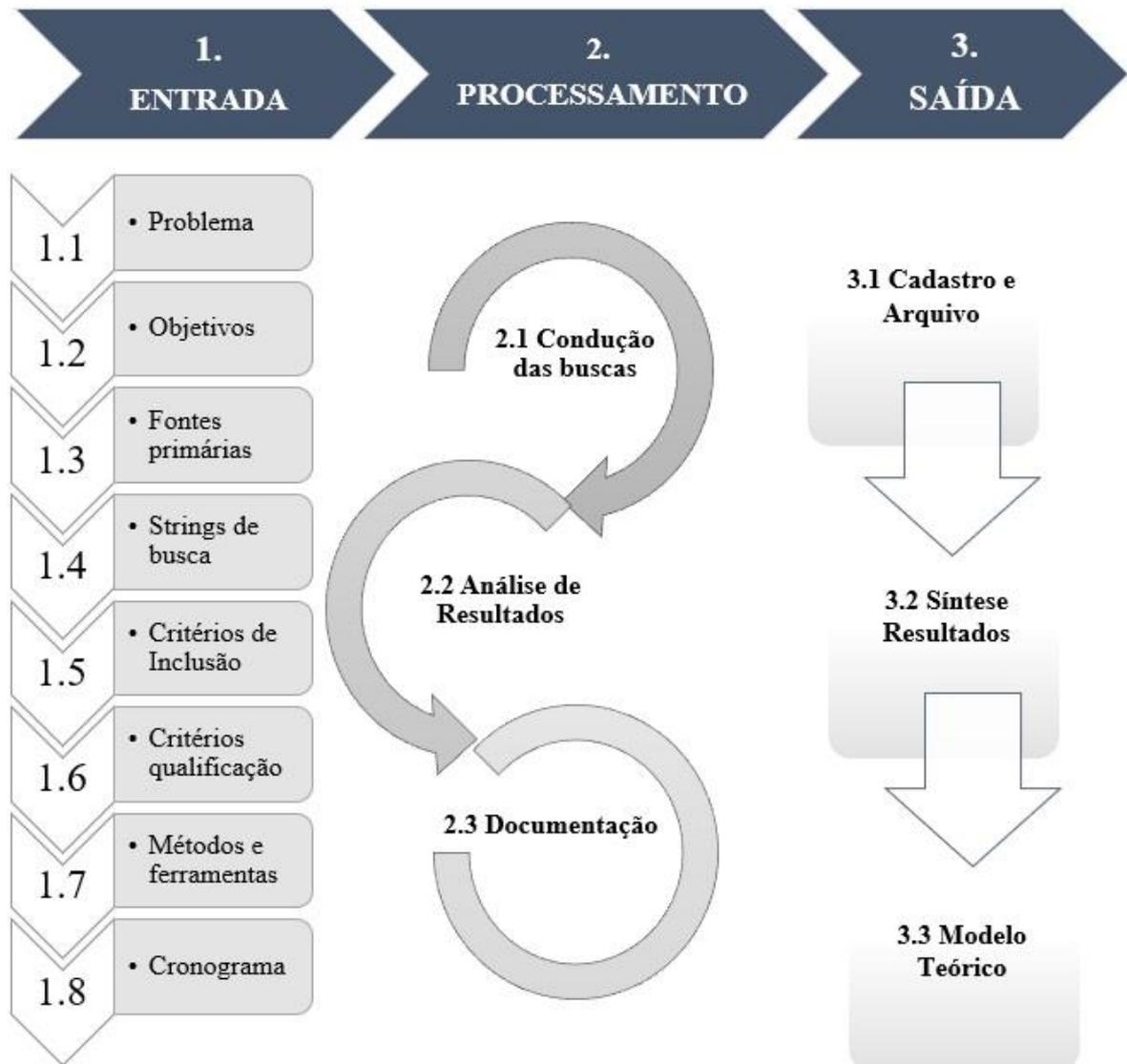
De acordo com Gough, Oliver e Thomas (2012), a revisão bibliográfica sistemática envolve três atividades principais, a saber:

- 1) Identificar e mapear as pesquisas relevantes (trata-se de mapear a pesquisa);
- 2) Avaliar criticamente a pesquisa de maneira sistemática; e,
- 3) Sintetizar os resultados encontrados de forma coerente.

#### 2.3.1 A elaboração do roadmap na RBS sobre EIV

Conforme os objetivos de cada pesquisa, Conforto, Amaral e Silva (2011) apontaram para a necessidade de adaptação da RBS. Para isso, cada uma das três fases deve construir um “*roadmap*” dividido em etapas, conforme a Figura 3 apresentada a seguir:

**Figura 3 – Modelo *roadmap* para condução da RBS**



**Fonte:** adaptado de Conforto, Amaral e Silva (2011).

Tomando como base o modelo acima, adaptado de Conforto, Amaral e Silva (2011), foram definidas as etapas da RBS para a análise do EIV nesta pesquisa.

### 2.3.1.1 Fase 1 - Entrada

A Fase 1 divide-se em oito etapas, as quais serão descritas a seguir:

- 1.1 Problema:** o “problema” identificado foi a dificuldade de implementação do EIV pelos municípios. Com base na pesquisa MUNIC 2015 (IBGE, 2016), Peres e Cassiano (2017) demonstraram que apenas 34,2% dos

municípios apresentam legislação de EIV, e concluem que há barreiras à implementação do instrumento.

- 1.2 Objetivos:** o objetivo da RBS foi mapear e discutir a produção acadêmica sobre EIV no Brasil, visando compreender as dificuldades de implementação do EIV e identificar as propostas de melhoria na utilização deste instrumento. Ao aplicar a RBS, esperava-se mapear o “estado da arte” da produção científica sobre o EIV no Brasil e, com isso, responder às perguntas: “*Quais são os autores que publicam sobre o tema? Quais periódicos que mais abordaram este tópico? Em quais eventos foram apresentados trabalhos sobre EIV? Como estão distribuídas as publicações ao longo dos anos?*”.
- 1.3 Fontes primárias:** como o EIV ainda é um tema pouco abordado pela literatura científica, esta pesquisa não se restringiu a analisar publicações exclusivamente de periódicos revisados por pares, foram incluídas também publicações no prelo, como dissertações, teses, capítulos de livros e artigos em eventos. O recorte temporal não definiu uma data inicial para a pesquisa, apenas a data final. Portanto, foram pesquisados todos os trabalhos encontrados até março de 2020.
- 1.4 Strings de busca:** o primeiro *string* utilizado foi o termo completo “Estudo de Impacto de Vizinhança”. Contudo, como algumas cidades já apresentavam instrumentos semelhantes, utilizou-se também o *string* “Impacto Vizinhança” para que essas experiências fossem incluídas na pesquisa. O resultado final dos *strings* de busca foram os termos: “Estudo de Impacto de Vizinhança”, “Estudo Prévio Impacto Vizinhança” e “Impacto Vizinhança”.
- 1.5 Critérios de inclusão:** para que a publicação fosse incluída na RBS, deveria responder positivamente a seguinte pergunta: “*O trabalho aborda impactos de vizinhança decorrentes de atividades e/ou empreendimentos urbanos?*” Esse critério é identificado como Filtro 1, apresentado mais adiante na Figura 4.

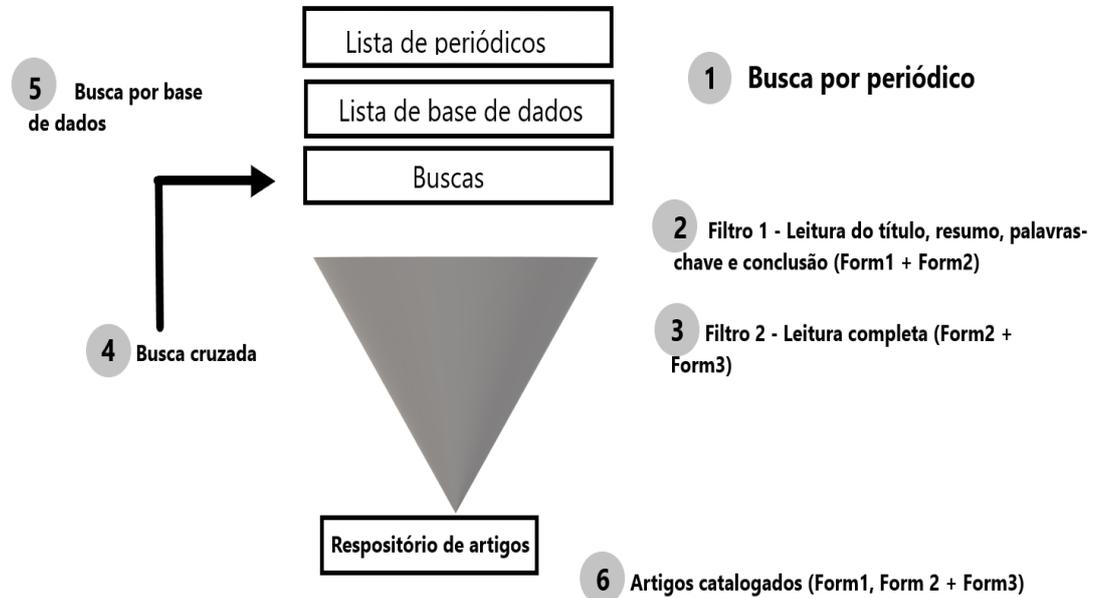
- 1.6 Critérios de qualificação:** como a amostra de trabalhos analisados foi relativamente pequena, quando comparada com outros objetos de pesquisa (como o Estudo de Impacto Ambiental), esse critério de qualificação não foi aplicado. Foram aplicados outros filtros na etapa de processamento, que serão descritos na Fase 2.
- 1.7 Método e ferramentas:** as bases de dados utilizadas foram: o Portal de Periódicos da CAPES, a Biblioteca Digital de Teses e Dissertações (BDTD), *Web of Science* e *Scopus*, além dos principais eventos que abordam as temáticas urbanas e ambientais. Além da RBS, também foram acrescentados os métodos de inclusão: “Pesquisa Cruzada” e “Pesquisa Aleatória”. O primeiro refere-se ao levantamento de estudos que não foram encontrados na busca sistemática, ou seja, não foram encontrados por meio dos *strings* mencionados, mas que foram citados por autores nos estudos analisados. Já a “Pesquisa Aleatória”, refere-se à coleta de estudos que não foram encontrados nem na busca sistemática, nem na pesquisa cruzada, mas que foram indicados em conversas com estudiosos, indicações de outros pesquisadores e citações em eventos ou palestras que abordaram o tema.
- 1.8 Cronograma:** a realização da RBS durou 12 meses, considerando todas as etapas. O início desta etapa da pesquisa ocorreu em março de 2019 e a conclusão se deu em março de 2020. Durante esse período foram feitos ajustes na RBS, como adequação dos filtros, dos *strings* de busca e dos critérios de inclusão.

#### 2.3.1.2 Fase 2 - Processamento

A Fase 2, denominada processamento, foi composta por 3 etapas, identificadas como 2.1 a 2.3 na Figura 3. Essas etapas foram divididas em 6 passos, conforme pode ser observado na Figura 4. A etapa 2.1 consistiu na condução das buscas, que correspondeu aos passos 1, 4 e 5 da Figura 4. Já a etapa 2.2 foi o momento da análise, onde foram aplicados os filtros de leitura apontados nos passos 2 e 3. E, por fim, na

etapa 2.3 os trabalhos foram catalogados, representando a documentação, etapa final da fase de processamento, identificada como passo 6 na Figura 4.

**Figura 4** – Detalhamento da Fase 2 – processamento – da RBS *roadmap*



**Fonte:** adaptado de Conforto, Amaral e Silva (2011).

Os passos 1, 4 e 5 consistiram na execução da busca por trabalhos, utilizando-se dos parâmetros definidos na fase 1. No passo 2 foi aplicado o filtro 1, ou seja, foi feita a leitura do “título”, “resumo” e “conclusão” dos trabalhos, de modo a identificar se respondiam à pergunta “o trabalho aborda os impactos de vizinhança decorrentes de atividades e/ou empreendimentos urbanos?”. Caso a resposta fosse afirmativa, significava que o trabalho tinha passado pelo critério de inclusão (etapa 1.5), sendo considerado relevante para pesquisa, e, portanto, realizado seu arquivamento e fichamento. Já os trabalhos que responderam de maneira negativa, foram excluídos por não atenderem ao critério de inclusão.

Para o arquivamento, utilizou-se o *software* gratuito de gestão de referências bibliográfica, *Mendeley*. Para o fichamento foi utilizado o *software* de edição de planilhas, *Excel*, incluso no Pacote *Office* da empresa americana *Microsoft* (licença 5d139361-e00a-4ffb-844f-2cfb0eea54f7).

No passo 3, procedeu-se à leitura completa dos trabalhos aplicando o filtro 2, que correspondia à pergunta: “o trabalho aborda desafios na implementação do EIV?”, representando o foco da pesquisa. Tantos os trabalhos que responderam

positivamente à pergunta, como aqueles que responderam negativamente, foram inclusos na planilha.

No passo 6 realizou-se a documentação dos trabalhos selecionados, os quais foram utilizados para a análise e discussão desta pesquisa.

### 2.3.1.3 Fase 3 - Saída

A Fase 3, última da RBS *roadmap*, foi dividida em 3 etapas. Vale ressaltar que o modelo proposto por Conforto, Amaral e Silva (2011) apresentava 4 etapas, contudo, a adaptação proposta eliminou uma delas, por julgar não ser necessária para a condução desta pesquisa. Assim, as etapas da fase 3 utilizadas foram:

**3.1 Cadastro e arquivo:** os trabalhos selecionados a partir da aplicação do filtro 1 (passo 2) foram inclusos no cadastro, arquivados no *software* para gerenciamento de referências e fichados no *software* de edição de planilhas.

**3.2 Síntese e resultados:** após a aplicação do filtro 2 (passo 3), foram identificados os trabalhos mais relevantes para o objetivo dessa pesquisa. Os resultados desses trabalhos selecionados foram sintetizados de modo a apresentar a contribuição da literatura científica para o problema apresentado na Fase 1. Essa etapa de síntese e resultados apresentou quem são os principais autores do tema, os principais eventos que abordaram o tópico e os periódicos que mais publicaram sobre o tema.

**3.3 Modelos teóricos:** a partir dos resultados da RBS, elaboraram-se quadros e matrizes sobre os desafios e as propostas de aperfeiçoamento na implementação do instrumento EIV.

## 2.4 Resultados

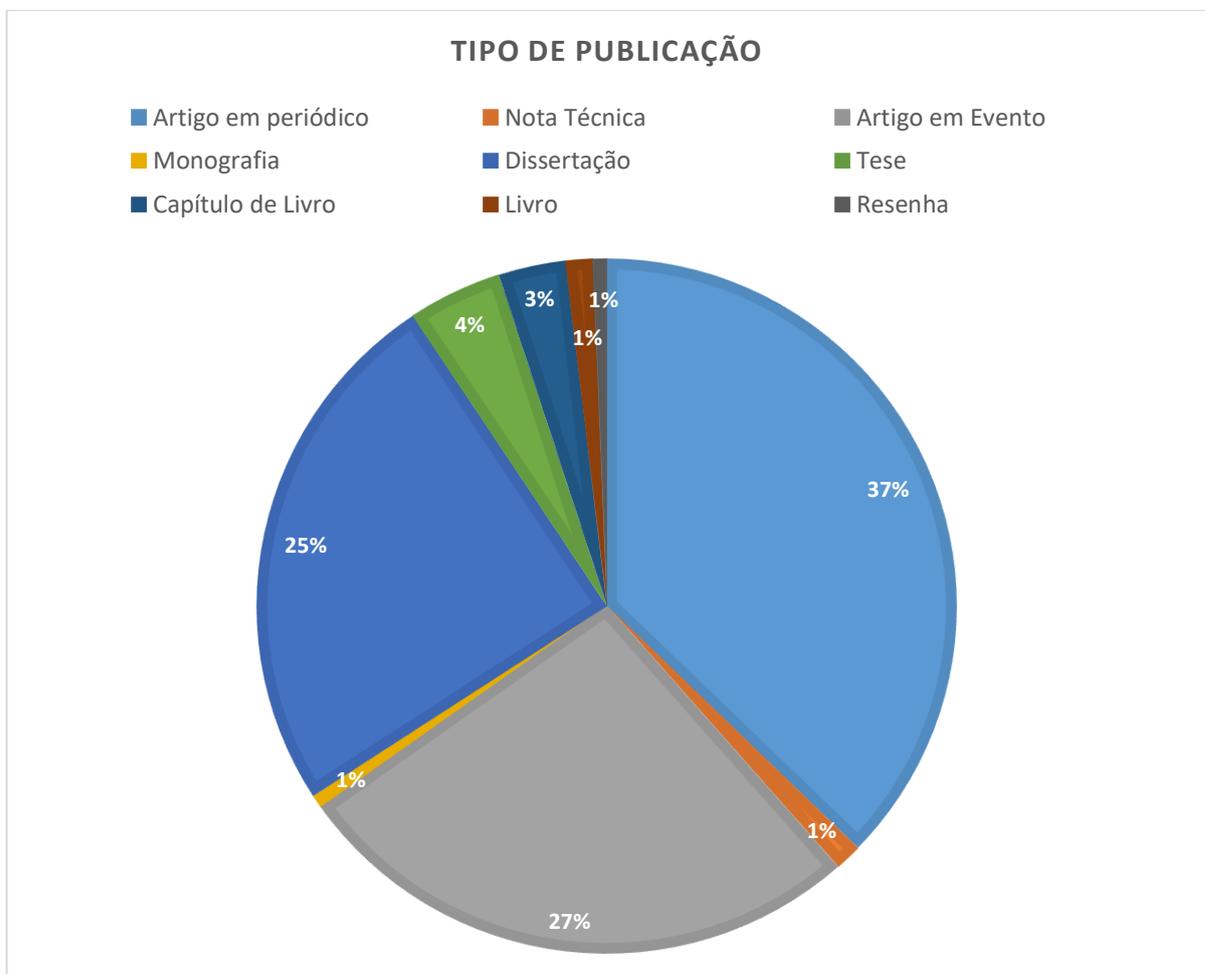
A busca realizada resultou na identificação de 161 trabalhos sobre EIV no Brasil. A primeira análise identificou os trabalhos por tipo de publicação, conforme detalhado na Tabela 1:

**Tabela 1** – Tipos de publicações selecionadas na RBS do EIV

| TIPOS DE PUBLICAÇÕES SELECIONADAS NA RBS                                     |
|--|
| 60 artigos publicados em periódicos científicos                              |
| 43 artigos publicados em anais de eventos (congressos, simpósios, encontros) |
| 40 dissertações de mestrado  |
| 7 teses de doutorado   |
| 5 capítulos de livro   |
| 2 notas técnicas   |
| 2 livros   |
| 1 resenha  |
| 1 monografia de especialização   |

**Fonte:** elaborado pelo autor.

A Figura 5 ilustra os tipos de publicações selecionadas no filtro 1 da RBS.

**Figura 5** – Trabalhos selecionados no filtro 1 da RBS, divididos por tipo de publicação

**Fonte:** elaborado pelo autor.

A partir dessa primeira identificação, foi realizada uma classificação segundo o ano, os autores e o tipo de publicação sobre o instrumento EIV no Brasil, em ordem cronológica, considerando os parâmetros definidos na descrição da metodologia da RBS. Esse segundo resultado está apresentado no Quadro 1.

**Quadro 1** – Trabalhos encontrados na Etapa 1 – entrada – da RBS

| ANO  | AUTOR(ES)   | TIPO DE PUBLICAÇÃO  |
|------|---|---------------------|
| 1992 | Moreira, A.C.M.L.   | Artigo em periódico |
| 1999 | Moreira, A.C.M.L.   | Artigo em periódico |
| 2001 | Cymbalista, R.  | Nota Técnica        |
|      | Souza, M.J.N.   | Artigo em periódico |
| 2002 | Reis Junior, A.S.; Canezin, C.C; Belizário, M.R.          | Artigo em periódico |
| 2004 | Almeida, C.; Bruna, G.C.; Simões Junior, J.G.             | Artigo em periódico |
| 2005 | Abreu, G.M.R.   | Dissertação         |
|      | Alves, M.; Fantin, M.; Monteiro, A.M.V.                   | Artigo em evento    |
|      | Campos, B.A.  | Dissertação         |
|      | David, M.A.   | Dissertação         |
|      | Leão-Aguiar, L.; Campos, L.R.; Moraes, L.; Borja, P.      | Artigo em evento    |
|      | Lollo, J.A.; Röhm, S.A.                                   | Artigo em periódico |
|      | Lollo, J.A.; Röhm, S.A.                                   | Artigo em periódico |
|      | Lollo, J.A.; Röhm, S.A.                                   | Artigo em periódico |
|      | Nascimento, I.S.  | Artigo em evento    |
|      | Nascimento, I.S.  | Artigo em evento    |
|      | Prestes, V.B.   | Artigo em evento    |
|      | Rolnik, R.  | Livro               |
|      | Sampaio, L.   | Monografia          |
| 2006 | Albuquerque, A.C.; Lins, R.D.B.                           | Artigo em evento    |
|      | Lollo, J.A.; Röhm, S.A.                                   | Artigo em periódico |
|      | Mann, E.M.; Weissheimer, G.; Albano, M.T.F.; Borges, S.K. | Artigo em evento    |
|      | Pereira, A.P.M.S.   | Artigo em evento    |
|      | Prestes, V.B.   | Artigo em periódico |
| 2007 | Avzaradel, P.C.S.   | Artigo em periódico |
|      | Fonseca, P.C.M.   | Dissertação         |
|      | Moraes, I.R.  | Artigo em evento    |
|      | Moreira, M.A.M.   | Dissertação         |
|      | Oliveira, C.A.; Araujo Junior, M.E.                       | Artigo em evento    |
|      | Santana, L.A.F.; Marinho, M.M.O.; Agra Filho, S.S.        | Artigo em evento    |
|      | Sant'Anna, I.A.C.M.                                       | Artigo em periódico |
|      | Willemam, C.  | Artigo em periódico |
| 2008 | Boratti, L.V.   | Dissertação         |
|      | Brito, L.G.; Góis V.S.                                    | Artigo em periódico |
|      | Cantarelli, P.  | Artigo em evento    |
|      | Lollo, J.A.; Röhm, S.A.; Martinetti, T.H.                 | Artigo em periódico |
|      | Moraes, I.R.  | Dissertação         |
|      | Perez, F.M.   | Dissertação         |
|      | Porto, R.G.   | Dissertação         |
|      | Tomanik, R.   | Dissertação         |
|      | Ventura, A.N.; Viveiros, E.; Coelho, J.L.B; Neves, M.M.   | Artigo em evento    |
|      | Weissheimer, G.; Albano, M.T.F.                           | Artigo em evento    |
| 2009 | Faraco, J.L.; Ayoub, T.A.; Roveri, L.F.; Klippel, F.A.    | Artigo em periódico |
|      | Lollo, J.A.; Röhm, S.A.                                   | Artigo em periódico |
|      | Reis, R.F.  | Artigo em evento    |

Quadro 1 – continuação...

| ANO   | AUTOR(ES)   | TIPO DE PUBLICAÇÃO  |
|---|---|---------------------|
| 2010  | Abulquerque, A.   | Dissertação         |
|   | Becheli, C.B.   | Artigo em evento    |
|   | Chamié, P.M.B.  | Dissertação         |
|   | Cucato, J.A.; Fava, G.S.  | Artigo em evento    |
|   | Ghizzo, R.F.  | Dissertação         |
|   | Gonçalves Neto, P.S.; Lollo, J.A.   | Artigo em periódico |
|   | Gonçalves Neto, P.S.  | Dissertação         |
|   | Marques, J.S.   | Dissertação         |
|   | Miranda, R.N.   | Dissertação         |
|   | Molina Junior, V.E.; Satanganini, F.N.; Gonçalves Neto, P.S.; Lollo, J.A.; Röhm, S.A.       | Artigo em evento    |
|   | Paulino, E.T.   | Artigo em evento    |
|   | Pegoraro, D.B.  | Dissertação         |
|   | Scalco, V.A.; Pereira, F.O.R.; Rigatti, D.  | Artigo em periódico |
|   | Saugo, A.   | Dissertação         |
|   | Scalco, V.A.; Pereira, F.O.R.; Rigatti, D.  | Artigo em evento    |
|   | 2011  | Silva, P.R.T.       |
| Tomanik, R.; Falcoski, L.A.N.                           |   | Artigo em evento    |
| Becheli, C.B.   |   | Artigo em periódico |
| Fioroni, M.M.   |   | Dissertação         |
| Molina Junior, V.E.                                     |   | Tese                |
| Navi, G.A.N.  |   | Artigo em periódico |
| Oliveira, C.A.  |   | Artigo em periódico |
| Paulino, E.T.   |   | Artigo em periódico |
| Reis, J.E.A.  |   | Artigo em periódico |
| Schvarsberg, B.   |   | Artigo em evento    |
| Silva, D.F.; Crovador, M.I.S.; Garcial, C.G.; Conto, J. |   | Artigo em periódico |
| Silva, P.D.D.; Lollo, J.A.                              |   | Artigo em periódico |
| Stanganini, F.N.  |   | Dissertação         |
| 2012  | Alves, V.V.V.; Antonello, I.T.  | Artigo em evento    |
|   | Ferreira, A.A.M.  | Dissertação         |
|   | Molina Junior, V.E.; Lollo, J.A.; Satanganini, F.N.   | Artigo em evento    |
|   | Saugo, A.; Martins, M.S.  | Artigo em periódico |
|   | Silva, P.D.D.   | Dissertação         |
|   | Veloso, L.F.  | Dissertação         |
|   | Vieira, A.B.  | Artigo em periódico |
| 2013  | Alves, A.   | Dissertação         |
|   | Alves, V.V.V.; Gabriel, K.  | Artigo em periódico |
|   | Alves, O.R.; Pasqualetto, A.  | Artigo em periódico |
|   | Alves, O.R.; Pasqualetto, A.; Bandeira, O.R.  | Artigo em periódico |
|   | Ayoub, T.A.A.; Kanashiro, M.  | Artigo em evento    |
|   | Bergoc, G.J.; Filho, M.C.S.; Grassiotto, M.L.F.; Junior, M.E.A.; Ribeiro, F.L.; Basso, R.R. | Artigo em periódico |
|   | Cruz, E.F.  | Artigo em periódico |
|   | Grassiotto, M.L.F.; Januzzi, D.C.R.; Grassiotto, J.A.; Basso, R.R.                          | Artigo em evento    |
|   | Moraes, A.F.  | Tese                |
|   | Nascimento, F.S.  | Artigo em periódico |
|   | Pilotto, A.S.; Santoro, P.F.; Freitas, J.C.   | Artigo em evento    |
|   | Pontes, J.C.  | Tese                |
|   | Silva, P.D.D.; Lollo, J.A.  | Artigo em periódico |
| Lemos, A.F.; Santos, W.                                 | Artigo em periódico   |                     |
| 2014  | Abiko, A.K.; Barreiros, M.  | Capítulo de livro   |
|   | Aguiar, L.A.F.; Miranda, E.A.   | Artigo em periódico |

Quadro 1 – continuação...

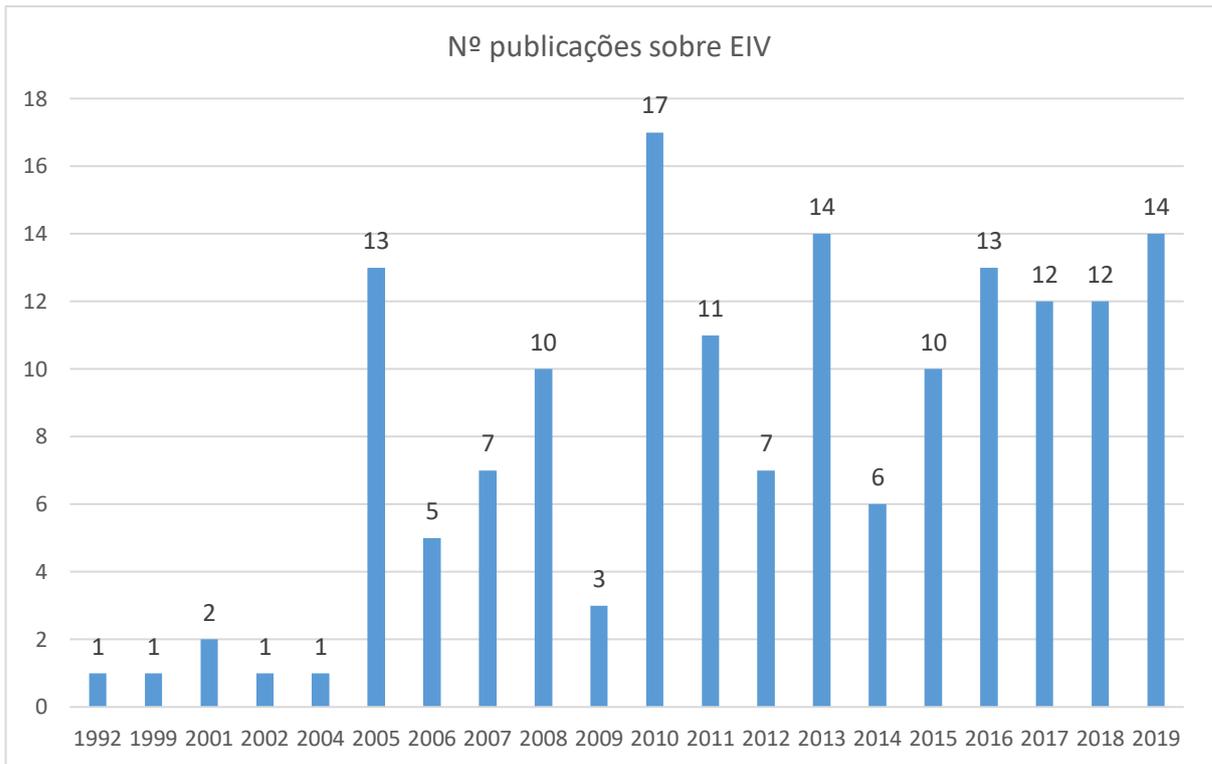
| ANO  | AUTOR(ES)   | TIPO DE PUBLICAÇÃO               |
|--|---|----------------------------------|
| 2014   | Hoshino, T.A.P.; Wütrich, F.; Jacobovski, A.; Faggion, A.;<br>Becher, J.; Auler, M.M. | Nota Técnica                     |
|  | Monteiro, L.O.  | Tese                             |
|  | Oliveira, C.M.  | Artigo em periódico              |
|  | Valési, R.H.  | Artigo em periódico              |
| 2015   | Akaoui, F.R.V.; Souza, L.P.   | Capítulo de livro                |
|  | Alves, O.B.   | Dissertação                      |
|  | Castriota, L.B.; Veloso, L.F.   | Artigo em periódico              |
|  | Freire, G.J.M.  | Tese                             |
|  | Maeda, R.S.   | Dissertação                      |
|  | Marques, A.L.; Silva, C.F.  | Artigo em periódico              |
|  | Neckel, A.; Poltronieri, V.; Machado, R.V.; Medeiros, S.;<br>Visentin, T.G.           | Artigo em evento                 |
|  | Oliveira, J.F.M.; Lomba, J.F.   | Artigo em periódico              |
|  | Pasqualetto, A.; Queiroz, G.C.C.; Alves, O.R.A.; Bandeira,<br>O.A.                    | Artigo em periódico              |
|  | Riani, R.S.S.; Trindade, A.G.   | Artigo em periódico              |
| 2016   | Alves, C.R.; Bandeira, O.A.; Pasqualetto, A.; Barbosa, Y.M.                           | Artigo em periódico              |
|  | Bacellar, G.B.  | Dissertação                      |
|  | Barreiros, M.A.F.; Abiko, A.K.  | Artigo em periódico              |
|  | Bermudez, V.M.S.  | Artigo em evento                 |
|  | Cassiano, A.M.; Peres, R.B.   | Artigo em evento                 |
|  | Costa, D.S.C.   | Artigo em periódico              |
|  | Martins Júnior, W.P.; Lima, M.I.L.S.  | Artigo em periódico              |
|  | Ramalho Junior, G.S.  | Dissertação                      |
|  | Rodrigues, J.C.; Rodrigues, J.C.  | Artigo em periódico              |
|  | Scalco, V.A.; Pereira, F.O.R.   | Artigo em periódico              |
|  | Schvarsberg, B.   | Livro                            |
|  | Silva, L.K.B.   | Dissertação                      |
|  | Wütrich, F.M.G.   | Dissertação                      |
|  | 2017  | Araujo, R.P.Z.; Campante, A.L.G. |
| Bandeira, A.C.; Kneib, E.C.                                      |   | Artigo em periódico              |
| Barreiros, M.  |   | Tese                             |
| Castro, L.C.F.   |   | Dissertação                      |
| Colzani, P.T.; Polette, M.                                       |   | Capítulo de livro                |
| Paulo, J.M.  |   | Dissertação                      |
| Peres, R.B.; Cassiano, A.M.                                      |   | Artigo em evento                 |
| Peres, R.B.; Cassiano, A.M.; Gonçalves, R.G., Lucarello,<br>M.R. |   | Artigo em evento                 |
| Silva, M.S.  |   | Tese                             |
| Siqueira-Gay, J.; Dibo, A.P.A.; Giannotti, M.A.                  |   | Artigo em periódico              |
| Valente, I.S.; Hofmann, G.S.                                     |   | Artigo em evento                 |
| 2018   | Zambrano, F.F.  | Dissertação                      |
|  | Bandeira, P.N.C   | Dissertação                      |
|  | Braga, R.   | Artigo em periódico              |
|  | Campos, G.  | Capítulo de livro                |
|  | Fernandes, D.; Gonçalves, A.L.; Antonello, I.T.; Kanashiro, M.                        | Resenha                          |
|  | Gonçalves, A.L.   | Artigo em evento                 |
|  | Júnior, M.R.V.; Corrêa, R.S.S.  | Artigo em evento                 |
|  | Matoso, F.P.; Ferreira, G.L.B.V.  | Artigo em periódico              |
|  | Merícia, E.J.   | Dissertação                      |
|  | Pause, C.N.; Sturza, J.A.I.   | Artigo em evento                 |
|  | Polizel, J.   | Dissertação                      |
| Queiroz, A.O.; Salvador, N.N.B.; Fernandes, R.A.S.               | Artigo em evento  |                                  |
| Rodrigues, R.M.; Cabral, N.R.A.J.                                | Artigo em evento  |                                  |

**Quadro 1** – continuação...

| ANO          | AUTOR(ES)  | TIPO DE PUBLICAÇÃO  |
|--------------|--|---------------------|
| 2019         | Abreu, E.L.; Santilli, C.A.; Peres, R.B.                                     | Artigo em evento    |
|              | Araújo, R.P.Z.; Oliveira, E.T.M.; Silva, B.R.S.                              | Artigo em evento    |
|              | Caetano, F.; Rosaneli, A.  | Artigo em periódico |
|              | Chagas, S.S.; Cordovil, F.C.S.   | Capítulo de livro   |
|              | Dal Sasso, R.C.; Meireles, E.  | Artigo em evento    |
|              | Flores, A.M.   | Dissertação         |
|              | Mourão, A.A.; Figueiredo, L.G.; Barros, R.G.; Pasqualetto, A.; Bárbara, V.F. | Artigo em periódico |
|              | Peres, R.B.; Cassiano, A.M.  | Artigo em periódico |
|              | Sena, N.A.; Iwata, B.F.; Almeida, K.S.                                       | Artigo em periódico |
|              | Silva, R.M.; Guedes, L.G.R.  | Artigo em periódico |
|              | Souza, S.F.  | Artigo em evento    |
|              | Souza, S.F.  | Dissertação         |
|              | Strino, C.L.; Macedo, A.S.; Lopes, D.M.; Barboza, D.V.                       | Artigo em periódico |
| Castro, F.B. | Dissertação  |                     |

**Fonte:** elaborado pelo autor.

Em relação aos anos de publicação sobre EIV, antes da aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001, foram identificados apenas 2 trabalhos, nos anos de 1992 e 1999, ambos de autoria do arquiteto, doutor pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP), Antônio Cláudio M. L. Moreira. O número de publicações se manteve pouco expressivo até 2004, e, a partir de 2005, houve um crescimento relativo significativo, demonstrado na Figura 6.

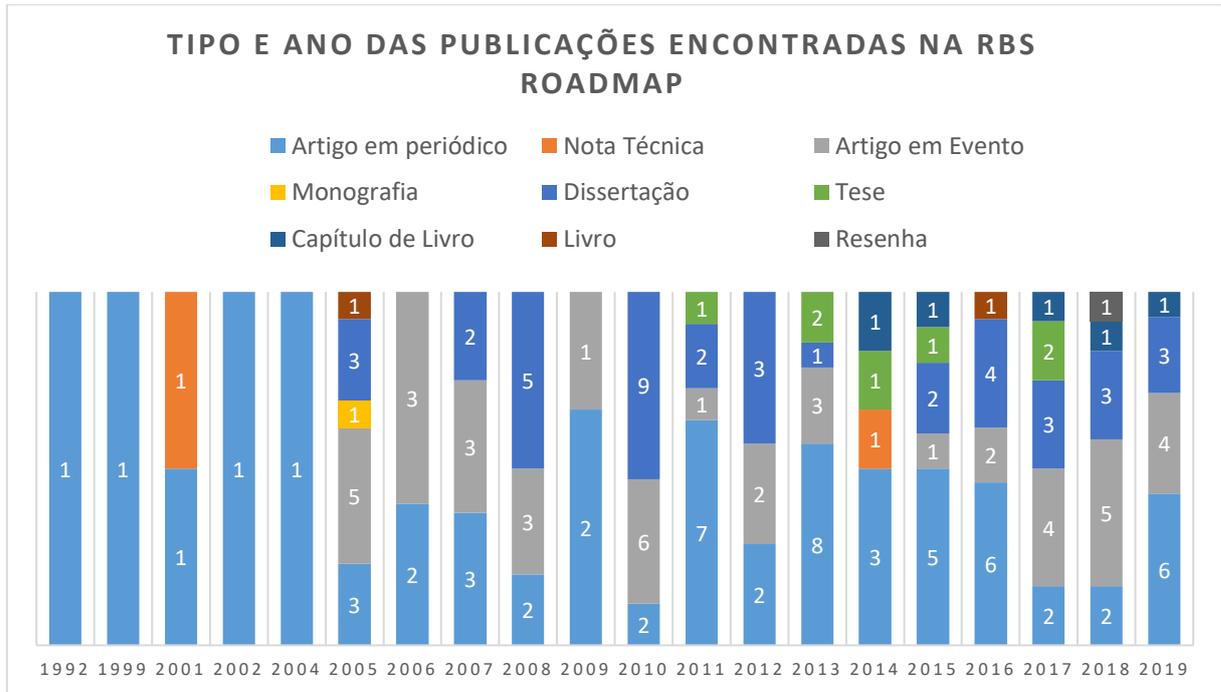
**Figura 6** – Número de publicações sobre EIV ao longo dos anos

**Fonte:** elaborado pelo autor.

O Estatuto da Cidade, em seu art. 41, exige que municípios com mais de 20.000 habitantes elaborem seus respectivos Plano Diretores (BRASIL, 2001). Muitos desses planos continham a exigência da elaboração do EIV para empreendimentos de impacto (ARAÚJO, CAMPANTE; COSTA, 2011). Portanto, pode-se observar que o crescimento da produção científica a partir de 2005 pode ser atribuído às análises sobre esses Planos Diretores recém-aprovados.

O ano 2010 foi destaque, talvez pela chegada dos 10 anos de implementação do EC. E, a partir de 2016, também se observou um aumento das publicações por ano, talvez pela publicação do Caderno Técnico de Estudo de Impacto de Vizinhança (SCHVARSBERG; MARTINS; CAVALCANTI, 2016). O EIV apareceu mais em capítulos de livros (COLZANI; POLETTE, 2017; CAMPOS, 2018; CHAGAS; CORDOVIL, 2019) e foi discutido com maior frequência em eventos.

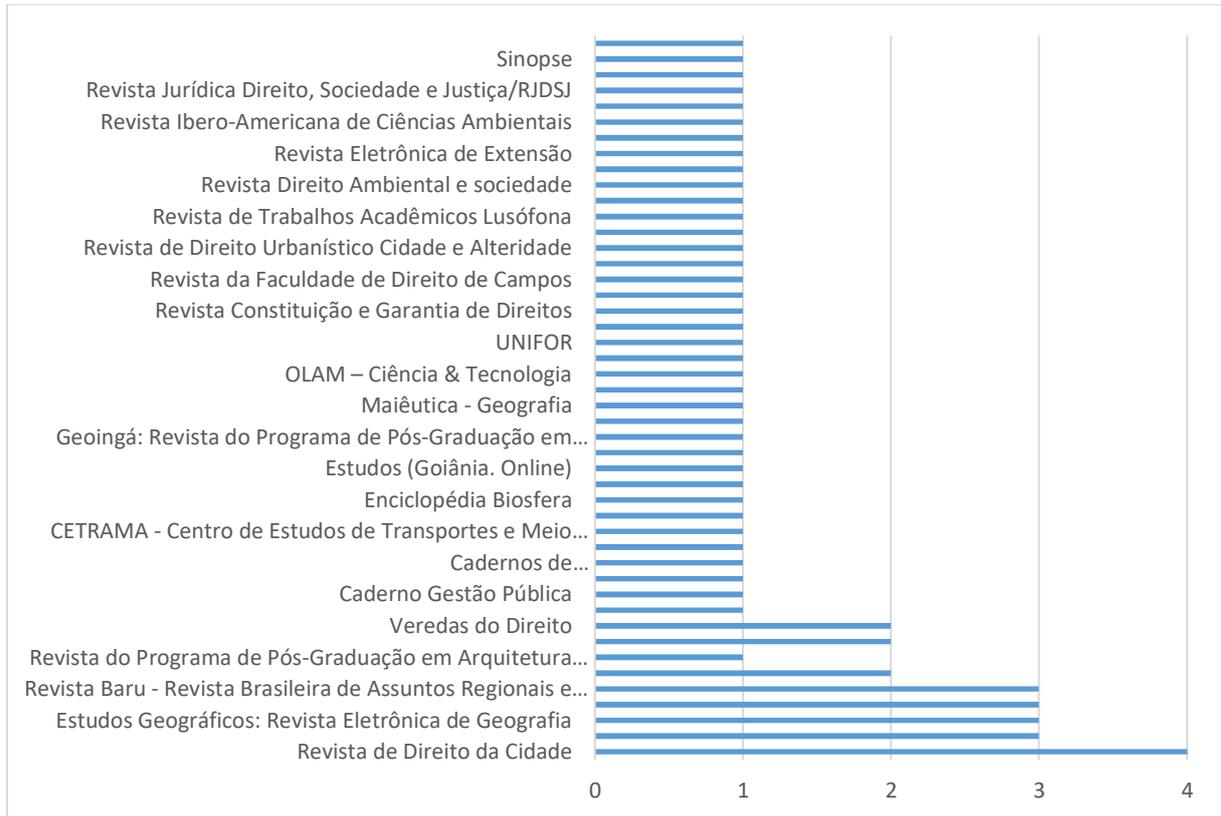
Para acompanhar a produção científica sobre EIV no país, os trabalhos publicados sobre o instrumento foram discriminados conforme o ano e o tipo de publicação. A Figura 7 apresenta esse mapeamento.

**Figura 7 – Número de trabalhos sobre EIV divididos por tipo e ano de publicação**

**Fonte:** elaborado pelo autor.

Nota-se que o tipo de publicação predominante foi de artigos em periódicos, com 60 trabalhos, seguido por artigos em eventos (43) e dissertações de mestrado (40). Na sequência, com números bem menos expressivos, ficaram as teses de doutorado (7), capítulos de livros (5), livros (2), notas técnicas (2), monografia (1), e, por fim, resenha (1).

Detalhando os periódicos com trabalhos publicados sobre o instrumento EIV, é possível fazer algumas considerações. Uma delas é que não há concentração de trabalhos em um periódico específico. É notória a diversidade de periódicos dos trabalhos publicados. O periódico que abrigou o maior número de publicações foi a “Revista de Direito à Cidade”, com quatro publicações. Na sequência ficaram “Ambiente Construído”, “Estudos Geográficos: Revista Eletrônica de Geografia”, “*Journal of Urban and Environmental Engineering*” e “Revista Baru – Revista Brasileira de Assuntos Regionais e Urbanos”, com três publicações cada. Os periódicos com duas publicações de trabalhos sobre EIV foram: “*Holos Environment*” e “Revista Tecnológica”. Com uma publicação, foram encontrados 38 periódicos, listados na Figura 8, evidenciando a dispersão de trabalhos sobre EIV.

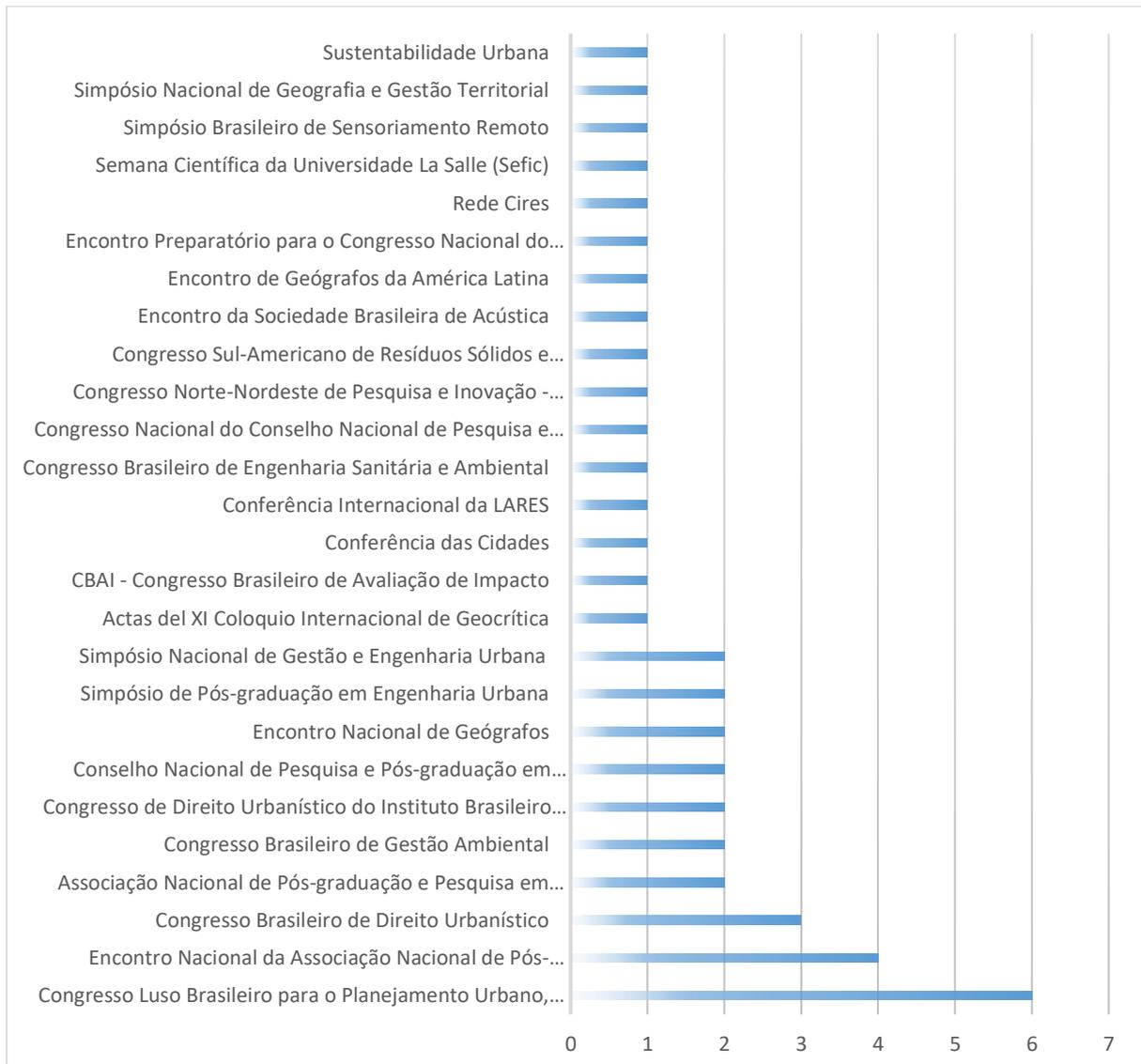
**Figura 8** – Número de publicações sobre EIV, divididas por periódicos

**Fonte:** elaborado pelo autor.

A multidisciplinaridade e interdisciplinaridade dos campos do conhecimento que envolvem a temática do EIV foram apontadas por diversos autores (CAVALCANTI, 2010; ARAUJO; CAMPANTE, 2017), e ficaram evidentes com o resultado apresentado na Figura 8.

Os periódicos com publicações sobre EIV englobam as Ciências Humanas, com destaque para as áreas de Geografia, Arquitetura e Urbanismo e de Direito, que é o foco do periódico com maior número de publicações sobre o instrumento. As Ciências Exatas apareceram representadas pelas áreas de engenharias ligadas à tecnologia (inovação, acústica, transportes) e ao meio ambiente (sanitária e ambiental, civil); e as Ciências Biológicas, com destaque para a Gestão Ambiental e Biologia, abordando principalmente a questão da sustentabilidade.

Com objetivo de identificar as pautas dos debates sobre o instrumento EIV, foram levantados os eventos que publicaram trabalhos sobre o tema e que foram incluídos em seus anais. A Figura 9 detalha o número de publicações por cada evento que apresentou algum trabalho sobre EIV.

**Figura 9** – Eventos que abrigaram trabalhos sobre EIV

**Fonte:** elaborado pelo autor.

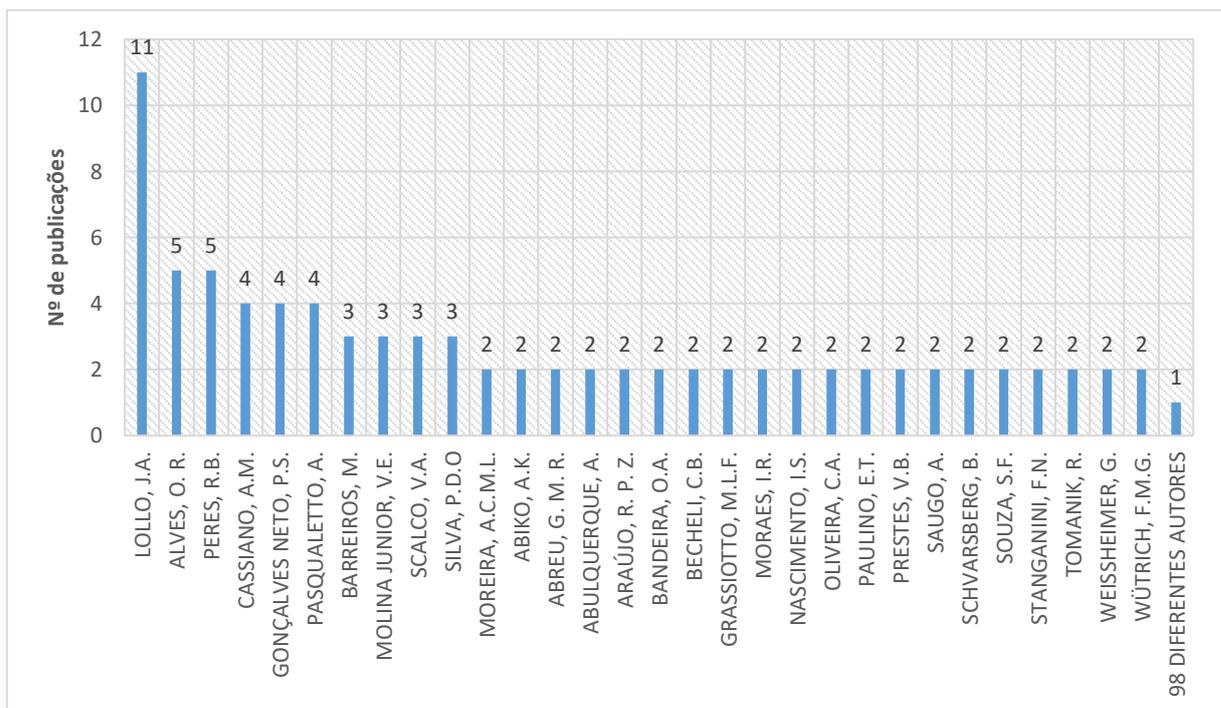
Novamente, a multidisciplinaridade e interdisciplinaridade foram constatadas ao se analisar os eventos onde foram discutidos trabalhos sobre EIV. O Congresso Luso Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável (PLURIS) foi o principal espaço de debates, com seis trabalhos publicados em seus anais, seguido pelo Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (ENANPUR), com quatro trabalhos. A área de Direito, que teve periódico com maior número de publicações, apareceu em terceiro lugar, com três trabalhos apresentados no Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico. Foram identificados também sete eventos com dois trabalhos e 16

eventos com apenas um trabalho, evidenciando que este é um tema que permeia diversos campos científicos.

Para finalizar o mapeamento da produção científica sobre EIV no Brasil, segue apresentado na Figura 10 o número de publicações sobre o instrumento, por autores.

Este levantamento considerou o número de trabalhos publicados por cada autor. Foram considerados os autores com, ao menos, uma publicação como primeiro autor.

**Figura 10** – Número de publicações dos principais autores sobre a temática



**Fonte:** elaborado pelo autor.

O professor da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (UNESP) José Augusto Di Lollo foi o autor com o maior número de publicações sobre EIV, com 11 trabalhos publicados. Na sequência, apareceram a engenheira ambiental Obede Rodrigues Alves, e a professora da Universidade Federal de São Carlos (UFSCar) Renata Bovo Peres, com cinco trabalhos cada.

Com quatro trabalhos, constatou-se a geóloga doutora, Andreia Marcia Cassiano, o engenheiro civil mestre, Pedro Silveira Gonçalves Neto e o professor titular da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC/GO) Antônio Pasqualetto. A maioria das publicações destes autores sobre EIV foram produzidas em conjunto com os demais autores citados anteriormente.

Um tipo de análise recorrente nos estudos levantados sobre EIV é a comparação entre Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança. Essa abordagem foi tema de 58 dos 161 trabalhos analisados e realizada por meio de um paralelo entre o histórico desses instrumentos e os respectivos embasamentos legais, apontando as semelhanças e diferenças entre eles.

Por se tratarem de instrumentos de avaliação de impacto prévio de empreendimentos, as discussões sobre as semelhanças e diferenças entre EIV e EIA em muito contribuíram para a melhor compreensão e aprimoramento desses dois instrumentos.

O Estatuto da Cidade deixa claro, em seu art. 38, que a exigência do EIV não substitui a elaboração do EIA. A exigência de ambos pode representar um esforço em duplicidade e também análises contraditórias, a depender das posturas das equipes de elaboração ou de análise. Há autores que sustentaram a necessidade de apresentação de ambos os estudos, como Avzaradel (2007), e outros que indicaram que o conteúdo do EIV pode ser incorporado ao EIA, como Prestes (2006) e Araújo e Campante (2017).

## **2.5 Discussão**

A etapa de discussão da RBS foi dividida em duas partes, sendo:

- Parte 1: os desafios na implementação do EIV no Brasil; e,
- Parte 2: as possibilidades de aprimoramento do EIV no Brasil.

Os desafios na implementação do EIV foram abordados por 54 trabalhos, ao passo que 72 apresentaram as possibilidades de aperfeiçoamento do instrumento. Os trabalhos que abordaram tanto as lacunas como os aperfeiçoamentos somaram 44, conforme apresentado na Tabela 2.

**Tabela 2** – Resultado da aplicação do filtro 2 da RBS

| FILTRO 2    |  | SIM | NÃO | DUAS RESPOSTAS<br>SIM |
|-------------|--|-----|-----|-----------------------|
| 1ª PERGUNTA | O trabalho aborda desafios na implementação do EIV?          | 54  | 107 | 44                    |
| 2ª PERGUNTA | O trabalho apresenta possibilidades de aprimoramento do EIV? | 72  | 90  |                       |

Fonte: elaborado pelo autor.

### 2.5.1 Os desafios na implementação do EIV no Brasil

Os autores que se debruçaram nos estudos do EIV no Brasil apontaram alguns desafios-chave para sua implementação. Após análise desses trabalhos, duas dimensões foram consideradas e agrupadas: 1) desafios quanto à **legislação**; e, 2) desafios de ordem **operacional**. Mesmo que tenha havido um esforço de agrupamento, essas dimensões estão fortemente relacionadas. A dimensão **legislação** agrupou cinco desafios principais:

- 1) Falta de legislação específica;
- 2) Frágil regulamentação dos municípios;
- 3) Morosidade no processo de regulamentação;
- 4) Natureza genérica da lei federal; e,
- 5) Conflitos de interesses para a aprovação da legislação de EIV.

A dimensão **operacional** agrupou um número maior de desafios, a saber:

- 1) Dificuldade em definir âmbitos, competências e critérios;
- 2) Falta de clareza nos métodos de levantamento e análises de impactos;
- 3) Precária participação popular;
- 4) Precária capacidade administrativa;
- 5) Falta de capacitação do corpo técnico municipal;
- 6) Carência de informações sobre o território;
- 7) Análise fragmentada por parte dos órgãos públicos;
- 8) Precária fiscalização e monitoramento das medidas condicionantes;
- 9) Precário mecanismo de publicização;
- 10) Negligência quanto à exigência e aplicabilidade do EIV; e.

### 11) Falta de sistematização de informações sobre o empreendimento.

O Quadro 2 apresenta a síntese dos principais desafios divididos nas dimensões **legislação** e **operacional**, destacando a literatura científica de referência.

A divisão em duas dimensões assemelha-se ao proposto por Lollo e Röhm (2009), que classificaram as deficiências como “filosófica técnica” e “operacional”.

Já Araújo e Campante (2017) organizaram os principais problemas e desafios à implementação do EIV em três dimensões: 1) “jurídicos-legais”; 2) “técnicas”; e, 3) “administrativas”.

A primeira dimensão, jurídica-legal, refere-se à regulamentação dos procedimentos de consulta aos órgãos setoriais e às análises integradas de estudos, como EIV e EIA, evitando, assim, a duplicidade de procedimentos.

A dimensão técnica refere-se à aprimoração da definição das áreas de influência dos impactos identificados, utilizando-se base de dados disponíveis, e da garantia da participação popular durante a fase de elaboração do estudo.

A dimensão administrativa envolve a regulamentação do EIV pelos municípios, estruturação dos gestores públicos responsáveis pela análise e criação de órgãos colegiados, compostos pela administração pública e sociedade civil, com poder deliberativo sobre a emissão de licenças urbanísticas e ambientais.

**Quadro 2 – Síntese dos desafios apontados pela literatura científica sobre EIV no Brasil**

| DESAFIOS APONTADOS PELA LITERATURA CIENTÍFICA SOBRE EIV |   | AUTOR(ES)  |
|---|---|--|
| <b>LEGISLAÇÃO</b>                                       | Falta de legislação específica                                      | David, 2005; Mann <i>et al.</i> , 2006; Sant'Anna, 2007; Tomanik, 2008; Marques, 2010; Silva, 2010; Ayoub; Kanashiro, 2013; Nascimento, 2013; Martins Junior; Lima, 2016; Matoso; Ferreira, 2018; Peres; Cassiano, 2017; Chagas; Clodovil, 2019. |
|   | Frágil regulamentação dos municípios                                | Lollo; Röhm, 2005; Santana, 2007; Lollo; Röhm, 2009; Bechelli, 2011; Marques; Silva, 2015; Bacellar, 2016; Bandeira, 2018; Matoso; Ferreira, 2018; Merícia, 2018; Araújo; Oliveira; Silva, 2017; Chagas; Clodovil, 2019.                         |
|   | Conflitos de interesses   | Cucato; Fava, 2010; Schvarsberg; Kallas, 2016; Pilotto; Santoro; Freitas, 2013; Castriota; Veloso, 2015; Cassiano; Peres, 2016; Campos, 2018; Souza, 2019; Chagas; Clodovil, 2019.   |
|   | Natureza genérica de lei federal                                    | Lollo; Röhm, 2009; Gonçalves Neto, 2010; Pergoraro, 2010; Fioroni, 2011; Navi, 2011; Bacellar, 2016;   |
|   | Morosidade no processo de regulamentação                            | Akaoui; Souza, 2015; Wütrich, 2016   |
| <b>OPERACIONAL</b>                                      | Falta de clareza nos métodos de identificação e análises de impacto | Lollo; Röhm, 2005; Santana, 2007; Gonçalves Neto; Lollo, 2010; Pilotto; Santoro; Freitas, 2013; Hoshino <i>et al.</i> , 2014; Barreiros; Abiko, 2016; Barreiros, 2017; Bermudez, 2016; Araújo; Campante, 2017.                                   |
|   | Dificuldade em definir âmbitos, prazos, competências e critérios    | Almeida <i>et al.</i> , 2004; Sampaio, 2005; Mann <i>et al.</i> , 2006; Chamié, 2010; Stanganini, 2011; Grassiotto <i>et al.</i> , 2013; Pilotto; Santoro; Freitas, 2013; Hoshino <i>et al.</i> , 2014; Gonçalves, 2018.                         |
|   | Precária capacidade administrativa                                  | Albuquerque; Lins, 2006; Navi, 2011; Stanganini, 2011; Pilotto; Santoro, Freitas, 2013; Hoshino <i>et al.</i> , 2014; Cassiano; Peres, 2016; Araújo; Campante, 2017; Campos, 2018.   |
|   | Precária participação popular                                       | Almeida <i>et al.</i> , 2004; Albuquerque; Lins, 2006; Araújo; Campante, 2017; Braga, 2018; Campos, 2018.  |
|   | Negligência quanto à exigência e aplicabilidade                     | Bacellar, 2016; Souza, 2019; Souza, 2019b; Dal Sasso; Meireles, 2019.  |
|   | Análise fragmentada por parte dos órgãos públicos                   | Pilotto; Santoro; Freitas, 2013; Araújo; Campante, 2017; Abreu <i>et al.</i> , 2019.   |
|   | Falta de capacitação do corpo técnico municipal                     | Stanganini, 2011; Cassiano; Peres, 2016.   |
|   | Precária fiscalização e monitoramento das medidas condicionantes    | Araújo; Campante, 2017; Araújo; Oliveira; Silva, 2017.   |

**Quadro 2** – continuação...

| DESAFIOS APONTADOS PELA LITERATURA CIENTÍFICA SOBRE EIV |   | AUTOR(ES)                            |
|---|---|--------------------------------------|
| <b>OPERACIONAL</b>                                      | Falta de sistematização de informações sobre o empreendimento | Araújo; Oliveira; Silva, 2017.       |
|   | Carência de informações sobre o território                    | Boratti, 2008.                       |
|   | Precários mecanismos de publicização                          | Araújo; Campante, 2017; Braga, 2018. |

**Fonte:** elaborado pelo autor.

### 2.5.1.1 Desafios quanto à legislação de EIV

Ainda que o EIV possa ser exigido dentro de uma legislação municipal (como o Plano Diretor ou uma lei de parcelamento do solo), a falta de uma legislação específica sobre o instrumento foi o desafio apontado com maior frequência pelos autores em relação à sua melhor efetivação (DAVID, 2005; MANN *et al.*, 2006; SANT'ANNA, 2007; TOMANIK, 2008; MARQUES, 2010; SILVA, 2010; AYOUB; KANASHIRO, 2013; NASCIMENTO, 2013; MARTINS JUNIOR; LIMA, 2016; MATOSO; FERREIRA, 2018; PERES; CASSIANO, 2017; CHAGAS; CLODOVIL, 2019).

David (2005) destacou que essa falta de regulamentação torna o EIV ineficiente no controle da ocupação do solo urbano. Marques (2010), por sua vez, afirmou que a falta de legislação tem como consequência uma má atuação do órgão que analisa, além de resultar em estudos mal elaborados. Silva (2010) alertou para necessidade de uma legislação específica, pois, em sua ausência, o instrumento não se transforma em mecanismo de efetiva atuação do Poder Público e da sociedade no planejamento do espaço urbano. Marques e Silva (2015) concluíram que a aplicação do EIV no Distrito Federal encontra como obstáculo a falta de regulamentação. Além disso, Peres e Cassiano (2017) apontaram para a falta de regulamentação como um dos principais entraves à implementação do EIV.

A frágil regulamentação dos municípios foi outro desafio destacado, frequentemente, pelos autores (LOLLO; RÖHM, 2005; SANTANA, 2007; LOLLO; RÖHM, 2009; BECHELLI, 2011; MARQUES; SILVA, 2015; BACELLAR, 2016; BANDEIRA, 2018; MATOSO; FERREIRA, 2018; MERÍCIA, 2018; ARAÚJO; OLIVEIRA; SILVA, 2017; CHAGAS; CLODOVIL, 2019).

Araújo e Campante (2017) citaram o caso da Região Metropolitana de Belo Horizonte, onde a frágil regulamentação vem implicando na baixa efetividade do instrumento. Essa frágil regulamentação significa apenas uma reprodução dos tópicos mínimos exigidos na elaboração do EIV pela legislação federal (LOLLO; RÖHM, 2009; GONÇALVES NETO, 2010; PERGORARO, 2010; FIORONI, 2011; NAVI, 2011; BACELLAR, 2016).

A exigência da apresentação do EIV pelos municípios, quando não há legislação específica, é alvo de discussão principalmente nos periódicos voltados ao Direito (NASCIMENTO, 2013). A não regulamentação municipal pode provocar insegurança jurídica, conforme destacaram Cassiano e Peres (2019). Würtrich (2016)

ressaltou a morosidade no processo de regulamentação do instrumento pelos municípios como um dos principais obstáculos à sua aplicação.

O último desafio constatado na dimensão **legislação** foi o conflito de interesses, citado por muitos autores (CUCATO; FAVA, 2010; PILOTTO; SANTORO; FREITAS, 2013; CASTRIOTA; VELOSO, 2015; CASSIANO; PERES, 2016; SCHVARSBERG; KALLAS, 2016; CAMPOS, 2018; SOUZA, 2019; CHAGAS; CLODOVIL, 2019).

Schasberg (2011) descreve o conflito de interesses em torno da implementação do EIV:

O EIV ainda é visto com maus olhos pelo setor imobiliário, visto como instrumento compensatório de potencial redistributivo que pode interferir negativamente na expectativa imobiliária, encontrando ainda obstáculos expressos ou velados para sua implementação. Outro tipo de resistência a ser vencida diz respeito à cultura urbana segregacionista das classes médias e alta (SCHASBERG, 2011, p. 6-7).

A falta de legislação específica, a frágil regulamentação dos municípios e a morosidade no processo de regulamentação estão intimamente ligados aos conflitos de interesse. Chagas e Clodovil (2019) constataram que a deficiência na legislação pode ser utilizada para proteger interesses de grupos específicos em detrimento da coletividade.

#### 2.5.1.2 Desafios quanto à dimensão operacional do EIV

O primeiro desafio refere-se à dificuldade de definir âmbitos, competências e critérios (ALMEIDA *et al.*, 2004; SAMPAIO, 2005; MANN *et al.*, 2006; CHAMIÉ, 2010; STANGANINI, 2011; GRASSIOTTO *et al.*, 2013; PILOTTO; SANTORO; FREITAS, 2013; HOSHINO *et al.*, 2014; GONÇALVES, 2018), o que vai ter implicações como falta de clareza nos métodos de levantamento e avaliação dos impactos urbanos (LOLLO; RÖHM, 2005; SANTANA, 2007; GONÇALVES NETO; LOLLO, 2010; PILOTTO; SANTORO; FREITAS, 2013; HOSHINO *et al.*, 2014; BARREIROS; ABIKO, 2016; BARREIROS, 2017; BERMUDEZ, 2016; ARAÚJO; CAMPANTE, 2017).

A capacidade administrativa, carente na maioria dos municípios brasileiros, foi apontada como uma lacuna frequente à implementação do EIV (ALBUQUERQUE; LINS, 2006; NAVI, 2011; STANGANINI, 2011; PILOTTO; SANTORO; FREITAS, 2013;

HOSHINO *et al.*, 2014; CASSIANO; PERES, 2016; ARAÚJO; CAMPANTE, 2017; CAMPOS, 2018).

Cassiano e Peres (2016) afirmaram que a falta de capacidade administrativa, aliada à falta de capacitação do corpo técnico municipal e aos conflitos de interesses, representam entraves para que os princípios da prevenção e gestão democrática sejam atingidos pelo instrumento. A falta de capacitação do corpo técnico municipal também foi uma lacuna destacada por Stanganini (2011).

Outra lacuna evidenciada foi a negligência quanto à exigência e aplicabilidade do EIV (BACELLAR, 2016; SOUZA, 2019; SOUZA, 2019b; DAL SASSO; MEIRELES, 2019). Souza (2019b) analisou a região da grande Vitória (ES) e constatou que o poder público se utiliza de recursos tangenciais, implicando em negligência na aplicabilidade do EIV.

A participação popular foi constatada como aquém daquela preconizada pelo instrumento, sendo considerada outro desafio (ALMEIDA *et al.*, 2004; ALBUQUERQUE; LINS, 2006; ARAÚJO; CAMPANTE, 2017; BRAGA, 2018; CAMPOS, 2018).

A análise fragmentada por parte do órgão público foi uma lacuna apontada por estudiosos (PILOTTO; SANTORO; FREITAS, 2013; ARAÚJO; CAMPANTE, 2017; ABREU *et al.*, 2019).

Araújo e Campante (2017) afirmaram ser fundamental a realização de uma análise integrada, que deve ser previamente regulamentada e transparente. Complementaram, ainda, que a formação de comissões intersetoriais, envolvendo diversas disciplinas e instituições, tem se mostrado experiências exitosas.

Abreu *et al.* (2019), ao constatarem a pressão por expandir a região urbana sobre uma área ambientalmente protegida no município de Jundiaí, atestaram a necessidade de integração dos licenciamentos urbanísticos e ambientais.

A falta de sistematização de informações sobre o empreendimento prejudica a efetivação das análises de maneira integrada, apresentando-se, portanto, como uma lacuna na implementação do EIV (ARAÚJO; OLIVEIRA; SILVA, 2017).

A imposição de medidas ou ações condicionantes aos empreendimentos é uma das ferramentas de regulação mais importantes (LOLLO *et al.*, 2005a; ALBUQUERQUE, 2010), pois sua elaboração ocorre com base no diagnóstico e previsão de impactos do empreendimento considerando todos os aspectos exigidos pela lei municipal específica, ou, na falta desta, ao menos pelo art. 37 do Estatuto da

Cidade. Isso significa que a relevância e a eficácia das medidas dependem da qualidade da avaliação aplicada ao longo do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Albuquerque (2010) analisou o caso de Betim, no Estado de Minas Gerais, que possui, entre suas normas jurídicas, a Lei n. 6.228/2017, que “institui medidas compensatórias sociais de empreendimentos e a doação ou cessão com encargos de imóveis públicos e dá outras providências” (BETIM, 2017). Este documento legal estabeleceu valores destinados às medidas condicionantes, estipulando em 2,5% do valor das vendas das unidades habitacionais, ou na impossibilidade de se apurar o valor de vendas, em 5,0% do custo total do empreendimento.

Albuquerque (2010) mencionou outros municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte que possuem normas jurídicas semelhantes, como Contagem (MG) e Ribeirão das Neves (MG).

Porém, a precária fiscalização e monitoramento das medidas condicionantes ainda é um obstáculo à implementação do EIV (ARAÚJO; CAMPANTE, 2017; ARAÚJO; OLIVEIRA; SILVA, 2017).

A carência de informações sobre o território (BORATTI, 2008) é também uma limitação recorrente. Quando as informações disponíveis sobre o território são precárias, ou mesmo inexistentes, tanto a elaboração dos estudos como suas respectivas análises ficam comprometidas.

Por fim, o último desafio **operacional** evidenciado foi o precário mecanismo de publicização dos estudos (ARAÚJO; CAMPANTE, 2017; BRAGA, 2018). Araújo e Campante (2017), analisando a Região Metropolitana de Belo Horizonte, constataram que a publicação em Diário Oficial tem se mostrado pouco eficaz, por ter baixo alcance na população leiga, que comumente constitui os vizinhos interessados.

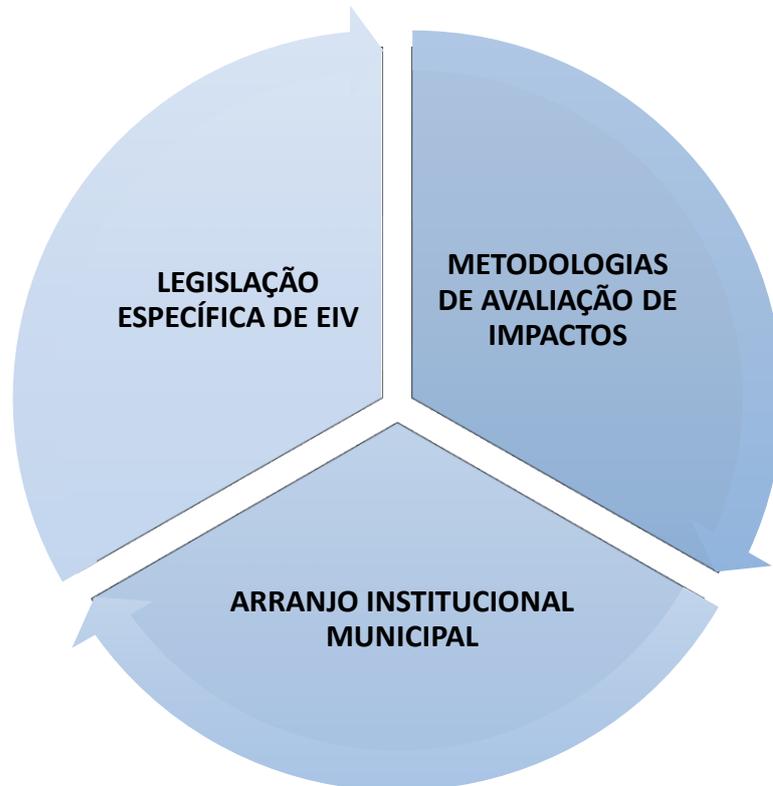
### *2.5.2 As possibilidades de aprimoramento do EIV no Brasil*

A aplicação da RBS resultou em 72 trabalhos que destacaram possibilidades para uma implementação mais efetiva do EIV no país. As possibilidades são diversas e relacionam aspectos de regulamentação do instrumento, gestão democrática e arranjo institucional. Estes três aspectos estão intimamente relacionados e a implementação do EIV exige o fortalecimento de cada um deles.

Embora a especificidade de cada localidade tenha sido reconhecida pelo Estatuto da Cidade ao delegar aos municípios a regulamentação do EIV, foi possível

listar algumas medidas apontadas pelos autores que poderiam ser aplicadas em contextos diversos. Essas medidas foram divididas em três “matrizes de aprimoramento do EIV”, denominadas: 1) legislação específica; 2) metodologias de avaliação de impactos; e, 3) arranjo institucional.

**Figura 11** – Ilustração das matrizes de aprimoramentos do EIV



**Fonte:** elaborado pelo autor.

#### 2.5.2.1 Legislação específica

A legislação específica a ser implementada pelo município foi amplamente destacada pelos autores como uma ação fundamental para a implementação do EIV. Na matriz, representada graficamente na Figura 12, estão sintetizadas as etapas que foram destacadas na RBS.

**Figura 12** – Matriz de possibilidades de aprimoramento do EIV sintetizadas em torno de legislação específica, compilada a partir do resultado da RBS *roadmap*



**Fonte:** elaborado pelo autor.

A criação de uma legislação específica adequada (DAVID, 2005; ROLNIK, 2005; SAMPAIO, 2005; GONÇALVES NETO; LOLLO, 2010; MARQUES, 2010; ARAÚJO; OLIVEIRA; SILVA, 2019) contribui para superar os inúmeros desafios apontados anteriormente. A elaboração de um documento legal pelo Poder Executivo, e sua respectiva aprovação junto ao Poder Legislativo, é uma tarefa complexa que

requer debate e consenso entre representantes diversos. O conflito de interesses, apontado como um dos principais entraves à implementação do EIV (SAMPAIO, 2005; SCHVARSBERG; KALLAS, 2016), pode começar a ser solucionado com previsibilidade e segurança jurídica (HOSHINO *et al.*, 2014).

Ao incluir uma lista adequada de empreendimentos e atividades cuja instalação dependa da apresentação do EIV (CHAMIÉ, 2010; ALVES, 2015), a comunidade afetada, o empreendedor, o poder público e a sociedade civil em geral sabem para quais situações o estudo deve ser apresentado.

A definição do escopo mínimo, critérios básicos, diretrizes gerais e prazos (CASSIANO; PERES, 2016; SCHVARSBERG; MARTINS; CAVALCANTI, 2016; ARAÚJO; CAMPANTE, 2017; PERES; CASSIANO, 2017; PERES; CASSIANO, 2019) contribui para previsibilidade.

A integração do licenciamento urbanístico ambiental (PERES; CASSIANO, 2017; MERÍCIA, 2018; ABREU *et al.*, 2019) diminui a excessiva burocracia e possível conflito na análise do estudo. Portanto, embora ainda seja objeto de discussão, a incorporação do EIV no EIA para os casos em que este é previsto (ROLNIK, 2005; SCHVARSBERG; MARTINS; CAVALCANTI, 2016; PAULO, 2017), parece ser um caminho adequado para evitar a duplicação de esforços. A articulação entre o EIV e o Plano Diretor foi ressaltada por Rolnik (2005), Prestes (2006) e Boratti (2008).

A previsão da elaboração de um Termo de Referência pelo poder executivo é recomendável (AYOUB; KANASHIRO, 2013; MARQUES; SILVA, 2015; CASSIANO; PERES, 2016; SILVA, 2017; ARAÚJO; CAMPANTE, 2017; PAULO, 2017; PERES; CASSIANO, 2017; DAL SASSO; MEIRELES, 2019; ABREU *et al.*, 2019; PERES; CASSIANO, 2019), pois contribui para a garantia do caráter prévio do instrumento, já que seria emitido no momento em que o empreendedor solicita o pedido de diretrizes ao poder público, além de manter a discricionariedade deste, apontada por muitos autores como virtudes do instrumento EIV.

Regulamentar os procedimentos de consulta aos órgãos setoriais (ARAÚJO; CAMPANTE, 2017; PERES; CASSIANO, 2017) e garantir ampla e regulamentada publicidade dos documentos e processos (CASSIANO; PERES, 2016; PERES; CASSIANO, 2017; BRAGA, 2018), incluindo as oportunidades de participação popular (ALBUQUERQUE; LINS, 2006; ALBUQUERQUE, 2010; ARAÚJO; CAMPANTE, 2017), contribuem para a gestão democrática, preconizada pelo Estatuto da Cidade.

### 2.5.2.2 Metodologias de avaliação de impacto

As possibilidades de aprimoramento de metodologias de avaliação de impactos, destacadas por muitos autores, foram compiladas na segunda matriz, detalhada na Figura 13.

**Figura 13** – Matriz de possibilidades de aprimoramento do EIV sintetizadas em torno do aprimoramento da metodologia de avaliação de impactos, compilada a partir do resultado da RBS



**Fonte:** elaborado pelo autor.

A classificação e atribuição de pesos aos impactos de vizinhança (LOLLO; RÖHM, 2009; SILVA, 2012; BANDEIRA; KNEIB, 2017; GONÇALVES, 2018), apresentados em matrizes de avaliação de impactos (LOLLO; RÖHM, 2005; BECHELLI, 2010; BECHELLI, 2011; MOLINA JUNIOR, 2011; MOLINA JUNIOR; LOLLO; STANGANINI, 2012; SILVA, 2012; ALVES, 2014; BARREIROS; ABIKO, 2016; SILVA, 2016; BARREIROS, 2017), e a utilização de sistemas de informações geográficas (ALVES *et al.*, 2005; GONÇALVES NETO; LOLLO, 2010; GONÇALVES NETO, 2010; FIORONI, 2011; MOLINA JUNIOR; LOLLO; STANGANINI, 2012; BERGOC *et al.*, 2013; MERÍCIA, 2018; SENA *et al.*, 2019) foram as recomendações mais frequentes nas publicações sobre EIV.

Os critérios para determinar as áreas de influência também foram alvo de debates (CHAMIÉ, 2010; BACELLAR, 2016; WÜTRICH, 2016; CASTRO, 2019), já que sem uma diretriz clara, os estudos frequentemente apresentam raios padronizados que não representam a vizinhança impactada.

A experiência acumulada nos sistemas de avaliação de impacto ambiental pode contribuir para o aprimoramento do EIV. A publicação de relatórios com as análises de EIA e conclusões das agências governamentais, realizadas por países como o Canadá e a Holanda, possibilita o avanço na identificação de impactos (SÁNCHEZ, 2020) e a elaboração de medidas condicionantes. Silva (2017) sugeriu resoluções para melhorar o uso do EIV, tomando como exemplo as do CONAMA relacionadas ao EIA.

Alguns autores se aprofundaram nos aspectos específicos a serem considerados na avaliação de impacto de vizinhança. Ventura *et al.* (2008) destacaram a importância do mapeamento sonoro para contribuir com a gestão do ruído nas cidades. Scalco *et al.* (2010) utilizaram a simulação computacional para aprimorar a análise de insolação e iluminação natural. Silva e Lollo (2011), por sua vez, propuseram que os impactos oriundos da construção e da operação da cadeia produtiva dos aeroportos sejam levantados e avaliados.

A adoção de medidas sustentáveis foi outro ponto discutido pelos autores (CHAMIÉ, 2010; ABIKO; BARREIROS, 2014; COLZANI; POLETTE, 2017). Grassioto *et al.* (2013) destacaram a ferramenta de avaliação de sustentabilidade de edifícios como um guia de alternativas construtivas e tecnológicas. Souza (2019) propôs a utilização de impacto metropolitano para incluir as interfaces metropolitanas no EIV.

### 2.5.2.3 Arranjo institucional

A terceira matriz de possibilidades de aprimoramentos, muito discutida pela literatura científica sobre EIV, refere-se ao arranjo institucional do poder público municipal e envolve os aspectos apresentados na Figura 14.

**Figura 14** – Matriz de medidas de aprimoramento do EIV sintetizadas em torno de arranjo institucional, compilada a partir do resultado da RBS *roadmap*



**Fonte:** elaborado pelo autor.

A falta de corpo técnico e a precária estrutura das equipes técnicas municipais foi frequentemente debatida entre os autores, conforme demonstrado anteriormente. Além disso, para implementar as medidas de aprimoramento mencionadas nas primeiras matrizes, faz-se necessário resolver algumas questões do arranjo institucional. Por exemplo, a utilização de sistemas de informação geográfica requer uma modernização administrativa (TOMANIK, 2008; TOMANIK; FALCOSKI, 2010; ALVES; PASQUALETTO; BANDEIRA, 2013), que não se restringe à aquisição de equipamentos modernos, mas que deve incluir também metodologias inovadoras, como o mapeamento dos empreendimentos ou atividades em processo de licenciamento. O reforço e a capacitação institucional (WEISSHEIMER; ALBANO, 2008; TOMANIK, 2008; TOMANIK; FALCOSKI, 2010; NAVI, 2011) também foram abordadas pela literatura científica.

A participação popular deve ser garantida, e uma das formas de fazê-la é por meio da instituição de órgãos ou comissões intersetoriais, com a participação do poder público e da sociedade civil com o poder deliberativo para a aprovação de autorizações ou emissão de licenças urbanísticas (ARAUJO; CAMPANTE, 2017).

A ampla e regulamentada publicidade dos processos e documentos também é fundamental para garantir a participação popular (CASSIANO; PERES, 2016; PERES; CASSIANO, 2017; BRAGA, 2018), assim como a instituição de uma gestão democrática transparente (CAMPOS, 2018). A audiência pública não foi prevista pelo Estatuto da Cidade, porém é exigida em determinados casos. Para estes, é recomendável que essas audiências sejam regulamentadas, de modo que a opinião da comunidade afetada seja considerada.

A definição de fluxo processual claro (PERES *et al.*, 2017; ARAÚJO; CAMPANTE, 2017; PERES; CASSIANO, 2019) também foi destacada com uma das medidas de aperfeiçoamento. Diante da interdisciplinaridade do EIV, é desejável que a equipe técnica municipal responsável pela elaboração do Termo de Referência e pela análise técnica e deliberação seja multidisciplinar (ALVES, 2015; MERÍCIA, 2018; PERES; CASSIANO, 2019).

## **2.6 Conclusões do capítulo**

Os desafios à efetiva implementação do EIV residem, justamente, nos pontos que o tornam um instrumento diferente dos demais presentes no licenciamento

urbanístico ambiental. A conciliação entre as virtudes e os obstáculos é uma tarefa complexa. Ao mesmo tempo em que o caráter prévio do EIV deve ser garantido para que haja abertura para alterações no projeto, este precisa também ser suficientemente detalhado para determinar os aspectos que possibilitem a identificação e a quantificação dos potenciais impactos.

A frequente prorrogação da regulamentação do instrumento pelos poderes locais ocorre, muitas vezes, devido aos inúmeros conflitos de interesses, sobretudo, onde muitos agentes enxergam o instrumento como “atraso” aos empreendimentos. Porém, observa-se que a regulamentação do EIV pode ser uma oportunidade de aprimorar o licenciamento de empreendimentos e atividades em âmbito municipal. Por exemplo, ao determinar quais serão as medidas condicionantes, os interessados ficam menos suscetíveis à exigência de contrapartidas aleatórias de cada secretaria, muitas vezes feitas sem o devido embasamento técnico e decididas sob aspectos políticos.

Decorrente da falta de regulamentação, de definições de critérios e de procedimentos claros, os pareceres técnicos emitidos pelos gestores públicos perdem “força”, tornando-se incapazes de exigir adequações a um empreendimento, ou atividade, necessárias para o cumprimento dos objetivos preconizados pelo EIV.

A urgente e necessária regulamentação do instrumento não pode perder de vista os objetivos preconizados pelo Estatuto da Cidade.

Araújo e Campante (2017) chamaram a atenção para a transferência de responsabilidades:

A crescente utilização do EIV como instrumento de financiamento da urbanização aponta para a progressiva transferência de responsabilidades do poder público para o setor privado, cujos riscos são agravados pela ausência de participação e controle social. (ARAÚJO; CAMPANTE, 2017, p. 1).

Fernandes (2008) complementou essa ideia ao incluir uma dimensão fundamental que é a noção jurídica da “responsabilidade territorial” da administração pública na esfera municipal. Essa responsabilidade deve ser tratada como um compromisso jurídico-político, mas que hoje é ausente nas administrações públicas em todas as esferas governamentais.

### **3 O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA NO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS (SP)**

Tomando como recorte espacial o município de São Carlos (SP), este capítulo discute os principais aspectos do processo de regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança nesse contexto (objetivo específico 2 da Tese).

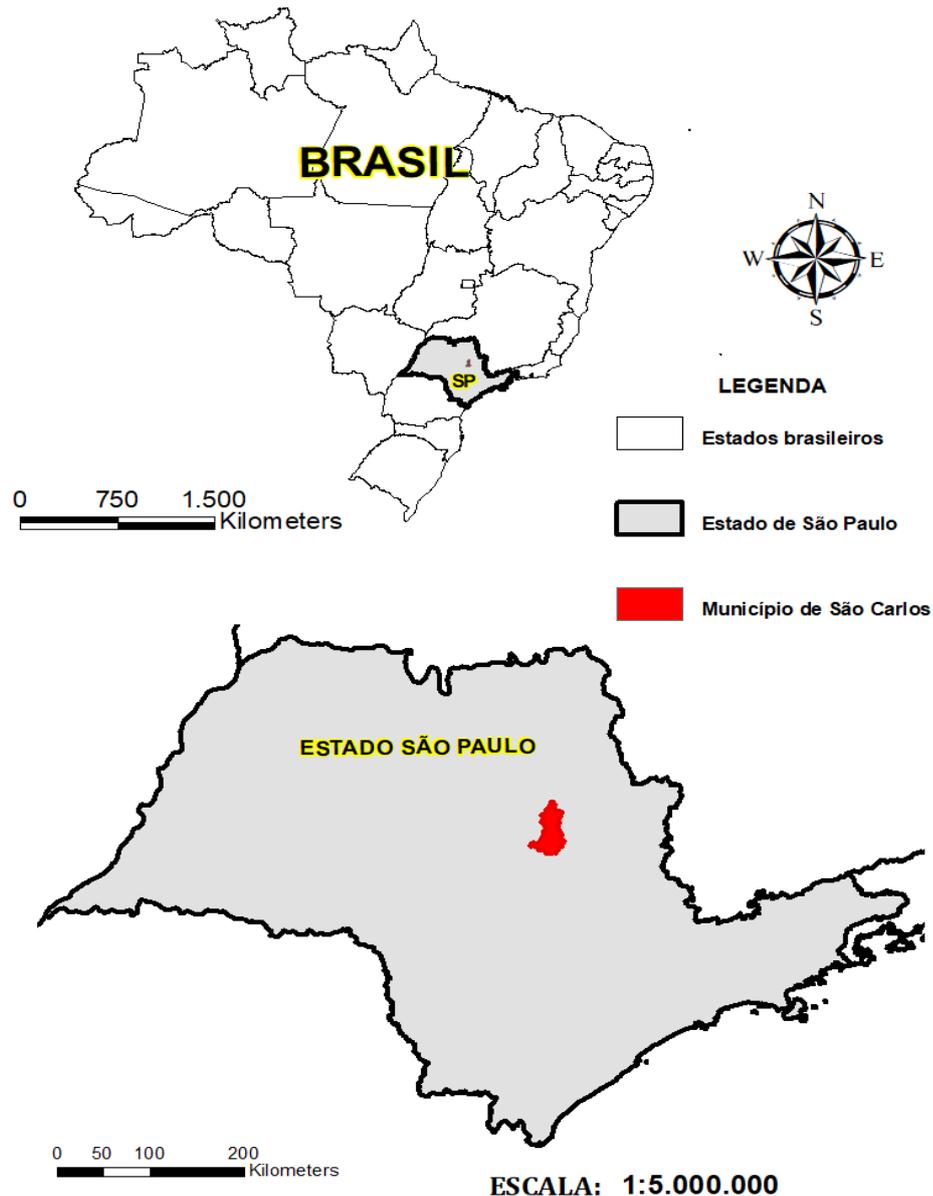
#### **3.1 O município de São Carlos (SP): aspectos gerais e regulação urbana**

O município de São Carlos (SP) está localizado na região central do Estado de São Paulo, acerca de 232 km a noroeste da capital paulista. Um dos acessos ao município se dá pela Rodovia Washington Luiz (SP 310). Contudo, historicamente, a instalação da malha ferroviária, decorrente da expansão da economia cafeeira, contribuiu para a ocupação do território são-carlense.

A cidade foi formada onde havia bosques naturais de pinheiros de araucária, e, por isso, seu nome original era São Carlos do Pinhal (LIMA, 2008). Anteriormente vinculada à cidade vizinha de Araraquara, o município adquiriu autonomia política no ano de 1865, decorrente da expansão do ciclo do café paulista.

A extensão territorial do município é expressiva: 1.136,907 km<sup>2</sup> (IBGE, 2020), dos quais apenas aproximadamente 7% (80 km<sup>2</sup>) são considerados área urbana (CAICHE, 2020). A população é estimada em 254.484 habitantes (IBGE, 2020). Com base no censo de 2010, a densidade demográfica é de 195,15 hab./km<sup>2</sup> (IBGE, 2010).

**Figura 15** – Localização do município de São Carlos (SP)



**Fonte:** elaborado pelo autor.

De acordo com Lima (2008), a expansão urbana de São Carlos (SP), desde sua fundação, em 1857, até o final da década de 1970, pode ser dividida em três etapas, relacionadas principalmente com os ciclos econômicos predominantes à época. A primeira delas, compreende o final do século XIX e início do século XX, e corresponde à implantação das ferrovias e à expansão da cultura cafeeira. A ferrovia desempenhou um papel fundamental no crescimento da cidade, contribuindo para o escoamento da produção cafeeira, para a ligação com a capital e outros municípios e aproximar a área rural e urbana (LIMA, 2008).

A segunda etapa, entre os anos de 1930 e 1959, corresponde à decadência do ciclo do café, que abriu espaço para a consolidação da economia industrial, alavancada pela chegada dos imigrantes europeus. Este processo acelerou a expansão urbana, caracterizada pelo aumento na produção de loteamentos dispersos pela malha urbana e voltados para a classe operária. Por fim, a terceira etapa, de 1960-1977, foi marcada pela institucionalização do planejamento urbano e a expansão urbana desordenada em direção à periferia (LIMA, 2008).

A regulação da expansão do espaço urbano durante o primeiro período foi feita pela Câmara Municipal, por meio dos Códigos de Posturas, até o ano de 1929 (LIMA, 2008). Naquele período, quatro códigos foram aprovados em 1866, 1880, 1905 e 1929. Este último resultou na mudança da estrutura administrativa ao delegar ao prefeito municipal as atribuições de regulação do espaço urbano.

O Código de 1929 não se mostrou eficaz no controle da expansão urbana, e, em 1962, foi elaborada uma proposta de Plano Diretor do Município com o objetivo de planejar a cidade através da delimitação da zona urbana, indicando o zoneamento e prevendo um sistema viário adequado à circulação. Embora este Plano não tenha se consolidado em lei específica, suas diretrizes resultaram na lei de loteamentos (lei n. 4.411/1962) (SÃO CARLOS, 1962).

Esta lei exigia uma série de documentos e estudos para a aprovação e a implantação de loteamentos, como a planta do terreno, o título da propriedade e a certidão negativa. A partir desta apresentação, a Prefeitura indicava as restrições incidentes na gleba e emitia as diretrizes. Além disso, determinava que o loteador seria responsável pela execução da abertura de vias, pela implantação de guias, sarjeta, rede de abastecimento de água, de esgoto e iluminação. A abertura de vias e as dimensões dos lotes deveriam seguir as diretrizes estabelecidas pela prefeitura. Portanto, essa lei foi considerada um marco no controle da expansão urbana (LIMA, 2008). Contudo, a definição do limite do perímetro urbano nesta lei apresentou um equívoco que resultou em uma expansão urbana descontrolada.

A lei n. 4.411/1962, definia, em seu 1º artigo:

I – Área Urbana é a que abrange as edificações contínuas da cidade e das vilas e suas adjacências, servidas pelo menos por um dos seguintes melhoramentos: iluminação pública, esgoto sanitário, abastecimento de água, rede de águas pluviais, calçamento ou guia para passeio, executados pelo município por sua concessão ou com sua autorização. As linhas perimétricas da área urbana acompanharão a distância máxima de 100

metros (cem metros) os limites dos melhoramentos ou da edificação contínua da cidade e vilas do município. (SÃO CARLOS, 1962).

Tal definição possibilitou que terras localizadas fora do perímetro urbano definido em lei fossem incorporadas à área urbana, permitindo sucessivas expansões (LIMA, 2008).

A industrialização do município de São Carlos (SP) foi impulsionada pela criação das zonas industriais. Em 1966 foi criada a primeira zona, por meio da lei municipal n. 5.329/1966, e, em 1971, foram criadas as segundas e terceiras, pela lei municipal n. 6.871/1971 (SÃO CARLOS, 1971).

Em 1971, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) foi aprovado pela lei municipal n. 6.684/1971, propondo diretrizes para o enfrentamento de diversos problemas encontrados pela equipe responsável por sua elaboração. Destacaram-se os loteamentos precários, muitas vezes clandestinos, realizados na periferia para famílias de baixa renda, que sofriam com a ausência de serviços como transporte público.

Uma das inovações do PDDI foi a definição clara das áreas públicas dos novos loteamentos, destinadas ao lazer e ao uso institucional (LIMA, 2008). Entretanto, o PDDI não conseguiu a efetiva regularização do uso e ocupação do solo pela gestão municipal ao não coibir a aprovação de loteamentos distantes, e os altos coeficientes de ocupação estabelecidos para as zonas centrais e para a expansão urbana (PERES, 2012).

A delimitação do perímetro urbano representou a disputa de interesses envolvidos na expansão do espaço urbano ao longo desta trajetória de regulação, conforme exposto pela autora:

É válido lembrar que o controle do limite da área urbana era importante para o município porque as terras rurais urbanizadas dependiam da extensão das redes de infraestrutura e dos serviços públicos até seu limite, o que, dependendo da distância da gleba, poderia ser muito oneroso para o município. Por outro lado, as terras mais distantes do centro eram as mais baratas e interessantes para os loteadores. (LIMA, 2008, p.213).

A lei do perímetro e zoneamento (lei n. 6.871/1971), oriunda das diretrizes do PDDI, foi clara ao estabelecer que a zona urbana se limitava à área interna ao

perímetro urbano (art. 6<sup>o</sup> apud LIMA, 2008), visando o restabelecimento do controle da expansão urbana, que escapou da regulamentação de 1962.

Contudo, a lei n. 7.821, de 1977, abriu precedente para que o perímetro urbano fosse alterado a qualquer momento, ao retirar a obrigação de sua atualização a cada três anos. Portanto, esta lei evidenciou a contradição na política de controle da expansão urbana ao permitir a ampliação do perímetro urbano para qualquer direção, evidenciado pelas sucessivas alterações nos perímetros urbanos: leis n. 7.926/1978, 8.056/1979, 8.095/1979, 8.170/1980, 8.459/1980, 8.529/1980, 8.720/1982, 10.181/1989 e 11.238/1996.

A Tabela 3 apresenta a evolução da área urbana do município, concentrada a partir da década de 1970. Evolução essa que se caracterizou por ocorrer de maneira dispersa, ocupando glebas de setores periféricos e descontínuos da malha urbana consolidada (SIQUEIRA *et al.*, 2016).

**Tabela 3** – Evolução da área urbana do município de São Carlos (SP) entre os anos de 1857 e 2015

| PERÍODO   | ÁREA ACUMULADA (ha) | CRESCIMENTO (%) |
|-----------|---------------------|-----------------|
| 1857-1888 | 247                 | 0,00            |
| 1889-1893 | 364                 | 47,37           |
| 1894-1929 | 381                 | 4,67            |
| 1930-1959 | 1.351               | 254,62          |
| 1960-1977 | 2.141               | 58,45           |
| 1978-1989 | 3.109               | 45,20           |
| 1990-2000 | 6.001               | 93,04           |
| 2000-2010 | 8.082               | 34,67           |
| 2010-2015 | 10.270              | 27,07           |

**Fonte:** adaptado de Lima (2008) e Stanganini e Lollo (2018).

A partir da década de 1970, o país todo passou por um processo de migração das metrópoles para as cidades médias. Enquanto na década de 1970 a população das regiões metropolitanas correspondia à 45,56% da população urbana total do

<sup>3</sup> SÃO CARLOS. Câmara Municipal. **Lei Ordinária 6.871, de 01 de dezembro de 1971**. Define o zoneamento do Município, os perímetros das áreas urbanas e dá outras providências. São Carlos, 1971. Disponível em: <[https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI\\_1889.pdf](https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI_1889.pdf)>. Acesso em: 10 jan. 2023.

Brasil, em 2000 esse percentual passou para 37,03% (SIQUEIRA, 2015). Portanto, o acentuado crescimento da área urbana são-carlense está inserido nesse contexto de desconcentração da atividade industrial nacional que:

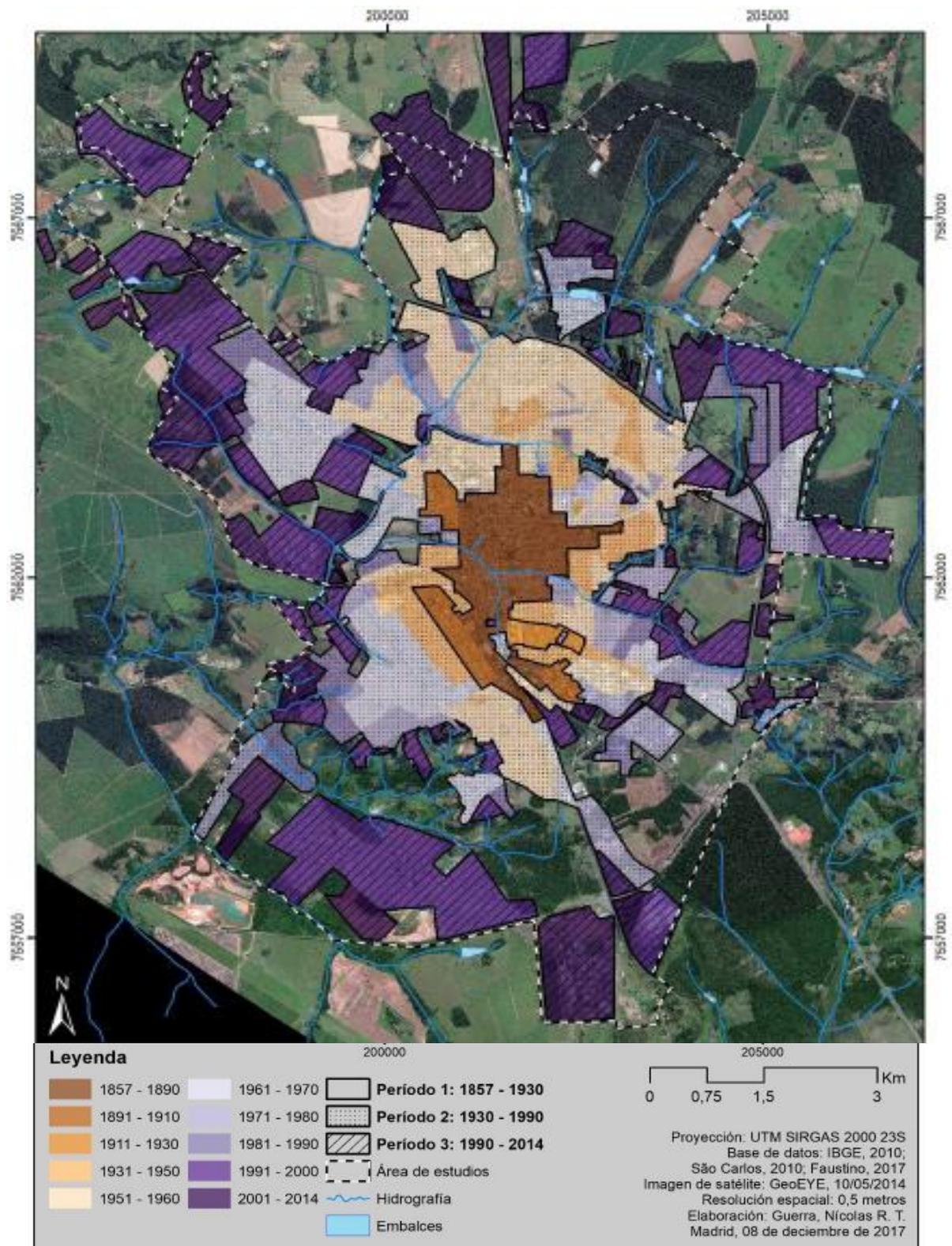
[...] para evitar os elevados custos com as deseconomias de aglomeração, ou seja, o alto custo da terra, do trabalho, do congestionamento, entre outros, resulta em um processo de diminuição das migrações focadas nas regiões metropolitanas, contribuindo para que o interior paulista se consolidasse centro da cadeia produtiva industrial. (SIQUEIRA, 2015 p. 74).

As regiões periféricas do município tiveram sua ocupação expandida a partir da década de 1970, conforme pode ser observado na Figura 16. Essa ocupação, inicialmente, ocorreu em direção à porção sudoeste, composta, em princípio, majoritariamente por uma população de baixa renda. Nas últimas décadas, a expansão da periferia seguiu outro padrão com a ocupação das regiões norte e nordeste, por uma população de renda mais alta, e em empreendimentos de acesso controlado (SILVA *et al.*, 2015).

Essa modalidade de ocupação tem contribuído para o espalhamento horizontal das cidades (SANTORO *et al.*, 2010). Ao analisar a produção habitacional no município de São Carlos (SP), Siqueira *et al.* (2016) constataram um expressivo aumento no número de empreendimentos de acesso controlado a partir da década de 1990, concentrados no eixo norte-noroeste da cidade. Deste modo, configura-se um evidente contraste na ocupação do território são-carlense: sul-sudoeste ocupados por população de baixa renda, e norte-noroeste por mais alta renda (SILVA *et al.*, 2015).

As décadas de 1980 e 1990 também registraram um elevado incremento na área urbana, representando uma falta de controle devido a lacunas no planejamento urbano no município, fruto de gestões permissivas e da ausência de mobilização para a contenção da especulação imobiliária (PERES, 2012).

**Figura 16** – Expansão da área urbana no município de São Carlos entre 1857 e 2014



Fonte: Tão e Lamíquiz (2017).

Em 2001, a Política Urbana Nacional foi consolidada por meio do sancionamento da Lei Federal n. 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, que emitiu diversas diretrizes para a implementação dos planos diretores municipais.

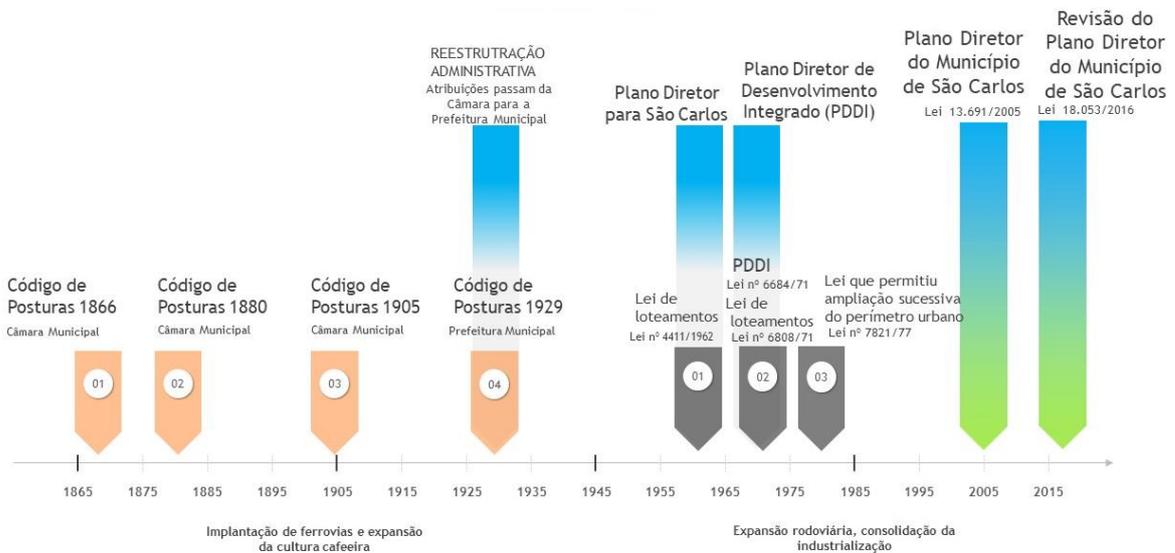
Por conta desse momento no país, e, também, da nova gestão municipal de São Carlos, eleita em 2001, um conjunto de reuniões setoriais, debates internos e eventos foram realizados, e culminaram em um projeto de lei do Plano Diretor de São Carlos, enviado à Câmara Municipal no final de 2003.

Durante dois anos ocorreram intensas discussões sobre o projeto de lei até que, em 25 de novembro de 2005, o Plano Diretor foi aprovado e convertido na lei 13.691/2005 (PERES, 2012). Este continha um capítulo sobre instrumentos de política urbana (SÃO CARLOS, título IV, 2005), entre eles o Estudo de Impacto de Vizinhança, contemplado na Seção X.

Costa *et al.* (2012) analisaram a área urbana do município e constataram que em 2006 houve um avanço da mancha urbana sobre os mananciais, cuja proteção estava prevista no Plano Diretor. Stanganini e Lollo (2018) analisaram imagens de satélite para classificar o uso e a ocupação do solo no município de São Carlos (SP), entre 2010 e 2015, e constataram que o aumento da área urbana foi acompanhado pela redução da vegetação nativa.

Decorridos mais de 10 anos da publicação do Plano Diretor, em 2005, esse documento legal passou por um processo de revisão, que incluiu discussões públicas, entre os anos de 2015 e 2016. Em 19 de dezembro de 2016, o poder executivo promulgou a lei n. 18.053/2016, que estabeleceu o novo Plano Diretor do município de São Carlos (SP), em vigor até o momento.

**Figura 17 – Trajetória da legislação de controle da expansão urbana no município de São Carlos (SP)**



Fonte: elaborado pelo autor.

### 3.2 A trajetória da regulamentação do EIV em São Carlos (SP)

O art. 36, do Estatuto da Cidade, determina que os empreendimentos e atividades sujeitas à apresentação do EIV sejam definidos por lei municipal. Em atendimento à esta determinação, o legislativo municipal de São Carlos (SP) aprovou a Lei Municipal n. 13.056, em 05 de setembro de 2002. Assim como ocorreu em diversos outros municípios, essa regulação, de autoria do vereador Idelso Marques de Souza Paraná, pouco acrescentou para aprimorar a utilização do EIV.

Em 2005, foi instituído o Plano Diretor (lei n. 13.691, de 25 de novembro de 2005), que dedicou uma seção a este instrumento. Porém, seguindo a orientação do Estatuto da Cidade, a regulamentação dos “critérios e procedimentos para a aplicação deste instrumento” (SÃO CARLOS, 2005, p. 60) seriam determinados através de legislação específica, o que, até a presente data, ainda não se concretizou. A revisão do Plano Diretor (lei n. 18.053/2016) dispôs sobre o EIV em seu Capítulo XII, que, embora aborde de maneira mais detalhada este instrumento, ainda deixou lacunas ao atribuir ao Poder Executivo a obrigação de apresentar uma lei municipal específica em um prazo de 180 dias, o que também não ocorreu.

A ausência de critérios e de procedimentos claros previstos nas referidas legislações, além de fragilidades nas etapas de análise e decisão, tornaram o

instrumento pouco eficiente e alvo de insegurança jurídica (PERES; CASSIANO, 2019).

Diante disso, desde 2017, vem sendo elaborada uma minuta de projeto de lei específica de EIV no município de São Carlos, que já foi debatida no Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA), no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Carlos (COMDUSC) e em diversas instâncias locais. Essa minuta foi apreciada junto aos Conselhos no ano de 2022, e encontra-se em fase conclusão da minuta pelo Poder Executivo, para na sequência ser apresentada ao Poder Legislativo.

O Quadro 3 apresenta os quatro documentos legais supracitados, em ordem cronológica.

**Quadro 3** – Histórico de regulamentação do EIV no município de São Carlos (SP)

| LEGISLAÇÃO                                 | ANO  | DESCRIÇÃO   |
|--|------|---|
| <b>Lei n. 13.056/2002</b>                  | 2002 | Dispõe sobre a necessidade de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e de instrução com relatório de impacto de vizinhança (RIVI), o licenciamento de projetos e licitação de obras e dá outras providências.   |
| <b>Lei n. 13.691/2005</b>                  | 2005 | Institui o Plano Diretor do município de São Carlos e dá outras providências.   |
| <b>Lei n. 18.053/2016</b>                  | 2016 | Estabelece o Plano Diretor do município de São Carlos, e dá outras providências.  |
| <b>Minuta de Projeto de Lei específica</b> | 2022 | Regulamenta e define os procedimentos para elaboração, apresentação, análise, aprovação e acompanhamento do instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo relatório de impacto de vizinhança (RIVI), em conformidade com os art. 36 a 38 da lei federal n. 10.257/2001; e com os art. 161, 162, 187 e 208 a 218 da lei municipal n. 18.053/2016. |

**Fonte:** elaborado pelo autor.

Considerando o histórico da regulamentação do EIV no município de São Carlos (SP), foi realizada uma análise desses documentos legais visando identificar a existência de uma tendência de aprimoramento, ou não, referente à implementação do instrumento em nível municipal, assim como identificar as principais lacunas e avanços em cada um deles.

Para a realização dessa análise dos documentos legais foi utilizado o “Roteiro metodológico para regulamentação e implementação de Estudos de Impacto de Vizinhança”, proposto por Peres e Cassiano (2019).

Este roteiro define nove “componentes de processo”, que podem ser considerados etapas e requisitos mínimos a serem incorporados pelas prefeituras municipais, visando à regulamentação e aplicação do instrumento, a saber:

- 1) Apresentação da proposta;
- 2) Triagem;
- 3) Determinação do escopo do EIV;
- 4) Elaboração do EIV;
- 5) Análise técnica do EIV;
- 6) Consulta pública;
- 7) Decisão;
- 8) Monitoramento e gestão de impactos; e,
- 9) Acompanhamento.

Esses componentes de processos foram contemplados, em grande medida, pela regulamentação dos municípios de Belo Horizonte (MG) e Londrina (PR), considerados exemplos de boas práticas de planejamento urbano (SCHVARSBURG; KALLAS, 2016).

O Quadro 4 apresenta uma adaptação do referido roteiro metodológico.

**Quadro 4** – Roteiro metodológico para regulamentação e implementação de EIV

| ROTEIRO METODOLÓGICO |  |
|----------------------|--|
| <b>1</b>             | <b>APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA</b>  |
| a)                   | Prever nesta etapa:<br>O órgão municipal responsável por receber e protocolar uma nova proposta de atividade ou empreendimento e por conduzir a análise do EIV;      |
| b)                   | O documento específico para o preenchimento de informações básicas necessárias para triagem de exigibilidade de EIV e os documentos complementares a serem anexados; |
| c)                   | A comissão ou instância responsável por emitir um Termo de Referência ou documento norteador para a realização do estudo;  |
| d)                   | A participação de conselhos na elaboração do Termo de Referência;  |
| e)                   | O fluxograma sobre as etapas do processo de licenciamento e a tramitação do EIV;   |
| f)                   | Formas de publicação, nos meios oficiais de comunicação do município, da abertura do processo;   |
| g)                   | Previsão de pagamento de taxa;   |
| h)                   | Portarias, decretos ou outras normas que apresentem esses procedimentos.   |

**Quadro 4 – continuação...**

| <b>ROTEIRO METODOLÓGICO</b> |  |
|-----------------------------|--|
| <b>2</b>                    | <b>TRIAGEM</b>   |
| a)                          | Prever nesta etapa:<br>Listas “positivas” por tipologias com critérios de corte, por tipo ou porte;  |
| b)                          | Indicação de quadros, tabelas ou mapas que relacionem os tipos e portes de empreendimentos de impacto com o zoneamento urbano ou demais instrumentos;  |
| c)                          | Indicação de tipos de Estudos de Impacto de Vizinhança, se for o caso;   |
| d)                          | Indicação do poder discricionário do poder público municipal em casos não previstos.   |
| <b>3</b>                    | <b>DETERMINAÇÃO DO ESCOPO DO EIV</b>   |
| a)                          | Prever nesta etapa:<br>Emissão de um Termo de Referência ou outro documento norteador para o estudo;   |
| b)                          | Definições de alguns termos-chave envolvidos nos estudos;  |
| c)                          | Indicação dos principais itens que os EIV’s devem conter (como: caracterização do empreendimento, delimitação e diagnóstico das áreas de influência, avaliação dos impactos, proposição de medidas mitigadoras, conclusões, entre outros); |
| d)                          | Critérios para a definição das áreas de influência;  |
| e)                          | Indicação de componentes, aspectos e impactos que devem ser analisados no EIV, considerando as questões listadas no art. 37 do EC e outras não previstas;  |
| f)                          | Indicação de métodos para identificação e avaliação de impactos;   |
| g)                          | Quadros comparativos relacionando os aspectos e os impactos previstos;   |
| h)                          | Critérios para a proposição de medidas preventivas, corretivas ou compensatórias para a mitigação dos impactos negativos em cada fase do empreendimento;   |
| i)                          | Previsão de consulta pública.  |
| <b>4</b>                    | <b>ELABORAÇÃO DO EIV</b>   |
| a)                          | Prever nesta etapa:<br>Equipe multidisciplinar, coordenada por profissional competente com responsabilidade técnica;   |
| b)                          | Recomendação de formações específicas para a composição dessas equipes multidisciplinares;   |
| c)                          | Cadastros credenciados de profissionais competentes para a elaboração dos estudos;   |
| d)                          | Indicação de formato de apresentação do EIV, que pode ser em relatórios completos ou sintéticos;   |
| e)                          | Previsão de RIVI (Relatório de Impacto de Vizinhança) e diferenciação dos conteúdos do EIV e do RIVI, quando for o caso.   |
| <b>5</b>                    | <b>ANÁLISE TÉCNICA DO EIV</b>  |
| a)                          | Prever nesta etapa:<br>Indicação do órgão municipal responsável pela condução da análise do EIV;   |
| b)                          | Previsão de tramitação da análise do EIV em outras instâncias municipais;  |
| c)                          | Definição se a análise do EIV passará por avaliação de conselhos municipais competentes;   |
| d)                          | Definição de critérios de análise dos estudos (que podem estar apoiados nos Termos de Referência ou em documentos norteadores);  |
| e)                          | Determinação de prazos de retorno das análises técnicas aos empreendedores e de prazos para pedidos de esclarecimentos;  |
| f)                          | Previsão de publicidade dos resultados das análises técnicas nos meios oficiais de comunicação do município.   |

**Quadro 4 – continuação...**

| <b>ROTEIRO METODOLÓGICO</b> |   |
|-----------------------------|---|
| <b>6</b>                    | <b>CONSULTA PÚBLICA</b>   |
|                             | Prever nesta etapa:   |
| a)                          | Tipos de consulta e participação pública e espaços de debates durante os diferentes momentos de tramitação dos estudos (como para a definição do Termo de Referência, para complementação das análises do EIV, para a definição das contrapartidas e medidas de gestão etc.); |
| b)                          | Realização de pesquisas de percepção das comunidades do entorno;  |
| c)                          | Debates sobre o EIV nos conselhos municipais competentes;   |
| d)                          | Obrigatoriedade de audiências públicas para determinados tipos de EIV's;  |
| e)                          | Mecanismos de solicitação de audiências públicas pela população interessada;  |
| f)                          | Formas de acesso público a estudos e análises técnicas para consulta prévia;  |
| g)                          | Formatos para a realização de consultas e audiências públicas;  |
| h)                          | Formas de incorporação das deliberações das audiências nas análises;  |
| i)                          | Publicidade das convocações e dos resultados das consultas e audiências nos meios oficiais de comunicação do município.   |
| <b>7</b>                    | <b>DECISÃO</b>  |
|                             | Prever nesta etapa:   |
| a)                          | Órgão responsável pela aprovação do EIV e pela emissão do documento conclusivo (decisão por autoridade);  |
| b)                          | Previsão de participação de conselhos municipais para subsidiar a decisão final (decisão colegiada);  |
| c)                          | Previsão de solicitação de complementações dos estudos para reanálise antes da decisão final;   |
| d)                          | Emissão de um documento/parecer final conclusivo de análise do EIV com previsão de tipos de decisão (aprovação, não aprovação ou aprovação com indicação de condicionantes e contrapartidas);   |
| e)                          | Previsão de prazos para a emissão do documento final do EIV.  |
| <b>8</b>                    | <b>MONITORAMENTO E GESTÃO DE IMPACTOS</b>   |
|                             | Prever nesta etapa:   |
| a)                          | Assinatura de Termo de Compromisso, ou documento similar, que servirá de título executivo extrajudicial, contendo as medidas preventivas, mitigadoras e compensatórias, bem como as contrapartidas, com as quais o interessado se compromete a executar;                      |
| b)                          | Detalhamentos das ações ou dos programas de monitoramento e medidas de gestão de impactos;  |
| c)                          | Indicação de responsáveis, prazos, cronogramas, custos etc.   |
| <b>9</b>                    | <b>ACOMPANHAMENTO</b>   |
|                             | Prever nesta etapa:   |
| a)                          | Tipo de órgão ou comissão municipal para acompanhamento dos compromissos;   |
| b)                          | Previsão de realização de auditorias, vistorias ou relatórios de acompanhamento;  |
| c)                          | Previsão de divulgação desse acompanhamento para esclarecimentos junto a conselhos ou comunidades interessadas;   |
| d)                          | Vinculação do cumprimento dos compromissos assumidos com as etapas finais do licenciamento urbanístico: emissão das licenças de funcionamento ou dos certificados de conclusão da obra (Habite-se), ou vistorias de entrega.  |

Fonte: adaptado de Peres e Cassiano (2019).

Cada documento legal foi analisado de modo a identificar se os critérios definidos no “roteiro metodológico” estavam previstos em algum trecho da lei. Cada critério foi identificado e sinalizado segundo (conforme observado no Quadro 5):

- 1) “previsto na legislação”, simbolizado por (“+”);
- 2) “previsto parcialmente na legislação” (“+/-”); ou,
- 3) “não previsto na legislação” (“-”).

**Quadro 5** – Aplicação dos critérios descritos no roteiro metodológico para cada documento legal

| APLICAÇÃO DO ROTEIRO METODOLÓGICO                     |                                     |     |
|---|-------------------------------------|-----|
| LEGISLAÇÃO ANALISADA X CRITÉRIOS ROTEIRO METODOLÓGICO |                                     |     |
| <b>Crériterios</b>                                    | Previsto na legislação              | +   |
|   | Previsto parcialmente na legislação | +/- |
|   | Não previsto na legislação          | -   |

**Fonte:** elaborado pelo autor.

### 3.2.1 Análise individual dos documentos que dispõe sobre EIV

A seguir estão apresentados os resultados obtidos ao final da análise de cada instrumento legal, seguindo os critérios expostos no Quadro 5.

#### 3.2.1.1 Lei n. 13.056/2002

A lei municipal n. 13.056, de 05 de setembro de 2002, “dispõe sobre a necessidade de estudo prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e de instrução com Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI), o licenciamento de projetos e licitação de obras e dá outras providências”. Esta lei foi sancionada apenas um ano após a aprovação do Estatuto da Cidade, e três anos antes da instituição do Plano Diretor de São Carlos. Outro ponto importante é que esta lei estipula um prazo de 240 dias para que seja elaborada uma regulamentação do instrumento EIV. Porém, essa regulamentação não ocorreu, mantendo, assim, as várias lacunas existentes.

A etapa de apresentação da proposta está subdividida em oito critérios, conforme apresentado no Quadro 4. Esta legislação contém apenas dois desses critérios: 1) previsão de pagamento de taxa e 2) formas de publicação. Portanto, esta etapa foi considerada “não prevista” na legislação.

Já a etapa da triagem está prevista parcialmente, pois há indicação de uma lista por tipologia com critérios de corte e do poder discricionário do poder público municipal nos artigos 1º e 5º. Porém, não há indicação da relação dos tipos e portes de empreendimentos com o zoneamento urbano, tampouco dos tipos de EIV's para cada caso.

As etapas de determinação do escopo do EIV e da elaboração do EIV também estão parcialmente previstas neste documento legal. Apesar de estarem previstos alguns termos-chaves e consultas públicas, a principal lacuna refere-se à ausência de critérios para a definição das áreas de influência e indicação de métodos para a identificação e avaliação de impactos. A partir da análise do EIV, etapa 5, esta lei não contempla os critérios indicados no roteiro metodológico, e, portanto, as etapas foram consideradas não previstas pela legislação, conforme pode ser observado no Quadro 6.

A participação popular no processo de análise, um dos critérios da etapa consulta pública, gerou controvérsias ao não especificar para quais casos os estudos deveriam ser submetidos à audiência pública. O parágrafo único, do art. 8, estabelece que a “sociedade civil terá sua manifestação assegurada não só pela audiência pública como pelas demais formas previstas em lei, devendo o Executivo garantir em regulamentação procedimentos e atribuições dos órgãos municipais a respeito” (SÃO CARLOS, 2002, p. 4).

O fato das etapas 5, 6, 7, 8 e 9 não estarem previstas neste documento legal, pode ser atribuído à data de sua publicação, quando não havia diretrizes no âmbito nacional e poucas informações referentes à aplicação do EIV.

**Quadro 6** – Análise do documento legal que dispõe sobre EIV, lei n. 13.056/2002

| <b>ANÁLISE DA LEI N. 13.056/2002, QUE DISPÕE SOBRE EIV EM SÃO CARLOS (SP)</b> |                          |                 |
|---|--------------------------|-----------------|
| <b>COMPONENTES DE PROCESSO</b>  |                          | <b>LEI 2002</b> |
| 1   | Apresentação da proposta | -               |

**Quadro 6** – continuação...

| <b>ANÁLISE DA LEI N. 13.056/2002, QUE DISPÕE SOBRE EIV EM SÃO CARLOS (SP)</b> |                                    |                 |
|---|------------------------------------|-----------------|
| <b>COMPONENTES DE PROCESSO</b>  |                                    | <b>LEI 2002</b> |
| 2   | Triagem                            | +/-             |
| 3   | Determinação do escopo do EIV      | +/-             |
| 4   | Elaboração do EIV                  | +/-             |
| 5   | Análise técnica do EIV             | -               |
| 6   | Consulta pública                   | -               |
| 7   | Decisão                            | -               |
| 8   | Monitoramento e gestão de impactos | -               |
| 9   | Acompanhamento                     | -               |

**Fonte:** elaborado pelo autor.

### 3.2.1.2 Plano Diretor de São Carlos (SP) – lei n. 13.691, de 25 de novembro de 2005

Ao sancionar a lei n. 13.691, de 25 de novembro de 2005, que instituiu o Plano Diretor do município de São Carlos (SP), o município atendeu ao preconizado no art. 41, do Estatuto da Cidade. O Plano reafirmou o respeito às funções sociais da cidade e da propriedade, além do objetivo de promover uma cidade sustentável. Para atingir esses objetivos, o Plano instituiu diversos instrumentos, entre eles o EIV. Além de indicar os casos para os quais são necessários a apresentação do EIV, este documento legal dedicou uma seção para a regulamentação do instrumento, dividida em 7 artigos.

O Plano Diretor, de 2005, fez uma evolução quanto ao EIV em relação à lei de 2002, com destaque para as etapas de triagem e monitoramento e gestão de impactos, as quais foram integralmente contempladas.

A etapa de apresentação continua com as mesmas lacunas do documento legal anterior, ao não indicar o órgão municipal responsável por receber o Estudo, nem a comissão responsável pelo Termo de Referências, tampouco a participação dos conselhos. Assim como a lei de 2002, este Plano Diretor determinou que o instrumento fosse regulamentado pelo Poder Executivo, o que abriu caminho para a manutenção das lacunas já apontadas no Quadro 6. O Quadro 7 apresenta um resumo da análise do Plano Diretor de 2005.

**Quadro 7 – Análise do documento legal que dispõe sobre EIV, Plano Diretor de 2005**

| <b>ANÁLISE DO PLANO DIRETOR DE 2005, QUE DISPÕE SOBRE EIV EM SÃO CARLOS (SP)</b> |                                    |                           |
|--|------------------------------------|---------------------------|
| <b>COMPONENTES DE PROCESSO</b>   |                                    | <b>PLANO DIRETOR 2005</b> |
| 1  | Apresentação da proposta           | -                         |
| 2  | Triagem                            | +                         |
| 3  | Determinação do escopo do EIV      | -                         |
| 4  | Elaboração do EIV                  | +/-                       |
| 5  | Análise técnica do EIV             | +/-                       |
| 6  | Consulta pública                   | -                         |
| 7  | Decisão                            | -                         |
| 8  | Monitoramento e gestão de impactos | +                         |
| 9  | Acompanhamento                     | -                         |

**Fonte:** elaborado pelo autor.

A indicação das listas por tipologias, de tabelas que relacionem o porte dos empreendimentos de impacto com o zoneamento urbano e o poder discricionário do poder público municipal, presentes nos respectivos artigos 209, 210 e 213, além do Anexo n. 9, atendem aos requisitos da etapa de triagem. No entanto, a etapa Escopo ficou prejudicada, uma vez que não houve uma definição de termos-chaves, critérios para a área de influência e métodos para a avaliação de impactos.

O monitoramento e a gestão de impactos foram incrementados com a previsão de um Termo de Compromisso. Este Plano previu, em seu artigo 235, a inclusão de uma equipe multidisciplinar, denominada “Grupo Especial de Análise -GEA, composto por servidores públicos com qualificação técnica, a fim de assessorar a Administração Municipal” (SÃO CARLOS, 2005, p.64). Por outro lado, o formato de apresentação e a previsão de Relatório de Impacto de Vizinhança foram previstos.

As etapas de consulta pública, decisão e acompanhamento continuaram com seus critérios não previstos neste documento legal. Já a etapa de monitoramento e gestão de impactos foi contemplada pelo Plano, pois o art. 213 prevê a assinatura de um Termo de Compromisso e o detalhamento das ações de monitoramento.

### 3.2.1.3 Plano Diretor de São Carlos (SP) – lei n. 18.053, de 19 de dezembro de 2016, alterada pelas leis n. 18.410/2017 e n. 18.927/2018

A Revisão do Plano Diretor, também preconizada pelo Estatuto da Cidade, foi consolidada pela lei n. 18.053, de 19 de dezembro de 2016. Esta lei, que estabeleceu o Plano Diretor do município de São Carlos (SP), incluiu diversos critérios listados no “roteiro metodológico”, conforme apresentado no Quadro 8.

**Quadro 8** – Análise do documento legal que dispõe sobre EIV, Plano Diretor de 2016

| ANÁLISE DO PLANO DIRETOR DE 2016, QUE DISPÕE SOBRE EIV EM SÃO CARLOS (SP) |                                    |                    |
|---|------------------------------------|--------------------|
| COMPONENTES DE PROCESSO   |                                    | PLANO DIRETOR 2016 |
| 1   | Apresentação da proposta           | +/-                |
| 2   | Triagem                            | +/-                |
| 3   | Determinação do escopo do EIV      | -                  |
| 4   | Elaboração do EIV                  | -                  |
| 5   | Análise técnica do EIV             | +                  |
| 6   | Consulta pública                   | +/-                |
| 7   | Decisão                            | +/-                |
| 8   | Monitoramento e gestão de impactos | +/-                |
| 9   | Acompanhamento                     | -                  |

**Fonte:** elaborado pelo autor.

No Plano Diretor de 2016, foi possível observar alguns avanços nos componentes de processo. Em seu art. 215, este documento legal foi claro ao determinar a Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano como órgão responsável pelo protocolo da proposta de atividade ou empreendimento, além de indicar a apreciação dos Conselhos Municipais. Portanto, trata-se de um avanço em relação à legislação anterior. Porém, a etapa 2, triagem, apresentou um retrocesso ao não indicar o poder discricionário do poder público para os casos não previstos.

Outro retrocesso observado foi na etapa 4, de elaboração do EIV, onde não foi indicado um formato para o EIV, tampouco realizada uma diferenciação dos conteúdos do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) e do EIV, o que prejudica a eficácia dos instrumentos. A etapa 5, análise técnica do EIV, recebeu um avanço em

relação às leis anteriores. Os artigos 213, 214, 216 e 217 indicaram o órgão responsável pela análise, as diferentes instâncias municipais por onde o processo de licenciamento deve tramitar, além da previsão de apreciação por parte dos Conselhos Municipais e de publicidade das convocações e resultados das audiências.

As etapas 6 e 7, da consulta pública e decisão, também apresentaram avanços ao preverem, nos artigos 216, 217 e 218, a obrigatoriedade de audiência pública para determinados casos, a previsão de debate e a participação dos Conselhos Municipais, além da previsão de incorporação das deliberações das audiências.

### 3.2.1.4 Minuta de projeto de lei do EIV (2022)

A minuta de projeto de lei, que regulamenta e define os procedimentos para elaboração, apresentação, análise, aprovação e acompanhamento do instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI), em conformidade com os artigos 36 a 38 da lei federal n. 10.257/2001, e com os artigos 161, 162, 187 e 208 a 218 da lei municipal n. 18.053/2016, está, em fase de discussão pelo Poder Executivo para que possa ser encaminhado à Câmara Municipal de São Carlos.

Este projeto de lei para a regulamentação do instrumento EIV apresenta o maior número de critérios do roteiro metodológico previstos, quando comparado com as leis anteriores. O Quadro 9 apresenta a análise deste documento legal.

**Quadro 9** – Análise da regulamentação do EIV na minuta de projeto de lei específica

| <b>ANÁLISE DA REGULAMENTAÇÃO DO EIV NA MINUTA DE PROJETO DE LEI ESPECÍFICA</b> |                                    |                                 |
|--|------------------------------------|---------------------------------|
| <b>COMPONENTES DE PROCESSO</b>   |                                    | <b>MINUTA PL EIV SÃO CARLOS</b> |
| 1  | Apresentação da proposta           | +/-                             |
| 2  | Triagem                            | +                               |
| 3  | Determinação do escopo do EIV      | +                               |
| 4  | Elaboração do EIV                  | +                               |
| 5  | Análise técnica do EIV             | +                               |
| 6  | Consulta pública                   | +                               |
| 7  | Decisão                            | +                               |
| 8  | Monitoramento e gestão de impactos | +                               |
| 9  | Acompanhamento                     | +                               |

**Fonte:** elaborado pelo autor.

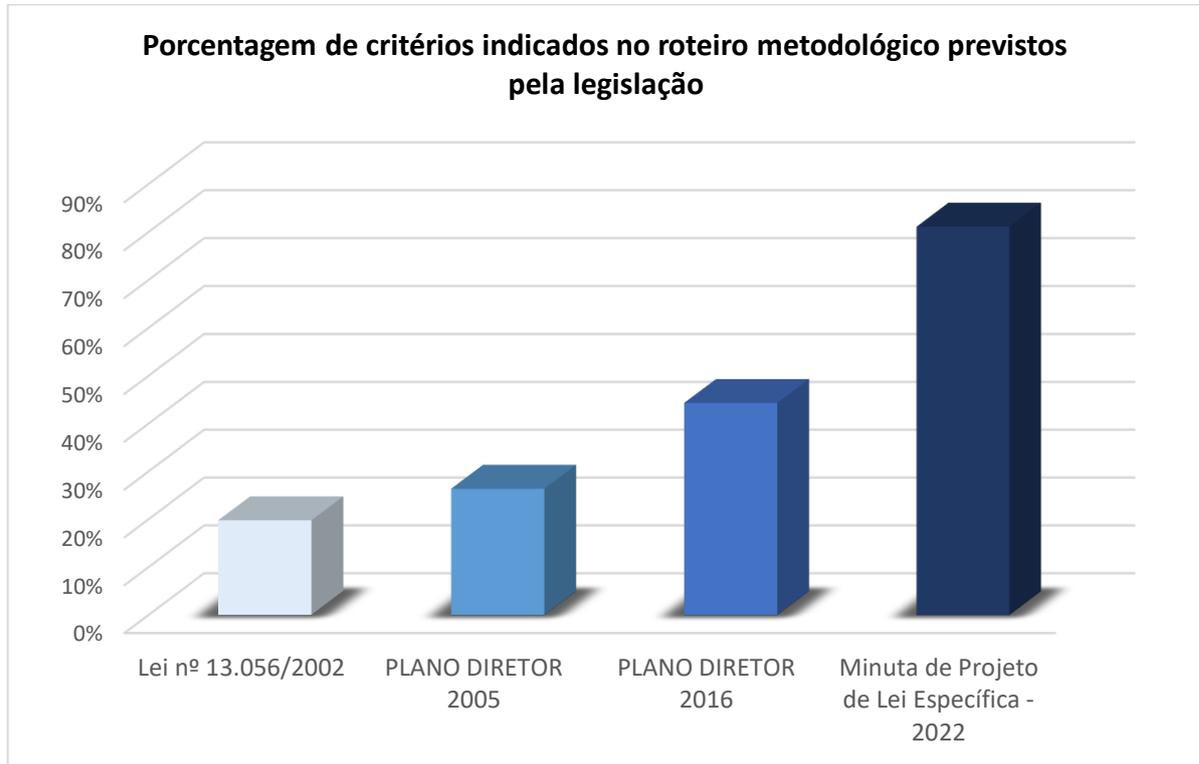
Dos documentos analisados, o que mais atendeu aos “componentes de processo” foi a minuta de projeto de lei do EIV. Dentre as nove etapas, apenas a de apresentação da proposta não atendeu plenamente aos parâmetros definidos pelo “Roteiro”, por não constar um fluxograma de tramitação, item que deixaria o licenciamento mais transparente e de fácil assimilação pelos agentes envolvidos.

As demais etapas foram integralmente contempladas pela minuta, com destaque para a triagem, análise técnica, consulta pública e acompanhamento. A divisão dos empreendimentos, conforme a magnitude dos impactos potenciais, com indicação das instâncias municipais responsáveis, previsão de apreciação de Conselhos Municipais, realização de audiências públicas para empreendimentos e atividades de alto potencial de impacto e ampliação das formas de publicização, foram identificados como importantes avanços. Quanto ao monitoramento e gestão de impactos ocorreu o mesmo com a previsão de Termo de Compromisso, com a indicação dos responsáveis pelas medidas, o que fortalece o EIV como instrumento de apoio à gestão.

### **3.3 Desafios e possibilidades de aperfeiçoamentos no processo de regulamentação do EIV no município de São Carlos (SP)**

Comparando os documentos que dispõe sobre o EIV no município São Carlos, nota-se que a porcentagem de critérios listados pelo “roteiro metodológico” previstos pelos documentos legais cresceu ao longo dos anos, conforme ilustrado pela Figura 18.

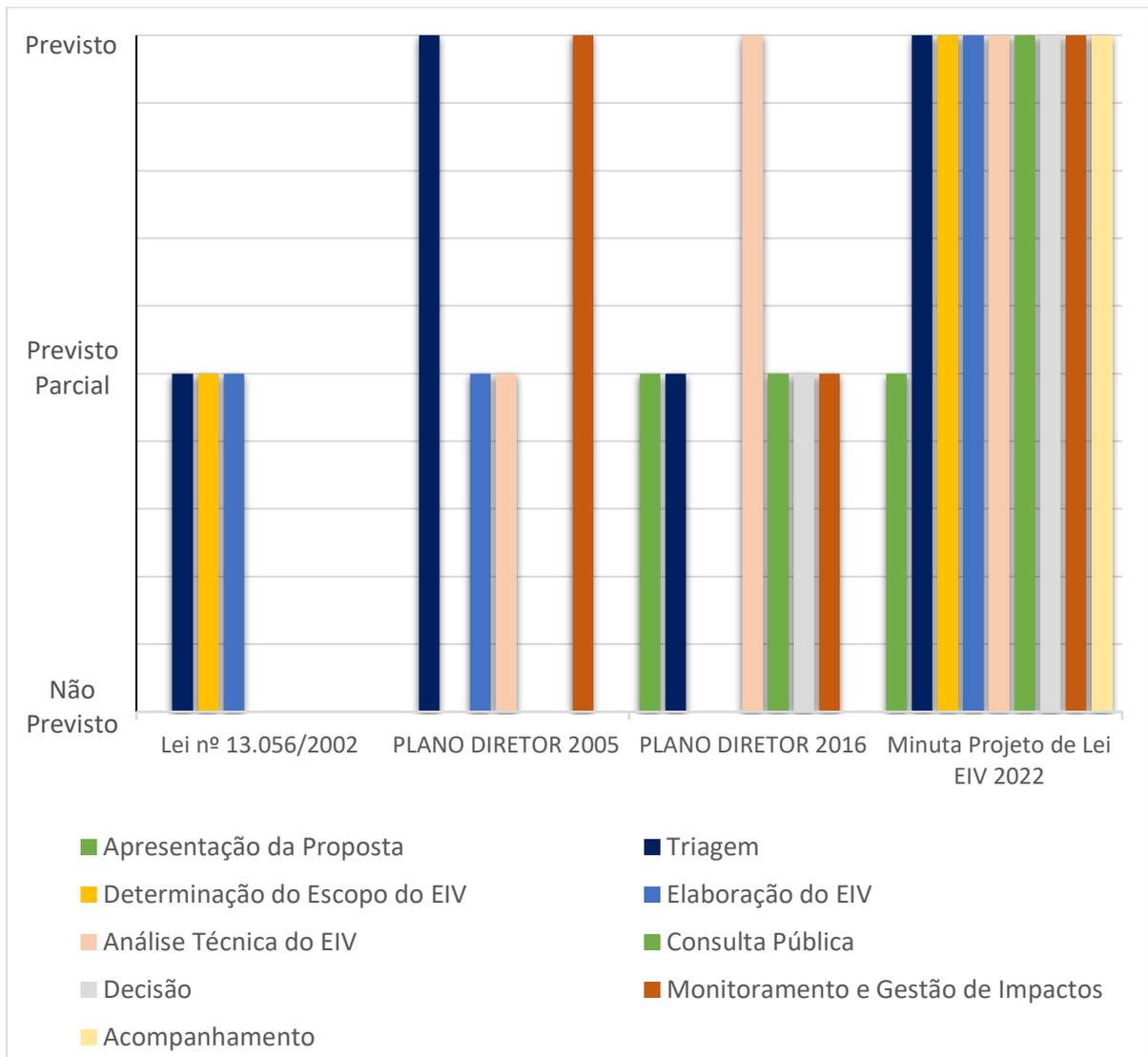
**Figura 18** – Evolução dos critérios indicados no roteiro metodológico previstos pelos documentos legais que dispõe sobre Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) no Município de São Carlos (SP)



**Fonte:** elaborado pelo autor.

Enquanto a primeira lei exigia a aplicação deste instrumento, em 2002, nenhum componente de processo que foi atendido integralmente (apenas três componentes foram atendidos, de maneira parcial), a atual minuta de projeto de lei contempla todas as etapas descritas no “roteiro metodológico”.

**Figura 19** – Componentes de processo previstos por cada legislação que dispõe sobre EIV no município de São Carlos (SP)



**Fonte:** elaborado pelo autor.

### 3.4 Conclusões do capítulo

Com base no “Roteiro metodológico para regulamentação e implementação de Estudos de Impacto de Vizinhança”, descrito por Peres e Cassiano (2019), foram analisados os quatro documentos legais que dispõem sobre o EIV no município de São Carlos (SP). Os resultados demonstraram um aumento no número de critérios previstos pelas legislações ao longo dos anos. Enquanto a lei n. 13.056/2002 previa pouco menos de 20% dos critérios indicados no “roteiro metodológico”, a atual minuta

de projeto de lei de EIV, de 2022, apresenta mais de 70% dos critérios, contemplando todas etapas e componentes de processo.

Embora este não seja o único desafio para que o EIV atinja seus objetivos, a regulamentação adequada deste instrumento urbanístico em nível municipal pode representar uma contribuição significativa ao processo de planejamento e gestão do uso do solo, oferecendo subsídios para a mediação dos conflitos e para a tomada de decisão sobre a melhoria e aprovação dos projetos, implantação de contrapartidas e medidas preventivas ou compensatórias, evitando impactos ambientais e passivos socioespaciais.

Vale destacar que a criação de uma legislação específica adequada (DAVID, 2005; ROLNIK, 2005; SAMPAIO, 2005; GONÇALVES NETO; LOLLO, 2010; MARQUES, 2010; ARAÚJO; OLIVEIRA; SILVA, 2019) foi apontada por muitos autores como uma das possibilidades de aprimoramento do instrumento, porém, somente a elaboração dos instrumentos jurídicos não é suficiente para a implementação de todos os princípios preconizados por eles.

Contudo, apesar da existência de uma minuta de projeto de lei específica de EIV, avaliada como praticamente completa, ela ainda não foi aprovada até o momento. Tal fato deve-se, sobretudo, aos conflitos de interesses entre os diversos agentes produtores da cidade.

Como bem colocado por Schvarsberg (2011), o EIV em São Carlos ainda sofre resistência e é visto pelos setores imobiliários como um instrumento que vai coibir a especulação e onerar ainda mais os empreendedores. Além disso, essa morosidade pela aprovação do PL vem sendo permitida pelos governos municipais recentes que compactuam com o mercado determinado por interesses privados em detrimento das funções sociais da cidade.

Esse mercado tensiona, cada vez mais, uma atuação efetiva na alteração do ordenamento territorial como estratégia para controlar as melhores localidades e especular terras desocupadas, “seja na expectativa de ocupações de áreas encravadas no tecido urbano consolidado, seja pela expansão horizontal urbana” (SILVA *et al.*, 2015, p. 20). Portanto, uma regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança é vista como entrave desse processo desenfreado de expansão e de geração de impactos socioambientais.

Porém, o papel condutor desse processo de valoração da terra, em especial das localidades que foram alvo de investimentos públicos, deveria ficar sob a

condução do Estado, que tem o objetivo de evitar que as tendências de valorização sejam ditadas pelo mercado imobiliário (GÓES; SPOSITO, 2013<sup>4</sup> apud SILVA *et al.*, 2015).

---

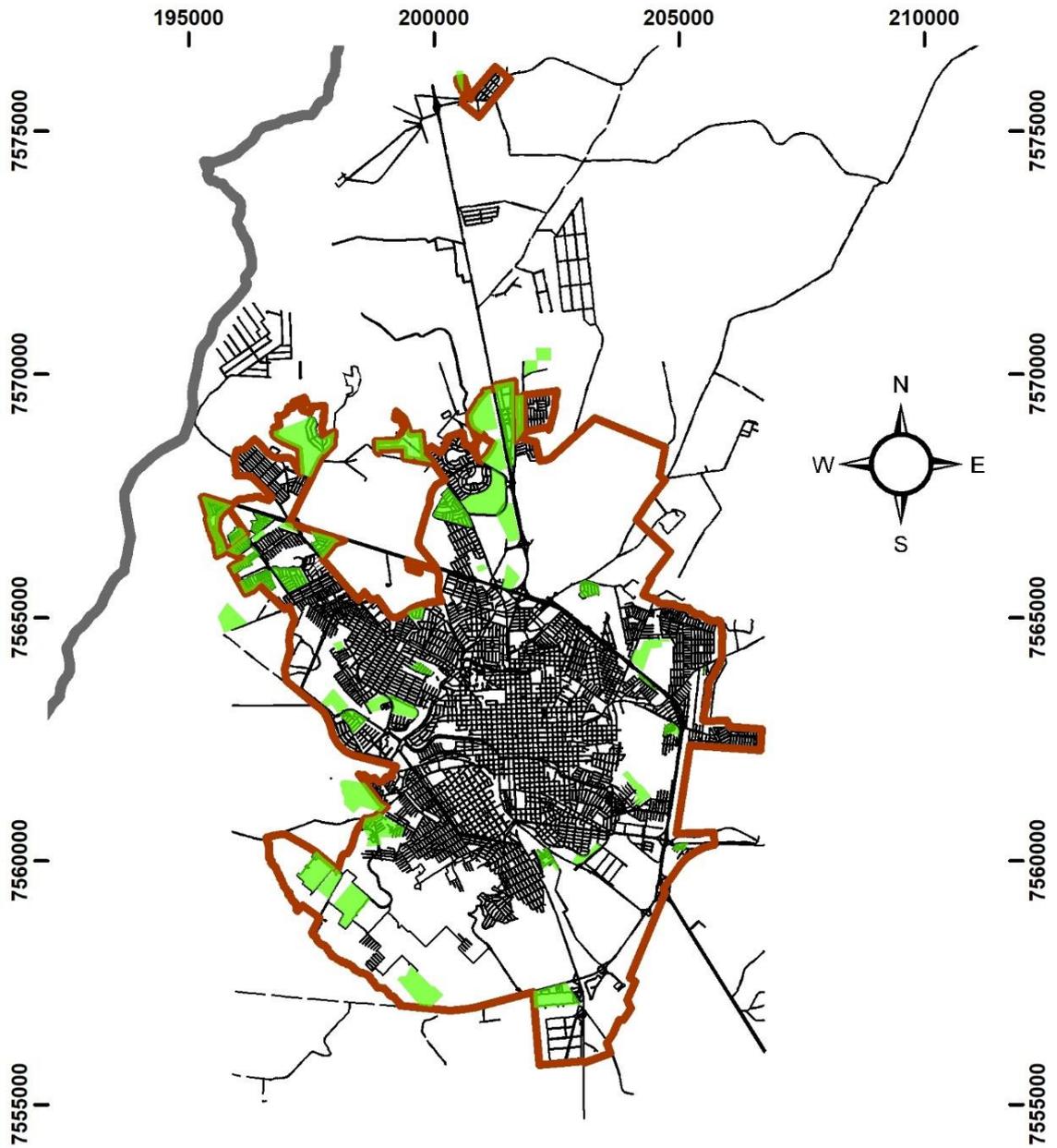
<sup>4</sup> GÓES, E. M.; SPOSITO, M. E. B. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Ed. UNESP, 2013.

#### **4 O PAPEL DO EIV NO LICENCIAMENTO DE EMPREENDIMENTOS PARA FINS HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS (SP)**

Conforme discutido no capítulo anterior, o município de São Carlos (SP) é um caso representativo dos municípios que passaram por processos de intensa ocupação urbana e periurbana nas últimas décadas. Stanganini e Lollo (2020) estudaram a urbanização do município, entre os anos de 1980 e 2016, e constataram um aumento de áreas urbanizadas, passando de 37,74 km<sup>2</sup>, na década de 1980, para 80,82 km<sup>2</sup>, na década de 2010.

No período mais recente, entre os anos de 2006 e 2018, a implantação de empreendimentos de parcelamento do solo para fins habitacionais se concentrou nas áreas periurbanas do município. A Figura 20, elaborada a partir de material cartográfico disponibilizado no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal, ressalta tal concentração. Como constatado por Silva *et al.* (2015), evidencia-se uma tendência de espraiamento, ampliação da dispersão e da segregação socioespacial.

**Figura 20** – Empreendimentos de parcelamento do solo aprovados no município de São Carlos (SP) entre 2006 e 2018



**ESCALA 1:150.000**



Sistema de Coordenadas: World Geodetic System  
 Projeção: Universal Transversa de Mercator - UTM  
 Datum: WGS84  
 Meridiano Central: 45° W. Gr.  
 Unidades: Metros

**Legenda**

- Parcelamentos de Solo aprovados entre 2006 e 2018
- Perímetro urbano
- Limite Município de São Carlos - SP

**Fonte:** elaborado pelo autor.

Considerando a trajetória da regulamentação do EIV em São Carlos (capítulo 3), as perguntas que nortearam este capítulo foram:

- *Como o EIV está inserido no processo de licenciamento de empreendimentos para fins habitacionais no município de São Carlos (SP)?*
- *Qual o papel desempenhado por ele nesse processo?*

Em tese, para a implantação de qualquer atividade de construção ou novo empreendimento no território urbano brasileiro, exige-se um controle administrativo e uma autorização da gestão pública, mediante o processo denominado licenciamento urbanístico. Este “controle administrativo” deveria representar um instrumento preventivo que verificasse o atendimento às regras voltadas ao interesse público, tomando como base características físico-ambientais, socioeconômicas e aspirações locais (MINISTÉRIO PÚBLICO DO PARANÁ, 2018).

Contudo, estudos urbanos e territoriais, que analisam os fenômenos da irregularidade jurídica, relacionados aos processos de urbanização brasileiros ressaltaram que os procedimentos administrativos de licenciamento urbanístico convivem com um paradoxo: a presença de uma legislação avançada, positivista e moldada a partir de modelos estrangeiros e, por outro lado, um exercício do poder que se ajusta a interesses, sobretudo do mercado imobiliário e do capital, e que empurra grande parte da população para a ilegalidade, gerando cidades irregulares, informais e clandestinas (MARICATO, 2000; ROLNIK, 2000; QUINTO JUNIOR, 2003; FERNANDES, 2013). Ainda assim, a política urbana permite o estabelecimento de regras estáveis, de modo a atenuar a especulação imobiliária (ABRAMO, 2001).

#### **4.1 Etapas do licenciamento municipal**

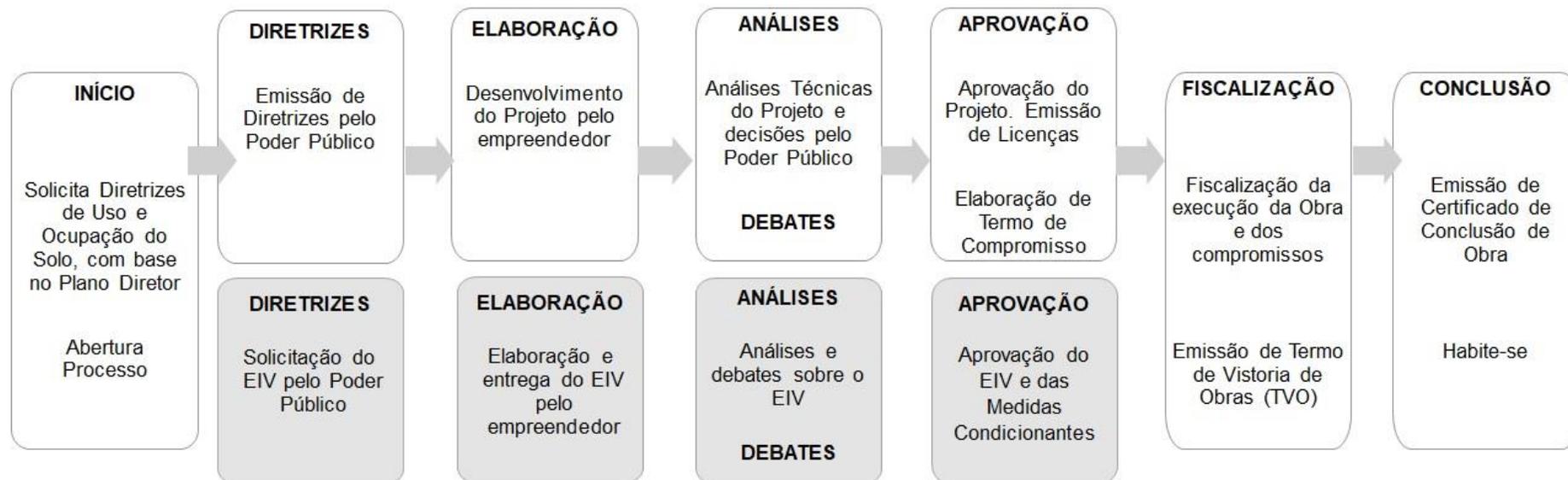
Compete a cada município determinar as etapas, os procedimentos do licenciamento urbanístico ou ambiental (quando for o caso) e os estudos prévios necessários, que podem ser diferentes em cada local. O Estudo de Impacto de Vizinhança representa um desses estudos para os empreendimentos considerados de impacto, tratando-se, portanto, de uma etapa do procedimento de licenciamento, emergindo daí seu valor na abordagem preventiva dos direitos coletivos.

Quanto mais as modalidades de licenciamento (urbanística e ambiental), e seus estudos e instrumentos, estiverem integradas, mais favorável será a compatibilização para a prevenção e mitigação dos impactos ambientais urbanos e para o controle social (PERES; CASSIANO, 2019).

Como não há um fluxograma ou modelo esquemático indicando as etapas do processo de aprovação de empreendimentos disponibilizado pela Prefeitura Municipal, foram elaboradas três figuras, a fim de compreender como é o licenciamento de empreendimentos habitacionais com EIV no município, a saber: Figura 21, 22 e 23. Tais figuras foram elaboradas com base na experiência de acompanhar aprovação de empreendimentos imobiliários junto aos Conselhos e à Prefeitura Municipal.

A Figura 21 apresenta um modelo esquemático de licenciamento urbanístico que incorpora o EIV em seu processo de análise e aprovação de projetos considerados de impacto.

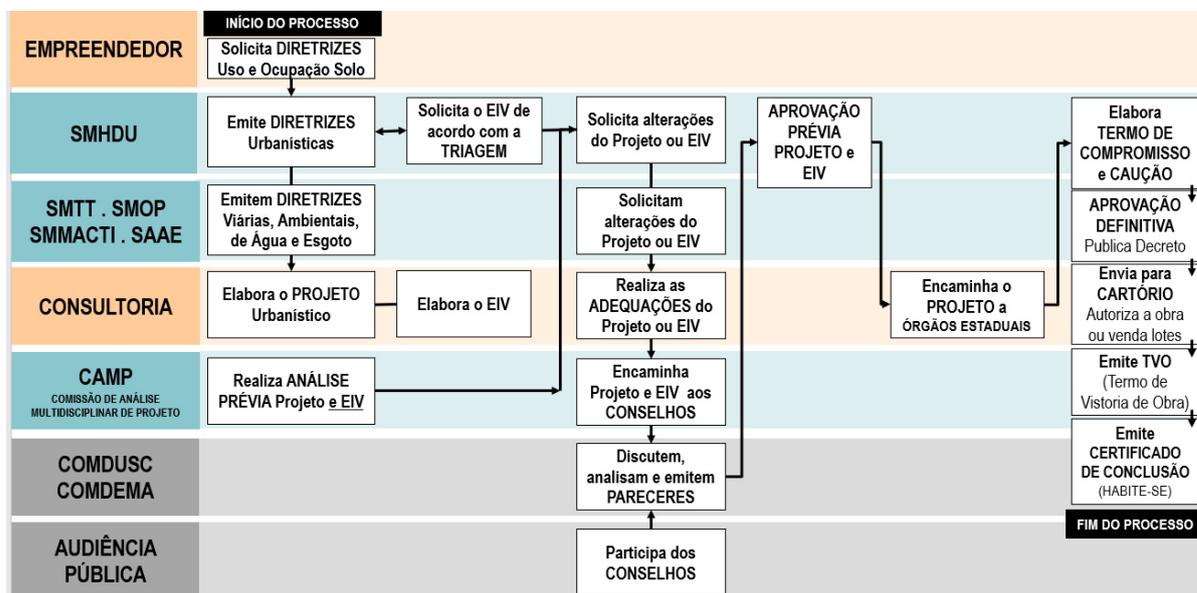
**Figura 21** – Modelo esquemático das etapas do processo de licenciamento urbanístico com incorporação do EIV



**Fonte:** elaborado pelo autor.

A Figura 22 ilustra o processo de licenciamento de um empreendimento habitacional com EIV em São Carlos (SP) atualmente, sem considerar a lei específica de EIV. Cabe destacar que não há prazos definidos para cada etapa do licenciamento.

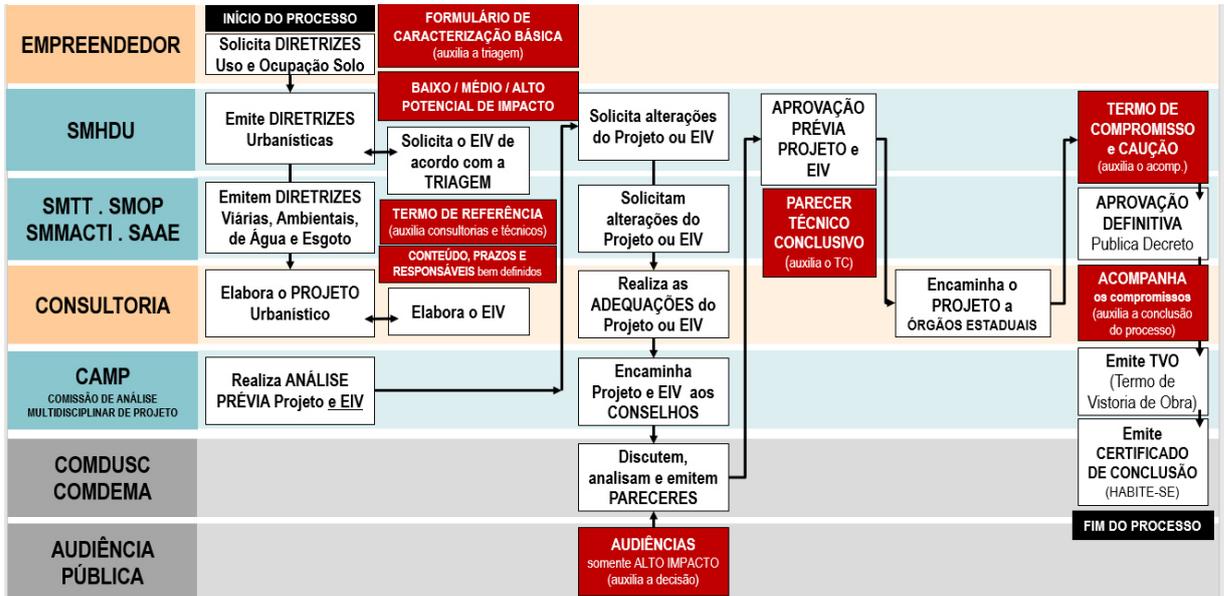
**Figura 22** – Processo de licenciamento de um empreendimento habitacional com EIV em São Carlos (SP)



Fonte: elaborado pelo autor.

A Figura 23 apresenta o processo de licenciamento de um empreendimento habitacional com EIV em São Carlos (SP) a partir da aprovação da lei específica de EIV.

**Figura 23** – Processo de licenciamento de um empreendimento habitacional em São Carlos (SP), incorporando as etapas propostas pelo projeto de lei específica de EIV (em vermelho).



Fonte: elaborado pelo autor.

## 4.2 Seleção dos empreendimentos habitacionais para análise

Para a análise qualitativa dos processos administrativos de empreendimentos habitacionais em São Carlos (SP), foram adotados os seguintes critérios:

- 1) Empreendimentos que foram aprovados a partir de 2006, por conta da promulgação do Plano Diretor de 25 de novembro de 2005;
- 2) Empreendimentos que exigem EIV para sua aprovação, com base na triagem; e,
- 3) Empreendimentos apreciados pelo Conselho Municipal de Defesa de Meio Ambiente (COMDEMA).

Em relação à triagem, o Plano Diretor de 2016 (que repetiu os mesmos critérios do PD de 2005), em seus artigos 210 e 211, definiu os empreendimentos que terão sua aprovação condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança no município. De acordo com o art. 210, consideram-se empreendimentos de impacto aqueles que apresentarem uma das seguintes características:

- I - Projetos de parcelamento do solo que resultem mais de 200 (duzentos) lotes;
- II - Edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 200 (duzentas) pessoas simultaneamente;
- III - Empreendimentos resultantes da aplicação dos instrumentos urbanísticos como Transferência do Direito de Construir, as Outorgas Onerosas e as Operações Urbanas Consorciadas;
- IV - Empreendimentos com dimensão de testada de quarteirão ou maior que 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), situados na Zona de Ocupação Consolidada (Zona 1) e na Zona de Ocupação Induzida (Zona 2);
- V - Empreendimentos com guarda de veículos que comporte mais de 100 (cem) vagas ou garagens comerciais com mais de 50 (cinquenta) vagas;
- VI - Empreendimentos que demandem alterar o perímetro urbano, delimitações das zonas, modalidade de coeficientes ou que apresentem normas próprias de uso do solo diferentes daquelas admitidas nesta Lei;
- VII - Empreendimentos que coloquem em risco a integridade dos recursos naturais, podendo afetar a fauna, a flora, os recursos hídricos e comprometer o sistema e o controle de drenagem;
- VIII - Empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico, desde que tombados ou em processo de tombamento ou que haja interesse manifesto de conselho específico;
- IX - Empreendimentos causadores de modificações estruturais do sistema viário;
- X - Empreendimentos residenciais murados com vias internas privadas e restrição de acesso público;
- XI - Parcelamentos para usos predominantemente industriais;
- XII - Parcelamentos para implantação de Chácaras de Recreio. (SÃO CARLOS, 2016).

O art. 211 complementa a triagem para empreendimentos que envolvem, também, a implementação dos seguintes equipamentos urbanos:

- I - Aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- II - Autódromos, hipódromos, estádios esportivos;
- III - Cemitérios e necrotérios;
- IV - Matadouros e abatedouros;
- V - Presídios, quartéis, corpo de bombeiros;
- VI - Terminais rodoviários, ferroviários e aviários;
- VII - Terminais de carga;
- VIII - Hospitais e unidades de pronto atendimento e atendimento emergencial;
- IX - Escolas, teatros e ginásios esportivos. (SÃO CARLOS, 2016).

Analisando os empreendimentos que foram submetidos à elaboração do EIV no município de São Carlos, constatou-se que a ampla maioria era composta por parcelamento do solo para fins residenciais, o que retrata a força dos atores do mercado imobiliário na esfera local.

Entre 2006 e 2018, foram aprovados 56 empreendimentos de parcelamento do solo, cuja aprovação foi publicada no Diário Oficial do município de São Carlos. Esses empreendimentos foram divididos em diferentes tipologias, com destaque para os condomínios e loteamentos residenciais, conforme detalhado na Tabela 4.

**Tabela 4** – Tipologia dos empreendimentos de parcelamento do solo aprovados no município de São Carlos (SP), entre 2006 e 2018

| TIPOLOGIA                                       | NÚMERO DE EMPREENDIMENTOS DE PARCELAMENTO DE SOLOS APROVADOS (2006-2018) |
|---|--|
| Condomínio residencial                          | 19   |
| Loteamento (residencial e misto)                | 22   |
| Loteamento industrial                           | 2  |
| Empreendimento habitacional de interesse social | 11   |
| Condomínio industrial e comercial               | 2  |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>56</b>  |

**Fonte:** elaborado pelo autor.

Embora não haja distinção na tramitação no processo de aprovação junto à Prefeitura Municipal, é importante ressaltar as definições de cada tipologia. A Lei Federal 6766, de 1979, traz a definição de loteamentos: “Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”. (BRASIL, 1979, p.1). Os condomínios referem-se aos loteamentos com acesso controlado. E, por fim, a definição de Habitação de Interesse social consta no Artigo 6º do Plano Diretor de 2016: “unidades habitacionais destinadas à moradia de famílias de baixa renda e em situações de vulnerabilidade social, providas pelo poder público ou pela iniciativa privada, desde que atendendo a critérios de interesse público”. (SÃO CARLOS, 2016, p. 8).

Como critério de inclusão, adotou-se a tipologia de parcelamento do solo para fins residenciais, previstos no art. 210, do Plano Diretor de São Carlos em vigor, o que contempla condomínio residencial, loteamento (residencial e misto) e empreendimento habitacional de interesse social.

Em relação ao recorte temporal para a seleção dos casos, foram consideradas: 1) a data de abertura do processo administrativo e 2) a data da publicação em Diário Oficial da aprovação dos empreendimentos, entre os anos de 2006 e 2018.

O primeiro critério temporal adotado foi a data de abertura do processo administrativo. Adotou-se o ano de 2006, pois o Plano Diretor de São Carlos foi instituído no final de 2005, e foi justamente este documento legal que começou a exigir

a apresentação do EIV para a aprovação de determinadas tipologias de empreendimentos e/ou atividades. Esta exigência permaneceu no Plano Diretor de 2016. Além disso, a lei n. 13.056, de 2002, anterior ao Plano Diretor, já determinava que alguns empreendimentos estavam sujeitos à apresentação do Estudo. Contudo, esse documento legal precisava de regulamentação para sua aplicação, conforme previsto em seu artigo 9º (SÃO CARLOS, 2002), que estipulou um prazo de 240 dias para que fosse feita a regulamentação, o que não ocorreu até a presente data em 2023.

Outro critério que embasou a escolha do recorte temporal foi a data de início da atuação do Conselho Municipal de Defesa de Meio Ambiente. Este Conselho, embora instituído pela lei 10.664/1993, teve sua primeira reunião ordinária apenas em 22 de outubro de 2002. A atuação do COMDEMA junto ao processo de licenciamento de empreendimentos é de fundamental importância, uma vez que possui função deliberativa (o que o diferencia de outros conselhos, como o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano) e a sociedade civil tem participação garantida junto a este colegiado.

Desta forma, o recorte temporal adotado corrobora com intuito de incluir os processos que foram apreciados pelo COMDEMA, e, conseqüentemente, excluir os processos que não foram analisados por este colegiado, haja visto o longo período de tramitação nos órgãos de aprovação. Tanto o COMDEMA quanto o COMDUSC realizam assembleias com frequência de aproximadamente uma vez por mês, que, normalmente, são precedidas por reuniões das Câmaras Técnicas, onde alguns integrantes do conselho apreciam os empreendimentos em pauta. O resultado das reuniões das Câmaras Técnicas é compilado em pareceres técnicos, ao passo que a manifestação do plenário é registrada nas atas das assembleias. A apreciação de cada empreendimento encontra-se no respectivo processo administrativo.

O terceiro critério adotado para determinar o recorte temporal foi a data de publicação do decreto de aprovação do empreendimento de parcelamento do solo para fins habitacionais no Diário Oficial. O ano escolhido foi o de 2018, de modo que toda a tramitação do processo administrativo estivesse disponível para ampla consulta pública, inclusive as apreciações nos conselhos (COMDEMA e COMDUSC).

Considerando o exposto acima, foram selecionados os processos administrativos de interesse desta pesquisa, ou seja, aqueles que resultaram em aprovação de parcelamento do solo para fins habitacionais, cuja abertura tenha

ocorrido a partir de 2006 até a publicação do decreto de aprovação no Diário Oficial, em 31 de dezembro de 2018.

#### **4.3 Levantamento e classificação dos empreendimentos habitacionais para análise**

Para identificar os decretos de aprovação dos empreendimentos de parcelamento do solo, inicialmente, foram analisadas todas as publicações do Diário Oficial do município de São Carlos (SP), entre 2006 e 2018. Tais publicações estão divididas em dois grupos: 1) impressas e 2) digitais.

O primeiro grupo está disponível para consulta pública na Biblioteca Jurídica Francisco Xavier Amaral Filho, da Câmara Municipal de São Carlos, e corresponde às publicações ocorridas entre 2006 e 2009, quando o poder executivo publicizava seus atos oficiais no jornal Primeira Página. A partir de 13 de junho de 2009, os atos oficiais passaram a ser disponibilizados no portal eletrônico da Prefeitura Municipal.

Após a leitura e análise das publicações dos atos oficiais entre 2006 e 2018, foram identificados 56 empreendimentos de parcelamento do solo aprovados. Destes, foram excluídos os que não eram de tipologias residenciais e os processos administrativos abertos antes de 2006, seguindo os critérios de inclusão descritos anteriormente, o que resultou em 33 processos administrativos selecionados, conforme apresentado no Quadro 10 e localizados na Figura 24.

**Quadro 10** – Empreendimentos selecionados a partir da definição dos critérios de análise

|    | <b>NOME DO EMPREENDIMENTO</b> | <b>REGIÃO</b> | <b>TIPOLOGIA</b>       | <b>ANO DE PUBLICAÇÃO DECRETO DE APROVAÇÃO</b> |
|----|-------------------------------|---------------|------------------------|---|
| 01 | Terra Nova São Carlos I       | Noroeste      | Condomínio Residencial | 2008  |
| 02 | Moradas São Carlos I          | Noroeste      | EHIS                   | 2009  |
| 03 | Moradas São Carlos II         | Noroeste      | EHIS                   | 2010  |
| 04 | Moradas São Carlos III        | Noroeste      | EHIS                   | 2012  |
| 05 | Monte Everest                 | Noroeste      | Loteamento             | 2015  |
| 06 | Arcoville                     | Noroeste      | Loteamento             | 2016  |
| 07 | Eccobrisa I                   | Noroeste      | Loteamento             | 2018  |
| 08 | Jardim Araucária              | Noroeste      | EHIS                   | 2012  |

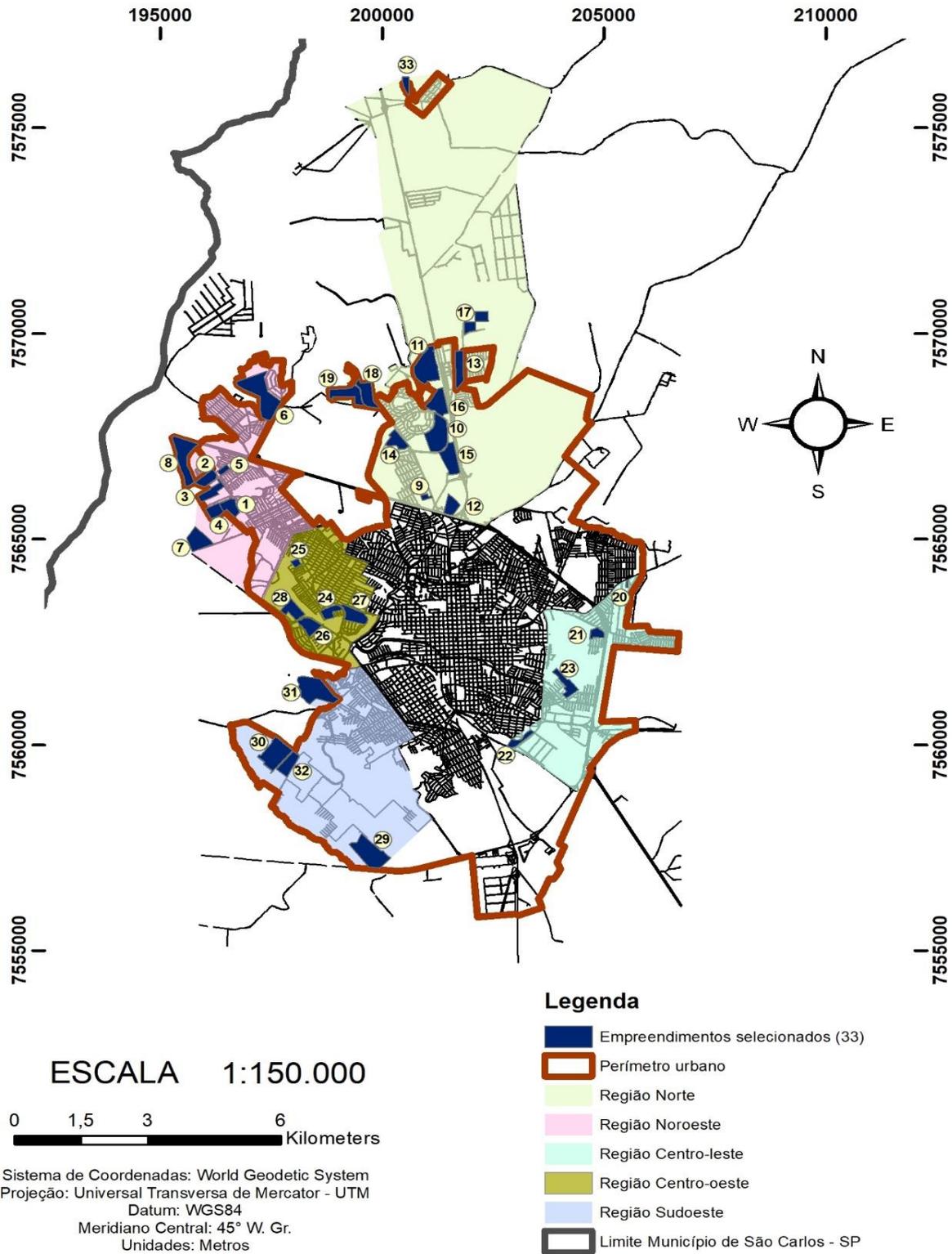
**Quadro 10** – continuação...

|    | <b>NOME DO EMPREENDIMENTO</b>   | <b>REGIÃO</b> | <b>TIPOLOGIA</b>        | <b>ANO DE PUBLICAÇÃO DECRETO DE APROVAÇÃO</b> |
|----|---------------------------------|---------------|-------------------------|---|
| 09 | Mont Park                       | Norte         | EHIS                    | 2010  |
| 10 | Damha III                       | Norte         | Condomínio Residencial  | 2011  |
| 11 | Parque Eco-Esportivo Damha Golf | Norte         | Condomínio Residencial  | 2012  |
| 12 | Parque dos Pássaro              | Norte         | Loteamento              | 2014  |
| 13 | Faixa Azul                      | Norte         | Loteamento e condomínio | 2016  |
| 14 | Village São Carlos II           | Norte         | Condomínio Residencial  | 2006  |
| 15 | Village São Carlos IV           | Norte         | Condomínio Residencial  | 2017  |
| 16 | Damha IV                        | Norte         | Condomínio Residencial  | 2017  |
| 17 | Danga                           | Norte         | Loteamento              | 2017  |
| 18 | Santa Maria do Leme I           | Norte         | Condomínio Residencial  | 2017  |
| 19 | Santa Maria do Leme II          | Norte         | Condomínio Residencial  | 2017  |
| 20 | Residencial Acatu               | Centro-leste  | Loteamento              | 2008  |
| 21 | Vila Verde Sabará               | Centro-leste  | Condomínio Residencial  | 2010  |
| 22 | Mont Royal                      | Centro-leste  | EHIS                    | 2011  |
| 23 | Jardim Letícia                  | Centro-leste  | Loteamento              | 2016  |
| 24 | Reserva Aquarela                | Centro-oeste  | Condomínio Residencial  | 2012  |
| 25 | Recanto do Bosque               | Centro-oeste  | Condomínio Residencial  | 2013  |
| 26 | Faber 3                         | Centro-oeste  | Condomínio Residencial  | 2015  |
| 27 | Monte das Araucárias            | Centro-oeste  | Loteamento              | 2016  |
| 28 | Faber 4                         | Centro-oeste  | Condomínio Residencial  | 2017  |
| 29 | Conjunto Hab. Planalto Verde    | Sudoeste      | EHIS                    | 2012  |
| 30 | Eduardo Abdelnur                | Sudoeste      | EHIS                    | 2012  |
| 31 | Salto do Monjolinho             | Sudoeste      | Loteamento              | 2017  |
| 32 | Residencial Eduardo Abdelnur II | Sudoeste      | EHIS                    | 2018  |
| 33 | Jardim dos Ipês                 | Norte         | Loteamento              | 2014  |

**Fonte:** elaborado pelo autor.

A Figura 24, elaborada a partir de material cartográfico disponibilizado no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal, ilustra a distribuição desses empreendimentos na área urbana.

**Figura 24** – Localização dos empreendimentos de parcelamento do solo de São Carlos (SP) selecionados apresentados no Quadro 10

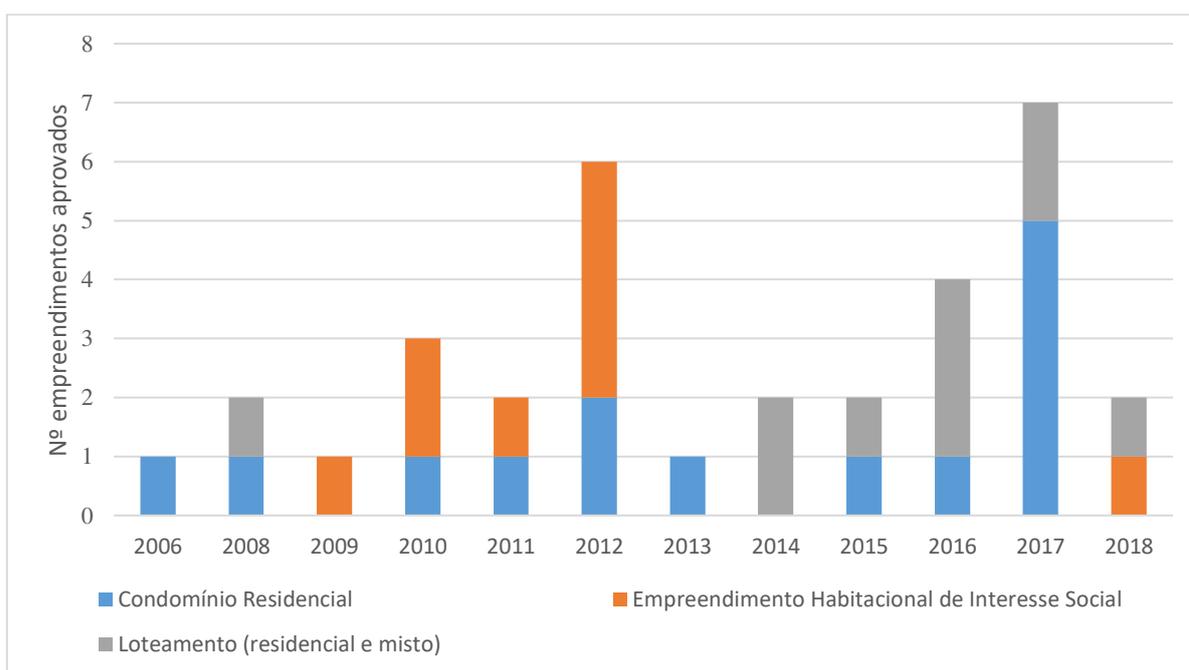


Fonte: elaborado pelo autor.

No que concerne às quantidades e às tipologias, observou-se uma variação no número de empreendimentos de parcelamento de solo para fins habitacionais aprovados ao longo dos anos, conforme detalhado na Figura 25. Nos anos de 2006, 2009 e 2013, apenas um empreendimento habitacional teve seu decreto publicado no Diário Oficial, em contraste com os anos de 2012 e 2017, onde 6 e 7 empreendimentos foram aprovados, respectivamente.

A partir de 2012, notou-se um incremento, impulsionado pelos empreendimentos habitacionais de interesse social, os quais foram fomentados pelo governo federal por meio do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, implementado pela lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009.

**Figura 25** – Distribuição dos processos administrativos selecionados, conforme publicação do decreto de aprovação ao longo dos anos no Diário Oficial do município de São Carlos (SP)

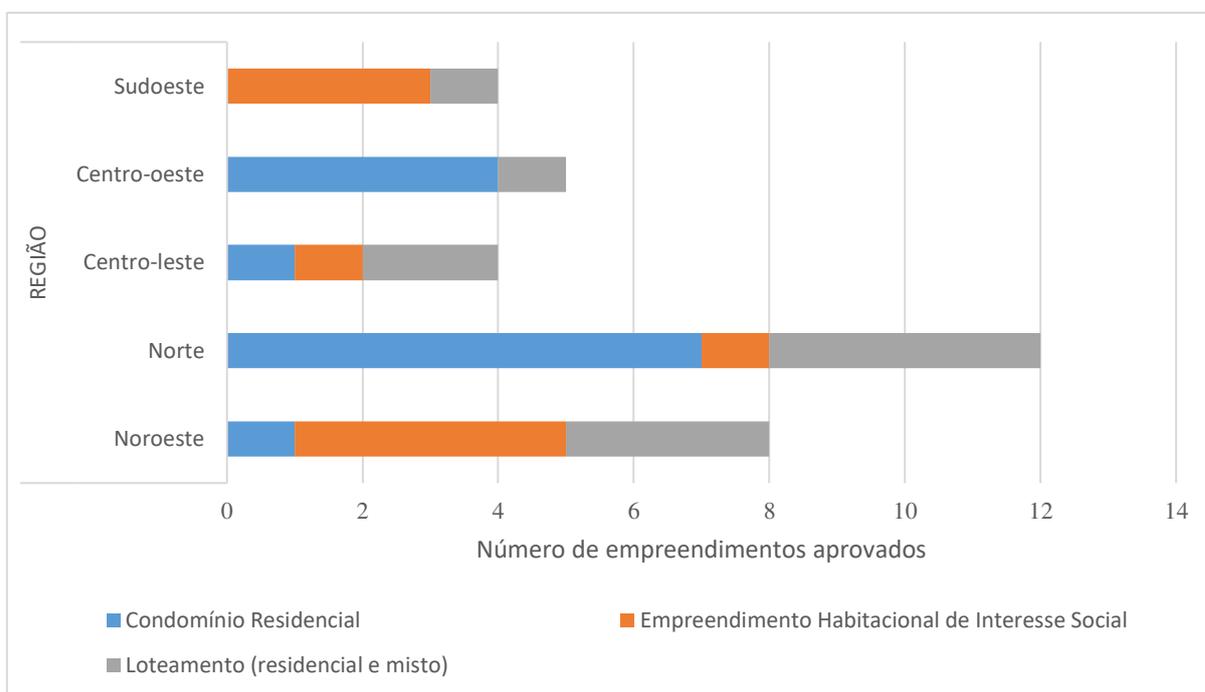


**Fonte:** elaborado pelo autor.

A distribuição da localização geográfica dos empreendimentos, de acordo com a tipologia, corrobora a tendência de segregação socioespacial no modo de produção do espaço urbano no município, constatado por Silva *et al.* (2015). Na região sul do município há um predomínio de empreendimentos habitacionais de interesse social, ao passo que a região norte concentra a tipologia “condomínio residencial”.

Observa-se um número elevado de empreendimentos habitacionais de interesse social também na região noroeste. Porém, estes possuem acesso controlado, ao contrário dos situados na região sul.

**Figura 26** – Distribuição dos empreendimentos de parcelamentos do solo aprovados pela Prefeitura Municipal de São Carlos (SP) entre 2006 e 2018



**Fonte:** elaborado pelo autor.

Conforme descrito anteriormente, a aplicação dos critérios de inclusão resultou em 33 empreendimentos selecionados. Para viabilizar a análise minuciosa dos processos administrativos que findaram na aprovação dos empreendimentos, foi feita uma amostragem, ou seja, selecionada uma parte destes 33. Para que a amostragem fosse representativa, foram adotados os seguintes critérios:

- 1) Dispersão no território urbano: a área urbana foi dividida em 5 regiões: norte, noroeste, centro-leste, sudoeste e centro-oeste (Figura 24); e,
- 2) Tipologias habitacionais: loteamento, EHIS e condomínio residencial.

Para as regiões norte, noroeste e centro-leste, foram selecionados um processo de cada tipologia habitacional, a saber: 1) condomínio residencial; 2) loteamento; e, 3) empreendimento habitacional de interesse social. Já para a região

sudoeste e centro-oeste não foram encontrados empreendimentos dessas três tipologias, portanto foram selecionados um de cada tipologia existente: 1) condomínio residencial; e, 2) loteamento, para região centro-oeste; e, 1) EHIS; e, 2) loteamento, para a região sudoeste. Deste modo, a amostragem representativa englobou 13 empreendimentos selecionados para análise, conforme apresentado no Quadro 11.

**Quadro 11** – Amostra dos empreendimentos selecionados a partir da aplicação dos critérios de inclusão

|    | NOME DO EMPREENDIMENTO | REGIÃO       | TIPOLOGIA               | ANO DE PUBLICAÇÃO DECRETO DE APROVAÇÃO | NUMERAÇÃO NA FIGURA 24 |
|----|------------------------|--------------|-------------------------|--|------------------------|
| 1  | Moradas São Carlos I   | Noroeste     | EHIS                    | 2009                                   | 02                     |
| 2  | Moradas São Carlos III | Noroeste     | EHIS                    | 2012                                   | 04                     |
| 3  | Eccobrisa I            | Noroeste     | Loteamento              | 2018                                   | 07                     |
| 4  | Mont Park              | Norte        | EHIS                    | 2010                                   | 09                     |
| 5  | Parque dos Pássaros    | Norte        | Loteamento              | 2014                                   | 12                     |
| 6  | Faixa Azul             | Norte        | Loteamento e condomínio | 2016                                   | 13                     |
| 7  | Vila Verde Sabará      | Centro-leste | Condomínio Residencial  | 2010                                   | 21                     |
| 8  | Mont Royal             | Centro-leste | EHIS                    | 2011                                   | 22                     |
| 9  | Jardim Letícia         | Centro-leste | Loteamento              | 2016                                   | 23                     |
| 10 | Reserva Aquarela       | Centro-oeste | Condomínio Residencial  | 2012                                   | 24                     |
| 11 | Monte das Araucárias   | Centro-oeste | Loteamento              | 2016                                   | 27                     |
| 12 | Eduardo Abdelnur       | Sudoeste     | EHIS                    | 2012                                   | 30                     |
| 13 | Salto do Monjolinho    | Sudoeste     | Loteamento              | 2017                                   | 31                     |

**Fonte:** elaborado pelo autor.

#### 4.4 Análise dos empreendimentos habitacionais selecionados

Uma vez aplicados os critérios de inclusão e selecionados os processos administrativos de interesse, prosseguiu-se para a análise dos processos. Uma característica da administração municipal, que será detalhada mais adiante, é que todos os processos são físicos, não havendo qualquer documentação digital, com exceção dos empreendimentos que foram submetidos à audiência pública.

Por meio de uma consulta ao portal eletrônico de Serviços Integrados do Município (SIM), foi possível identificar em qual setor público o processo administrativo se encontrava e agendar a coleta das informações, através do procedimento de “vistas ao processo”. As informações relevantes foram coletadas e compiladas no que denominamos de “Roteiro”.

O “Roteiro” (Quadro 12) foi elaborado visando auxiliar na coleta dos dados pertinentes para responder as questões de pesquisa da tese. Para tal, foi organizada

uma sequência de informações a serem buscadas nos processos administrativos consultados, tais como:

- 1) Nome do empreendimento;
- 2) Número de processo administrativo;
- 3) Tipo de assunto;
- 4) Tipo de processo;
- 5) Descrição do processo (que muitas vezes menciona o cadastro imobiliário do imóvel);
- 6) Número de unidades habitacionais previstas;
- 7) Área total do empreendimento;
- 8) Situação;
- 9) Unidade em que foram coletadas as informações;
- 10) Data de abertura do processo;
- 11) Data da coleta de dados;
- 12) Data do protocolo do EIV, ou, quando não constava essa informação, data de elaboração do EIV;
- 13) Registro de parecer técnico conclusivo acerca da análise do EIV pela Prefeitura Municipal;
- 14) Informações sobre o EIV nos pareceres técnicos dos Conselhos (COMDUSC e COMDEMA);
- 15) Data de apreciação do processo pelos Conselhos;
- 16) Informação de manifestação de algum Conselheiro a respeito do EIV;
- 17) Se houve audiência pública;
- 18) Informação sobre manifestação de grupos de moradores da vizinhança;
- 19) Data da revisão do EIV (caso tenha ocorrido);
- 20) Informação sobre manifestação do Ministério Público no processo administrativo;
- 21) Data da aprovação junto ao Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB) (aprovação em nível estadual);
- 22) Os termos de compromissos firmados que constam no decreto de aprovação;
- 23) O número do decreto de aprovação; e, por fim,
- 24) A data de publicação do decreto de aprovação no Diário Oficial.

Os processos administrativos dos empreendimentos selecionados encontram-se arquivados em diferentes setores da Prefeitura Municipal, e sua tramitação pode ser consultada pelo portal eletrônico do município. Esses processos, todos físicos, são volumosos, e, muitas vezes de difícil análise devido às seguidas alterações no nome do empreendimento (o que dificulta identificar sua tramitação nos Conselhos), a sobreposição de documentos de processos anteriores, a falta de um fluxo padrão de tramitação e a substituição de projetos já apreciados.

**Quadro 12** – Modelo do Roteiro utilizado na coleta de informações sobre o processo administrativo dos empreendimentos de interesse

| <b>INFORMAÇÕES</b>   | <b>EMPREENDIMENTO</b> |
|--|-----------------------|
| <b>N. processo administrativo</b>  |                       |
| <b>Tipo de assunto</b>   |                       |
| <b>Tipo de processo</b>  |                       |
| <b>Descrição</b>   |                       |
| <b>Número de unidades habitacionais</b>  |                       |
| <b>Área total do empreendimento</b>  |                       |
| <b>Situação</b>  |                       |
| <b>Unidade atual (data da coleta de dados)</b>                                   |                       |
| <b>Data de abertura processo</b>   |                       |
| <b>Data da coleta de dados</b>   |                       |
| <b>Data dos protocolos do EIV</b>  |                       |
| <b>O Parecer Técnico do COMDUSC, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> |                       |
| <b>O Parecer Técnico do COMDEMA, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> |                       |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDUSC?</b>                                       |                       |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDUSC</b>                           |                       |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDEMA?</b>                                       |                       |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDEMA</b>                           |                       |
| <b>Houve audiência pública?</b>  |                       |
| <b>Há manifestação de grupos da vizinhança?</b>                                  |                       |
| <b>Data de revisão do EIV</b>  |                       |
| <b>Há manifestação do Ministério Público sobre o processo administrativo?</b>    |                       |
| <b>Há Parecer Técnico conclusivo sobre o EIV?</b>                                |                       |
| <b>Aprovação GRAPROHAB</b>   |                       |
| <b>Termo Compromisso</b>   |                       |
| <b>Número do decreto de aprovação</b>  |                       |
| <b>Data da publicação da aprovação D.O.</b>                                      |                       |

**Fonte:** elaborado pelo autor.

O Roteiro foi aplicado para cada processo administrativo selecionado, seguindo a metodologia descrita anteriormente. Cabe ressaltar alguns pontos sobre o processo analisado: a manifestação do Ministério Público, apontada no Roteiro, refere-se apenas ao processo administrativo analisado, portanto, caso o MP tenha se manifestado em outro processo, não foi computado no quadro. Por exemplo, no empreendimento denominado Terra Nova I (processo administrativo 15.583/06), houve abertura de inquérito civil (n. 41/08) a partir da representação de um dos Conselheiros do COMDEMA, questionando o fato de a aprovação do empreendimento não ter sido apreciada pelo referido Conselho. Contudo, o inquérito civil não foi objeto de análise uma vez que ele não constava no processo administrativo.

Os processos administrativos apresentam uma folha líder, onde constam algumas informações básicas, como data de abertura, tipo de processo, tipo de assunto e descrição. A essas informações foram adicionadas a tipologia e a data de publicação do decreto de aprovação, de modo que fosse apresentada uma média do tempo de tramitação de um processo de parcelamento do solo para fins habitacionais no município de São Carlos (SP).

O Quadro 13, a seguir, apresenta o número de dias de tramitação de cada processo analisado, considerando a data de abertura e a data de aprovação publicada no Diário Oficial. Tendo em vista os 13 processos amostrados, a média de tramitação foi de 1.292 dias, o que equivale a 3,5 anos.

A aprovação de um empreendimento depende de inúmeras variáveis, mudando caso a caso, portanto não se tem a pretensão de determinar correlações, apenas ilustrar o tempo médio que o poder executivo tem levado para aprovar empreendimentos de parcelamento do solo para fins habitacionais.

**Quadro 13** – Informações dos processos administrativos selecionados, confrontando a data de abertura com a do decreto de aprovação

| EMPREENDIMENTO                                  | TIPO DE PROCESSO                    | TIPO DE ASSUNTO           | DESCRIÇÃO  | TIPOLOGIA               | Data de Abertura Processo | Data do Decreto de Aprovação | N. de Dias de tramitação | N. de Anos de tramitação |
|---|-------------------------------------|---------------------------|--|-------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MRV MONT PARK</b>     | Projeto de edificações particulares | Desmembramento de lotes   | Desdobro e doação de área em três partes – Matrícula 38.988                  | EHIS                    | 12/11/2009                | 21/06/2010                   | 221                      | 0,6                      |
| <b>CONDOMÍNIO MORADAS SÃO CARLOS III</b>        | Aprovação de projeto                | Aprovação de projeto      | Rel. n. 001.306.954.298. Aprovação de projeto ref. 23.700,28 m².             | EHIS                    | 21/06/2011                | 31/07/2012                   | 406                      | 1,1                      |
| <b>CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA VERDE SABARÁ</b> | Uso e ocupação do solo              | Desmembramento de lotes   | IM: 01.04.250.072.001; 003;.004;.00  | Condomínio residencial  | 23/10/2008                | 12/06/2010                   | 597                      | 1,6                      |
| <b>LOTEAMENTO JARDIM ECCOBRISA I</b>            | Projeto de edificações              | Análise prévia de projeto | Implantação do empreendimento "Rancho Alegre" Área B                         | Loteamento              | 12/05/2015                | 10/05/2018                   | 1094                     | 3,0                      |
| <b>LOTEAMENTO PARQUE DOS PÁSSAROS</b>           | Uso e ocupação do solo              | Solicitação de diretrizes | Solicitação de diretrizes para loteamento residencial                        | Loteamento              | 27/08/2010                | 12/12/2014                   | 1568                     | 4,3                      |
| <b>FAIXA AZUL</b>                               | Parcelamento do solo                | Projeto de loteamento     | Aprovação prévia do condomínio de lotes bem como aprovação do desmembramento | Loteamento e Condomínio | 03/06/2014                | 08/11/2016                   | 889                      | 2,4                      |
| <b>LOTEAMENTO MONT ROYAL</b>                    | Uso e ocupação do solo              | Solicitação de diretrizes | Diretrizes de loteamento para implantação de um loteamento residencial       | EHIS                    | 15/04/2008                | 24/05/2011                   | 1134                     | 3,1                      |
| <b>LOTEAMENTO JARDIM LETÍCIA</b>                | Uso e ocupação do solo              | Solicitação de diretrizes | Diretrizes para loteamento   | Loteamento              | 11/01/2010                | 13/09/2016                   | 2437                     | 6,7                      |

Quadro 13 – continuação...

| EMPREENDIMENTO                                     | TIPO DE PROCESSO       | TIPO DE ASSUNTO           | DESCRIÇÃO  | TIPOLOGIA              | Data de Abertura Processo | Data do Decreto de Aprovação | Nº de Dias de tramitação | Nº de Anos de tramitação |
|--|------------------------|---------------------------|--|------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA AQUARELA</b>     | Uso e ocupação do solo | Solicitação de diretrizes | Solicita as diretrizes para implantação de um Condomínio Residencial - IM: 10.301.010.008            | Condomínio residencial | 11/11/2011                | 21/12/2012                   | 406                      | 1,1                      |
| <b>LOTEAMENTO RESIDENCIAL MONTE DAS ARAUCÁRIAS</b> | Certidão               | Certidão                  | Certidão de uso e ocupação do solo - IM: 10.301.010.007  | Loteamento             | 11/04/2008                | 04/10/2016                   | 3098                     | 8,5                      |
| <b>RESIDENCIAL EDUARDO ABDELNUR</b>                | Uso e ocupação do solo | Parcelamento do solo      | Pré-análise  | EHIS                   | 23/07/2009                | 18/12/2012                   | 1244                     | 3,4                      |
| <b>LOTEAMENTO RESIDENCIAL SALTO DO MONJOLINHO</b>  | Certidão               | Certidão                  | Certidão de uso e ocupação do solo – Matr. 102.767 (Sítio Salto)                                     | Loteamento             | 31/01/2008                | 31/10/2017                   | 3561                     | 9,8                      |
| <b>CONDOMÍNIO MORADAS SÃO CARLOS I</b>             | Uso e ocupação do solo | Projeto de loteamento     | Requer substituição de projeto e aprovação prévia do empreendimento denominado Moradas São Carlos I. | EHIS                   | 06/07/2009                | 27/11/2009                   | 144                      | 0,4                      |
| <b>Média</b>                                       |                        |                           |  |                        |                           |                              | <b>1.292</b>             | <b>3,5</b>               |

Fonte: elaborado pelo autor.

A seguir, está apresentada a análise do processo administrativo de cada um dos 13 empreendimentos selecionados.

#### 4.4.1 Condomínio “Moradas São Carlos I”



Fonte: [www.roca.com.br](http://www.roca.com.br).

O empreendimento residencial Condomínio “Moradas São Carlos I” situa-se em um dos lotes oriundos de um parcelamento do solo anterior denominado “Loteamento Terra Nova Rodobens São Carlos I”. O empreendimento foi enquadrado como Empreendimento Habitacional de Interesse Social, vinculado ao “Programa Minha Casa, Minha Vida”, está localizada na região noroeste da cidade e possui acesso controlado.

Não consta Estudo de Impacto de Vizinhança no processo administrativo, portanto, não houve apreciação do estudo por parte do Executivo nem dos Conselhos. Há menção de que o parcelamento do solo anterior (“Loteamento Terra Nova Rodobens São Carlos I e II”) apresentou o EIV na aprovação junto à prefeitura.

A seguir estão as informações que constam no processo administrativo do Moradas São Carlos I, no Quadro 14.

Quadro 14 – Roteiro do Condomínio “Moradas São Carlos I”

| INFORMAÇÕES   | CONDOMÍNIO MORADAS SÃO CARLOS I   |
|---|---|
| N. processo administrativo  | 16721/09  |
| Tipo de assunto   | Projeto de loteamento.  |
| Tipo de processo  | Uso e ocupação do solo.   |
| Descrição   | Requer substituição de projeto e aprovação prévia do empreendimento denominado “Moradas São Carlos I”.  |
| Número de unidades habitacionais  | 596   |
| Área total do empreendimento  | 96.542,00 m <sup>2</sup>  |
| Situação  | Em andamento.   |
| Unidade municipal (na data da coleta de dados)                          | Departamento de Planejamento Territorial.   |
| Data de abertura processo   | 06/07/2009  |
| Data da coleta de dados   | 25/07/2022  |
| Data do protocolo do EIV  | Não consta EIV no processo administrativo. Houve menção de que o empreendimento apresentou o EIV no processo que aprovou o parcelamento do solo.  |
| Parecer técnico do COMDUSC, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV? | Não, o parecer n. 01/2008 apreciou o empreendimento, mas não abordou o EIV.   |
| Parecer técnico do COMDEMA, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV? | Não, o parecer n. 06/2008, que consta a aprovação do empreendimento, mediante ao atendimento de três exigências técnicas, sendo que nenhuma delas era relacionada ao EIV.   |
| Houve apreciação do EIV no COMUDSC?                                     | Não.  |
| Data da apreciação do empreendimento no COMDUSC                         | 23/10/2008  |
| Houve apreciação do EIV no COMDEMA?                                     | Houve apreciação na Câmara Técnica (parecer n. 06/2008). Ou seja, o EIV apreciado estava relacionado ao processo que aprovou o parcelamento do solo anterior.   |
| Data da apreciação do empreendimento no COMDEMA                         | 28/10/2008 (reunião extraordinária para atender à solicitação do Ministério Público).   |
| Houve audiência pública?  | Não.  |
| Há manifestação de grupos da vizinhança?                                | Não.  |
| Data de revisão do EIV  | Não.  |
| Há manifestação do Ministério Público sobre o processo administrativo?  | Não houve manifestação no processo administrativo, porém foi aberto Inquérito Civil (n. 41/08) questionando o fato do empreendimento não ter sido devidamente apreciado no COMDEMA, o que resultou na reunião extraordinária do Conselho. |
| Há parecer técnico conclusivo sobre o EIV?                              | Não.  |
| Aprovação GRAPROHAB   | Certificado n. 467/2007.  |
| Termo Compromisso   | Não houve neste processo administrativo.  |
| Número do decreto de aprovação  | N. 544, de 27 de novembro de 2009.  |
| Data da publicação da aprovação D.O.                                    | 28/11/2009  |

Fonte: elaborado pelo autor.

#### 4.4.2 Condomínio “Moradas São Carlos III”



**Fonte:** [www.uniximobiliaria.com.br](http://www.uniximobiliaria.com.br).

O empreendimento Condomínio “Moradas São Carlos III” foi implantado em um dos lotes oriundos do parcelamento do solo que tramitou na prefeitura sob o nome de “Terra Nova Rodobens São Carlos II”, e está localizado na região noroeste da cidade. Por se tratar de um parcelamento subsequente à uma mesma tipologia, da mesma empreendedora, algumas informações constam no processo que originou o primeiro parcelamento (processo administrativo n. 15.583/2006). O empreendimento foi enquadrado como EHIS e possui acesso controlado, assim como outros empreendimentos situados nos arredores.

Tanto o parecer técnico como a apreciação do empreendimento na reunião do COMDEMA não contemplaram o EIV. Já no COMDUSC, houve menção ao EIV no parecer técnico, e na assembleia foram feitas exigências de complementações, de modo que o EIV incluísse comparações com a situação atual e questões relativas à diferença de padrões habitacionais. Porém, não houve uma nova apreciação do empreendimento por este Conselho após as adequações do projeto.

A seguir estão as informações que constam no processo administrativo do Moradas São Carlos III, no Quadro 15.

**Quadro 15 – Roteiro do Condomínio “Moradas São Carlos III”**

| <b>INFORMAÇÕES</b>   | <b>CONDOMÍNIO MORADAS SÃO CARLOS III</b>  |
|--|---|
| <b>N. processo administrativo</b>  | 20091/2011.   |
| <b>Tipo de assunto</b>   | Aprovação de projeto.   |
| <b>Tipo de processo</b>  | Aprovação de projeto.   |
| <b>Descrição</b>   | Rel. n. 001.306.954.298. Aprovação de projeto ref. 23.700,28 m <sup>2</sup> . IM: 10.461.024.001.   |
| <b>Número de unidades habitacionais</b>  | 454   |
| <b>Área total do empreendimento</b>  | 23.700,28 m <sup>2</sup>  |
| <b>Situação</b>  | Em andamento.   |
| <b>Unidade municipal (na data da coleta de dados)</b>                            | Seção de arquivo.   |
| <b>Data de abertura processo</b>   | 21/06/2011  |
| <b>Data da coleta de dados</b>   | 25/11/2021  |
| <b>Data do protocolo do EIV</b>  | 01/12/2012  |
| <b>O parecer técnico do COMDUSC, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Sim, o parecer 01/2008 atesta que o empreendimento atende a legislação vigente e já foi aprovado junto ao GRAPROHAB, e faz menção ao EIV: o EIV conclui pela viabilidade de implantação do referido loteamento.   |
| <b>O parecer técnico do COMDEMA, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Não, o parecer COMDEMA 06/2008 aprova o empreendimento mediante o atendimento às exigências técnicas, sendo que nenhuma delas refere-se ao EIV.   |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDUSC?</b>                                       | Sim, o plenário aprovou o parecer técnico em 23/10/2008. Foram feitas alterações nos projetos, as quais foram apreciadas em 01/09/2011. Na ocasião da apreciação foi feita exigência de complementação do EIV, de modo a contemplar as comparações com a situação inicial, questões relativas à diferença de padrão habitacional. |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDUSC</b>                           | 01/09/2011  |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDEMA?</b>                                       | Não.  |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDEMA</b>                           | 17/11/2011  |
| <b>Houve audiência pública?</b>  | Não.  |
| <b>Há manifestação de grupos da vizinhança?</b>                                  | Não.  |
| <b>Data de revisão do EIV</b>  | Não consta.   |
| <b>Há manifestação do Ministério Público sobre o processo administrativo?</b>    | Não.  |
| <b>Há parecer técnico conclusivo sobre o EIV?</b>                                | Não.  |
| <b>Aprovação GRAPROHAB</b>   | Certificado n. 470/2007, emitido em 31 de julho de 2012.  |
| <b>Termo Compromisso</b>   | Não consta.   |
| <b>Número do decreto de aprovação</b>  | 678   |
| <b>Data da publicação da aprovação D.O.</b>                                      | 21/12/2012  |

**Fonte:** elaborado pelo autor.

#### 4.4.3 Loteamento Jardim “Eccobrisa I”



**Fonte:** arquivo pessoal do autor.

O empreendimento “Loteamento Jardim Eccobrisa I”, que segue em fase de implantação, é um projeto de ocupação de um dos lotes oriundos de um parcelamento do solo da gleba Área “B”, do Rancho Alegre, situada na região noroeste da cidade. Como houve alteração no uso do solo, passando de rural para urbano, incidiu a outorga onerosa de alteração do uso do solo, consolidada no termo n. 18/17.

Não constam pareceres técnicos dos Conselhos no processo administrativo. Na reunião do COMDEMA, que apreciou o empreendimento, houve manifestação de um dos conselheiros afirmando que o EIV apresentado era insuficiente. Contudo, o empreendimento foi aprovado na mesma reunião. Não consta parecer conclusivo sobre o EIV, porém há um despacho do diretor do Departamento de Planejamento Territorial (DPT), que aprovou o Estudo em 16/11/2017.

A seguir estão as informações que constam no processo administrativo do Loteamento Jardim Eccobrisa I, no Quadro 16.

**Quadro 16 – Roteiro do Loteamento “Jardim Eccobrisa I”**

| <b>INFORMAÇÕES</b>   | <b>LOTEAMENTO JARDIM ECCOBRISA I</b>   |
|--|--|
| <b>N. processo administrativo</b>  | 12867/2015.  |
| <b>Tipo de assunto</b>   | Análise prévia de projeto.   |
| <b>Tipo de processo</b>  | Projeto de edificações.  |
| <b>Descrição</b>   | Implantação do empreendimento “Rancho Alegre”, Área B.   |
| <b>Número de unidades habitacionais</b>  | 408  |
| <b>Área total do empreendimento</b>  | 476.000,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Situação</b>  | Em andamento.  |
| <b>Unidade municipal (na data da coleta de dados)</b>                          | Departamento de Planejamento Territorial.  |
| <b>Data de abertura processo</b>   | 12/05/2015   |
| <b>Data da coleta de dados</b>   | 25/07/2022   |
| <b>Data dos protocolos do EIV</b>  | Maior de 2016  |
| <b>Parecer técnico do COMDUSC, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Não.   |
| <b>Parecer técnico do COMDEMA, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Não.   |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMUDSC?</b>                                     | Não.   |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDUSC</b>                         | 02/08/2016   |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDEMA?</b>                                     | Sim. “A Conselheira Sônia pediu um esclarecimento sobre a aprovação do EIV, pois considerou que o que foi apresentado não trouxe elementos que mostrem ao Conselho de Meio Ambiente o que será feito para mitigar alguns problemas ambientais” (ATA, 25/08/2016). Contudo, o empreendimento foi aprovado logo na sequência da manifestação da conselheira. |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDEMA</b>                         | 25/08/2016   |
| <b>Houve audiência pública?</b>  | Não.   |
| <b>Há manifestação de grupos da vizinhança?</b>                                | Não.   |
| <b>Data de revisão do EIV</b>  | Julho de 2017  |
| <b>Há manifestação do Ministério Público sobre o processo administrativo?</b>  | Não.   |
| <b>Há parecer técnico conclusivo sobre o EIV?</b>                              | Não, porém houve um despacho do diretor do DPT, que aprovou o EIV em 16/11/2017.   |
| <b>Aprovação GRAPROHAB</b>   | Certificado n. 328/2017, emitido em 12/09/2017.  |
| <b>Termo Compromisso</b>   | n. 18/2017 (Outorga Onerosa); n. 17/2018 (Caução).   |
| <b>Número do decreto de aprovação</b>  | n. 136 de 09/05/2018; n. 124 de 11/03/2021.  |
| <b>Data da Publicação da aprovação D.O.</b>                                    | 10/05/2018; 13/03/2021.  |
| <b>Observações</b>   | Não há parecer técnico das Câmaras Técnicas dos Conselhos (COMDEMA e COMDUSC).   |

**Fonte:** elaborado pelo autor.

#### 4.4.4 Condomínio Residencial MRV “Mont Park”



Fonte: [www.ciadoimovelsaocarlos.com.br](http://www.ciadoimovelsaocarlos.com.br).

O empreendimento Condomínio Residencial MRV “Mont Park”, da empreendedora MRV Engenharia e Participações S/A, está localizado no bairro Jardim Jockey Clube, na região norte da cidade de São Carlos (SP). Este empreendimento foi declarado como Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS), conforme consta no decreto de aprovação, o que o diferencia em relação aos demais empreendimentos da região norte, cujas tipologias estão divididas em condomínios residenciais e loteamentos.

O empreendimento obteve dispensa do certificado do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB), uma vez que se tratava de desmembramento de lotes. Houve doação de áreas públicas, porém o recebimento pelo Poder Executivo não foi regulamentado, conforme observou o Ministério Público. O MP determinou que a doação fosse regulamentada, o que gerou o sancionamento da lei n. 15.944, de 2011, pelo chefe do Executivo.

O EIV não foi abordado no momento da apreciação do empreendimento junto aos Conselhos Municipais, tanto nas Câmaras Técnicas como nas assembleias. Tampouco foi elaborado um parecer técnico conclusivo do Poder Executivo no processo administrativo.

As informações sobre o empreendimento estão dispostas no Quadro 17, a seguir.

**Quadro 17 – Roteiro do Condomínio Residencial MRV “Mont Park”**

| <b>INFORMAÇÕES</b>   | <b>CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MRV MONT PARK</b>  |
|--|--|
| <b>N. processo administrativo</b>  | 27.724/2009  |
| <b>Tipo de assunto</b>   | Desmembramento de lotes.   |
| <b>Tipo de processo</b>  | Projeto de edificações particulares.   |
| <b>Descrição</b>   | Desdobro e doação de área em três partes – Matrícula 38.988.   |
| <b>Número de unidades habitacionais</b>  | 400  |
| <b>Área total do empreendimento</b>  | 24.980,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Situação</b>  | Em andamento.  |
| <b>Unidade municipal (na data da coleta de dados)</b>                            | Seção de arquivo.  |
| <b>Data de abertura processo</b>   | 12/11/2009   |
| <b>Data da coleta de dados</b>   | 21/10/2021   |
| <b>Data do protocolo do EIV</b>  | 04/03/2010   |
| <b>O parecer técnico do COMDUSC, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Não.   |
| <b>O parecer técnico do COMDEMA, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Não, o parecer COMDEMA n. 04/2010 (25/03/2010), manifesta-se favorável à aprovação do empreendimento mediante o atendimento de algumas exigências técnicas, nenhuma delas relacionadas ao EIV. |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDUSC?</b>                                       | Não.   |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDUSC</b>                           | 23/02/2010   |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDEMA?</b>                                       | Não.   |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDEMA</b>                           | 25/03/2010, data que aprovam o Parecer n. 04/2010.   |
| <b>Houve audiência pública?</b>  | Não.   |
| <b>Há manifestação de grupos da vizinhança?</b>                                  | Não.   |
| <b>Data de revisão do EIV</b>  | Não consta.  |
| <b>Há manifestação do Ministério Público sobre o processo administrativo?</b>    | Como não havia regulamentação de recebimento de áreas públicas pelo Poder Executivo, o MP exigiu essa regulamentação, o que gerou o sancionamento da lei n. 15.944/2011.                       |
| <b>Há parecer técnico conclusivo sobre o EIV?</b>                                | Não.   |
| <b>Aprovação GRAPROHAB</b>   | Dispensa de análise (expediente GRAPROHAB n. 0446/2010).   |
| <b>Termo Compromisso</b>   | Termo de Compromisso de aprovação de projeto e execução de obras relacionadas ao Sistema de Drenagem de Águas Pluviais.  |
| <b>Número do decreto de aprovação</b>  | 378, de 21 de junho de 2010  |
| <b>Data da publicação da aprovação D.O.</b>                                      | 22/06/2010   |

Fonte: elaborado pelo autor.

#### 4.4.5 Loteamento “Parque dos Pássaros”



**Fonte:** [www.cardinali.com.br](http://www.cardinali.com.br).

O loteamento denominado “Parque dos Pássaros” situa-se na região norte, no entroncamento das Rodovias Washington Luiz e Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Junior.

Neste processo administrativo não consta o EIV, portanto, não houve apreciação do estudo pelos conselhos nem pela Prefeitura Municipal. Consta um parecer, assinado pelo diretor do Departamento de Negócios Jurídicos, e datado de 06/06/2016, solicitando que a SMHDU se manifestasse à respeito da necessidade de apresentação do EIV para este empreendimento, pois o Departamento entendia que não era necessário, já que o Inciso I, do art. 209, do Plano Diretor, considera como empreendimentos de impacto os parcelamentos do solo com mais de 200 lotes, e o Parque dos Pássaros computava 137.

Esta interpretação não considerou outros parâmetros previstos no Plano Diretor, como o número de vagas. Embora não conste a manifestação solicitada, é provável que a SMHDU tenha concordado, uma vez que não há menção ao EIV no processo.

A seguir estão as informações que constam no processo administrativo do Loteamento Parque dos Pássaros, no Quadro 18.

**Quadro 18 – Roteiro do Loteamento “Parque dos Pássaros”**

| <b>INFORMAÇÕES</b>   | <b>LOTEAMENTO PARQUE DOS PÁSSAROS</b>  |
|--|--|
| <b>N. processo administrativo</b>  | 27868/2010.  |
| <b>Tipo de assunto</b>   | Solicitação de diretrizes.   |
| <b>Tipo de processo</b>  | Uso e ocupação do solo.  |
| <b>Descrição</b>   | Solicitação de diretrizes para loteamento residencial.   |
| <b>Número de unidades habitacionais</b>  | 137  |
| <b>Área total do empreendimento</b>  | 115.437,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Situação</b>  | Em andamento.  |
| <b>Unidade municipal (na data da coleta de dados)</b>                            | Departamento de Planejamento Territorial.  |
| <b>Data de abertura processo</b>   | 27/08/2010   |
| <b>Data da coleta de dados</b>   | 01/08/2022   |
| <b>Data do protocolo do EIV</b>  | Não consta.  |
| <b>O parecer técnico do COMDUSC, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Não. O parecer n. 02/2011 apresentou a análise do empreendimento, recomendando a sua aprovação, sem abordar o EIV.   |
| <b>O parecer técnico do COMDEMA, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Não. O parecer COMDEMA n. 09/2011 aprovou o empreendimento mediante o cumprimento de 10 exigências técnicas, nenhuma delas relacionadas ao EIV.  |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMUDSC?</b>                                       | Não.   |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDUSC</b>                           | 28/04/2011   |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDEMA?</b>                                       | Não.   |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDEMA</b>                           | 17/11/2011   |
| <b>Houve audiência pública?</b>  | Não.   |
| <b>Há manifestação de grupos da vizinhança?</b>                                  | Não.   |
| <b>Data de revisão do EIV</b>  | Não.   |
| <b>Há manifestação do Ministério Público sobre o processo administrativo?</b>    | Não.   |
| <b>Há parecer técnico conclusivo sobre o EIV?</b>                                | Não, há um parecer elaborado pelo Departamento de Negócios Jurídicos, solicitando que a SMHDU se manifestasse a respeito da necessidade, ou não, de apresentação do EIV. No processo não consta manifestação da SMHDU. |
| <b>Aprovação GRAPROHAB</b>   | Certificado n. 023/2013, emitido em 08/01/2013.  |
| <b>Termo Compromisso</b>   | N. 48/14 (Caução).   |
| <b>Número do decreto de aprovação</b>  | N. 335, de 8 de dezembro de 2014.  |
| <b>Data da publicação da aprovação D.O.</b>                                      | 12/12/2014   |

Fonte: elaborado pelo autor.

#### 4.4.6 Loteamento e Condomínio “Faixa Azul”



**Fonte:** arquivo pessoal do autor.

O parcelamento do solo do empreendimento “Faixa Azul” consiste em uma divisão de 5 lotes, seguidos da implantação de um Condomínio Residencial em um deles, com 250 unidades habitacionais. Este empreendimento situa-se na região norte do município, ao lado de um loteamento consolidado denominado, Samambaia Residencial.

Os Conselhos não abordaram o EIV nas suas respectivas apreciações do empreendimento. Contudo, houve manifestação de um grupo da vizinhança, denominado “Associação dos Proprietários e Amigos do Samambaia Residencial” (APASR), via ofício destinado à SMH DU, propondo algumas medidas mitigadoras, como a duplicação da avenida que dá acesso ao empreendimento, a incorporação de área verde pública, a construção de travessias e a implantação de sistema de lazer equipado. O EIV não foi abordado neste ofício, embora ele esteja justamente considerando os potenciais impactos e propondo medidas mitigadoras.

O poder público se manifestou favorável à aprovação do EIV e do empreendimento no parecer técnico emitido pela Coordenadoria de Meio Ambiente, no qual foram feitas duas exigências técnicas: 1) a apresentação do projeto de arborização; e, 2) de gerenciamento de resíduos da construção civil.

A seguir, o Quadro 19 apresenta as informações contidas no processo administrativo do empreendimento “Faixa Azul”.

Quadro 19 – Roteiro do Loteamento “Faixa Azul”

| INFORMAÇÕES  | FAIXA AZUL  |
|--|---|
| <b>N. processo administrativo</b>  | 13.819/2014.  |
| <b>Tipo de assunto</b>   | Projeto de loteamento.  |
| <b>Tipo de processo</b>  | Parcelamento do solo.   |
| <b>Descrição</b>   | Aprovação prévia do condomínio de lotes bem como aprovação do desmembramento.   |
| <b>Número de unidades habitacionais</b>  | 250   |
| <b>Área total do empreendimento</b>  | 147.574,18 m <sup>2</sup>   |
| <b>Situação</b>  | Em andamento.   |
| <b>Unidade municipal (na data da coleta de dados)</b>                          | Departamento de Planejamento Territorial.   |
| <b>Data de abertura processo</b>   | 03/06/2014  |
| <b>Data da coleta de dados</b>   | 25/10/2022  |
| <b>Data do protocolo do EIV</b>  | 23/05/2014  |
| <b>Parecer técnico do COMDUSC que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b>  | Não. Há dois pareceres técnicos: 01/2015 e 04/2015, onde foram feitas algumas exigências técnicas, nenhuma delas relacionados ao EIV.   |
| <b>Parecer técnico do COMDEMA, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Não.  |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDUSC?</b>                                     | Não.  |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDUSC</b>                         | 05/02/2015 e 23/04/2015   |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDEMA?</b>                                     | Não.  |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDEMA</b>                         | 17/11/2015  |
| <b>Houve audiência pública?</b>  | Não.  |
| <b>Há manifestação de grupos da vizinhança?</b>                                | Sim. Houve manifestação da Associação dos Proprietários e Amigos do Samambaia Residencial, via ofício contendo algumas considerações em relação ao empreendimento, principalmente na questão do acesso. Não houve abordagem do EIV, tampouco audiência pública. |
| <b>Data de revisão do EIV</b>  | 23/08/2015  |
| <b>Há manifestação do Ministério Público sobre o processo administrativo?</b>  | Não.  |
| <b>Há parecer técnico conclusivo sobre o EIV?</b>                              | Sim, há um parecer emitido pela Coordenadoria Meio Ambiente, em 09/11/2015, aprovando o EIV mediante a apresentação do Projeto de Arborização e do PGRCC.   |
| <b>Aprovação GRAPROHAB</b>   | Certificado n. 170/2016, de 19/04/2016.   |
| <b>Termo Compromisso</b>   | N. 32/2016 (Caução) e N. 59/2016 (Outorga Onerosa).   |
| <b>Número do decreto de aprovação</b>  | 268, de 15 de setembro de 2016, alterado pelo Decreto n. 54, de 2 março de 2017.  |
| <b>Data da publicação da aprovação D.O.</b>                                    | 8/11/2016; 04/03/2017.  |

Fonte: elaborado pelo autor.

#### 4.4.7 Condomínio Residencial “Vila Verde Sabará”



Fonte: <https://vilaverdesabara.com.br/>.

O empreendimento “Vila Verde Sabará” tramitou na prefeitura com o nome de Loteamento Residencial Condomínio Hotel Fazenda São Carlos, e está localizado na região centro-leste da cidade. Além do EIV, os empreendedores apresentaram um outro estudo, denominado “Estudo de Impactos a Infraestrutura Viária Urbana”, uma vez que a proximidade com a Rodovia Washington Luiz gerou restrições ao acesso ao loteamento, além de alguns moradores terem relatado problemas no tráfego antes mesmo da implantação do empreendimento.

Ao contrário dos processos anteriores, neste consta a manifestação de dois grupos de moradores da vizinhança, a saber: moradores do Parque dos Timburis e do Parque Sabará. O primeiro grupo solicitou uma cópia do processo, afirmando que a municipalidade analisou o EIV, porém elencando alguns potenciais impactos indesejáveis na implantação do empreendimento, como a sobrecarga do saneamento básico, já precário, e o acesso indesejável à Rodovia Washington Luiz. O segundo grupo ressaltou o impacto do incremento do número de veículos transitando na região, aumentando o ruído e piorando o acesso dos moradores, que já era um transtorno antes mesmo da implantação do empreendimento, além de terem chamado a atenção para as nascentes e áreas de preservação permanentes situadas nos arredores.

Embora não conste um parecer conclusivo sobre a análise do EIV, o empreendedor apresentou um documento denominado “São Carlos – Contrapartidas de Obras”, onde foram apresentadas algumas medidas condicionantes, divididas em três grupos:

- 1) Ações definidas no EIV;
- 2) Ações definidas no RIT (Relatório de Impacto de Trânsito); e,
- 3) Ações definidas em reunião 16/03/10.

O documento apresentou, ainda, uma estimativa de custo para cada um dos grupos de ação. As ações definidas no EIV, conforme constam no referido documento, foram três: 1) o melhoramento viário; 2) SAAE; e, 3) rede de águas pluviais. O Quadro 20 apresenta a análise detalhada do Condomínio Residencial Vila Verde Sabará.

**Quadro 20 – Roteiro do Condomínio Residencial “Vila Verde Sabará”**

| <b>INFORMAÇÕES</b>   | <b>CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA VERDE SABARÁ</b>   |
|--|---|
| <b>N. processo administrativo</b>  | 24.657/08.  |
| <b>Tipo de assunto</b>   | Desmembramento de lotes.  |
| <b>Tipo de processo</b>  | Uso e ocupação do solo.   |
| <b>Descrição</b>   | IM: 01.04.250.072.001, 01.04.250.072.003, 01.04.250.072.004, 01.04.250.072.00   |
| <b>Número de unidades habitacionais</b>  | 623   |
| <b>Área total do empreendimento</b>  | 66.680,92 m <sup>2</sup>  |
| <b>Situação</b>  | Em andamento.   |
| <b>Unidade municipal (na data da coleta de dados)</b>                            | Seção de arquivo.   |
| <b>Data de abertura processo</b>   | 23/10/2008  |
| <b>Data da coleta de dados</b>   | 09/11/2021; 27/10/2022  |
| <b>Data do protocolo do EIV</b>  | 22/01/2009  |
| <b>O parecer técnico do COMDUSC, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Não. Parecer n. 3/2008, emitido em 22/12/2008, recomendou alteração na localização do abrigo destinada ao resíduo sólido e o afastamento do reservatório de água em relação ao sistema viário.  |
| <b>O parecer técnico do COMDEMA, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Sim. Foram elaborados dois pareceres: parecer n. 02/2009 e 05/2010. No primeiro, houve menção de uma reunião da câmara técnica onde foram analisados vários documentos, entre eles o EIV. Contudo, não houve registro dessa reunião, e o parecer foi concluído com apenas uma exigência técnica, a apresentação do Projeto de Gerenciamento de Resíduos. Portanto, não relacionado ao EIV. Já o segundo parecer apreciou um documento denominado “Estudo de Impactos a Infraestrutura Viária Urbana”, portanto com foco no trânsito. Este parecer também recomendou a aprovação do empreendimento, mediante o atendimento de algumas exigências técnicas, nenhuma relacionada ao EIV. |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDUSC?</b>                                       | Não. Na reunião houve aprovação do empreendimento, com a ressalva de atender ao exigido no parecer da Câmara Técnica.   |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDUSC</b>                           | 22/12/2008  |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDEMA?</b>                                       | Não.  |

Quadro 16 – continuação...

| INFORMAÇÕES   | CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA VERDE SABARÁ   |
|---|--|
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDEMA</b>                        | Ocorreram duas reuniões do COMDEMA para apreciação do empreendimento: 10/02/2009 e 25/03/2010. Na primeira ocorreu a apresentação do projeto pelo empreendedor e a votação favorável ao empreendimento. Na segunda, a leitura do parecer a respeito do Estudo de Impactos a Infraestrutura Viária Urbana e sua aprovação na sequência. Portanto, não houve apreciação do EIV no COMDEMA.   |
| <b>Houve audiência pública?</b>   | Não.   |
| <b>Há manifestação de grupos da vizinhança?</b>                               | Sim. Houve mobilização dos moradores do entorno, do Parque Sabará e Parque Timburis, que se manifestaram contrários ao empreendimento, elencando alguns motivos, principalmente em relação aos impactos no sistema viário e drenagem. A SMDHU emitiu um ofício favorável ao empreendimento e respondeu aos questionamentos dos moradores (25/11/2009).   |
| <b>Data de revisão do EIV</b>   | Não consta.  |
| <b>Há manifestação do Ministério Público sobre o processo administrativo?</b> | MP exigiu alterações no projeto do sistema viário externo e da drenagem.   |
| <b>Há parecer técnico conclusivo sobre o EIV?</b>                             | Não.   |
| <b>Aprovação GRAPROHAB</b>  | Certificado 261/2009   |
| <b>Termo Compromisso</b>  | Termo n. 34/2010 (Caução) e Termo de compromisso firmado com o SAAE para execução de obras complementares para abastecimento de água e coleta de esgoto.   |
| <b>Número do decreto de aprovação</b>   | Decreto n. 356 de 11 de junho de 2010.   |
| <b>Data da publicação da aprovação D.O.</b>                                   | 12/06/2010   |
| <b>Observações</b>  | As medidas condicionantes foram compiladas no EIV. O empreendedor apresentou um quadro, na folha 488, denominado “ações definidas no EIV”, onde foram discriminadas, e valoradas, três medidas: melhoramento viário, SAAE e rede de águas pluviais; e também um cronograma de execução de tais medidas. Nas folhas 919, 920 e 921, constam um parecer da SMTT analisando o cumprimento dessas medidas e solicitando a atualização do que não foi cumprido até o momento. |

Fonte: elaborado pelo autor.

#### 4.4.8 Loteamento Residencial “Mont Royal”



Fonte: [www.roca.com.br](http://www.roca.com.br).

O loteamento denominado Residencial “Mont Royal” localiza-se na Rua Coronel José Augusto de Olivera Salles, na região centro-leste da cidade. Este empreendimento foi declarado como EHIS, enquadrado no “Programa Minha Casa, Minha Vida” (Lei Federal n. 11.977/2009).

A apreciação junto aos Conselhos não considerou o EIV. O COMDEMA apreciou o empreendimento, tanto na Câmara Técnica como na assembleia, em 21/01/2010, quando foi aprovado com oito exigências técnicas, nenhuma delas relacionada ao EIV. Houve ainda uma segunda apreciação do empreendimento junto ao COMDEMA, em 24/03/2011, porém apenas o Plano de Gerenciamento de Resíduos Domésticos e da Construção Civil, que era uma das exigências técnicas do parecer anterior, foi apreciado, e não o EIV.

Já o COMDUSC elaborou um parecer técnico em 14/12/2009, recomendando a aprovação do empreendimento mediante o atendimento às exigências técnicas, a saber: 1) implantar conexão viária interligando as principais vias de acesso; e, 2) readequação das dimensões dos lotes. A reunião do COMDUSC, que apreciou o empreendimento, ocorreu na semana seguinte à do COMDEMA, em 28/01/2010.

No processo administrativo não consta um parecer conclusivo elaborado pela Prefeitura Municipal, conforme pode ser observado no Quadro 20, a seguir.

**Quadro 21 – Roteiro do Loteamento “Mont Royal”**

| <b>INFORMAÇÕES</b>   | <b>LOTEAMENTO MONT ROYAL</b>  |
|--|---|
| <b>N. processo administrativo</b>  | 10.248/2008   |
| <b>Tipo de assunto</b>   | Solicitação de diretrizes.  |
| <b>Tipo de processo</b>  | Uso e ocupação do solo.   |
| <b>Descrição</b>   | Diretrizes para implantação de um loteamento residencial.   |
| <b>Número de unidades habitacionais</b>  | 1.100   |
| <b>Área total do empreendimento</b>  | 84.464,89 m <sup>2</sup>  |
| <b>Situação</b>  | Em andamento.   |
| <b>Unidade municipal (na data da coleta de dados)</b>                            | Seção de apoio administrativo.  |
| <b>Data de abertura processo</b>   | 15/04/2008  |
| <b>Data da coleta de dados</b>   | 01/08/2022  |
| <b>Data do protocolo do EIV</b>  | Outubro de 2008   |
| <b>O parecer técnico do COMDUSC, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Não. O parecer n. 03/2010, que apreciou o empreendimento, fez duas exigências técnicas, sendo que nenhuma delas se referia ao EIV.  |
| <b>O parecer técnico do COMDEMA, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Não. O parecer técnico n. 01/2010 recomendou a aprovação do empreendimento mediante o cumprimento de exigências técnicas, sendo que nenhuma delas se relacionava com o EIV.   |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDUSC</b>  | Não.  |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDUSC</b>                           | 28/01/2010  |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDEMA?</b>                                       | Não.  |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDEMA</b>                           | 21/01/2010; 24/03/2011  |
| <b>Houve audiência pública?</b>  | Não.  |
| <b>Há manifestação de grupos da vizinhança?</b>                                  | Não.  |
| <b>Data de revisão do EIV</b>  | 22/03/2010  |
| <b>Há manifestação do Ministério Público sobre o processo administrativo?</b>    | O Ministério Público instaurou um inquérito civil para investigar a ausência de Termo de Verificação de Execução de Obras e cancelamento da hipoteca, o que resultou na assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta. |
| <b>Há Parecer Técnico Conclusivo sobre o EIV?</b>                                | Não.  |
| <b>Aprovação GRAPROHAB</b>   | Certificado 247/2010, emitido em 31/08/2010.  |
| <b>Termo Compromisso</b>   | N. 17/2011 (Caução); N. 18/2011 (Execução drenagem); N. 43/2015 (execução de obras).  |
| <b>Número do decreto de aprovação</b>  | N. 218, de 23 de maio de 2011.  |
| <b>Data da publicação da aprovação D.O.</b>                                      | 24/05/2011  |

Fonte: elaborado pelo autor.

#### 4.4.9 Loteamento “Jardim Letícia”



**Fonte:** [www.cardinali.com.br](http://www.cardinali.com.br).

O loteamento “Jardim Letícia” localiza-se na região centro-leste da cidade, composto por 282 unidades habitacionais, em área total de 141.104,00 m<sup>2</sup>. Não houve audiência pública durante a aprovação desse empreendimento, tampouco manifestação de grupos de vizinhança ou Ministério Público. A tramitação junto aos Conselhos também não contemplou a apreciação do EIV.

Contudo, durante a reunião do COMDEMA, que aprovou o empreendimento, houve manifestação de um dos conselheiros, alertando para a fragilidade do instrumento EIV devido à falta de regulamentação. Após essa manifestação, foram discutidas alternativas como a criação de um “Manual” de elaboração do EIV. Embora a ideia tenha sido acatada por muitos membros, inclusive pelo presidente do Conselho, a reunião se encerrou com a aprovação do empreendimento, sem que fossem definidas estratégias para resolver a fragilidade do instrumento.

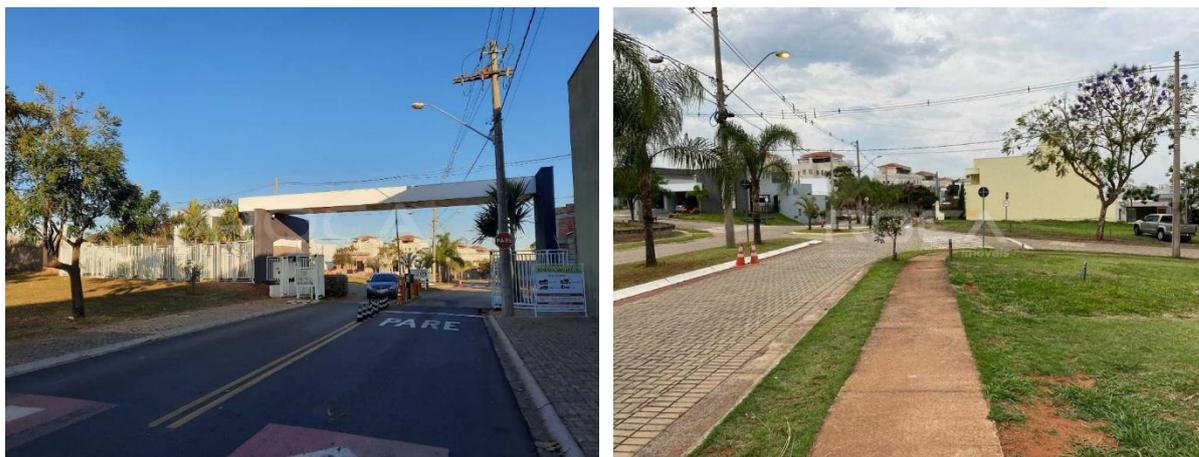
O Quadro 22, a seguir, apresenta as informações contidas no processo administrativo do empreendimento loteamento “Jardim Letícia”.

**Quadro 22 – Roteiro do Loteamento “Jardim Letícia”**

| <b>INFORMAÇÕES</b>   | <b>LOTEAMENTO JARDIM LETÍCIA</b>   |
|--|--|
| <b>N. processo administrativo</b>  | 708/2010   |
| <b>Tipo de assunto</b>   | Solicitação de diretrizes.   |
| <b>Tipo de processo</b>  | Uso e ocupação do solo.  |
| <b>Descrição</b>   | Diretrizes para loteamento.  |
| <b>Número de unidades habitacionais</b>  | 282  |
| <b>Área total do empreendimento</b>  | 141.104,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Situação</b>  | Em andamento.  |
| <b>Unidade municipal (na data da coleta de dados)</b>                            | Departamento de Planejamento Territorial.  |
| <b>Data de abertura processo</b>   | 11/01/2010   |
| <b>Data da coleta de dados</b>   | 16/08/2022   |
| <b>Data do protocolo do EIV</b>  | Agosto/2012  |
| <b>O parecer técnico do COMDUSC, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Não. O parecer n. 04/2013 elencou três exigências técnicas para aprovação. Contudo, uma delas foi retirada na reunião do dia 28/11/2013.   |
| <b>O parecer técnico do COMDEMA, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Não. O parecer n. 01/2014 recomendou a aprovação do empreendimento mediante o cumprimento de exigências técnicas, nenhuma delas relacionadas ao EIV.   |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDUSC</b>  | Não.   |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDUSC</b>                           | 28/11/2013   |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDEMA?</b>                                       | Não. Porém um dos Conselheiros ressaltou a falta de regulamentação do instrumento, recomendando a criação de um “Manual”. Embora muitos conselheiros concordaram com essa colocação, o empreendimento foi aprovado com as exigências colocadas no parecer técnico elaborado pela Câmara Técnica, nenhuma delas relacionada ao EIV. |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDEMA</b>                           | 06/02/2014   |
| <b>Houve audiência pública?</b>  | Não.   |
| <b>Há manifestação de grupos da vizinhança?</b>                                  | Não.   |
| <b>Data de revisão do EIV</b>  | Não consta.  |
| <b>Há manifestação do Ministério Público sobre o processo administrativo?</b>    | Não.   |
| <b>Há parecer técnico Conclusivo sobre o EIV?</b>                                | Não.   |
| <b>Aprovação GRAPROHAB</b>   | Certificado 156/2016, emitido em 12/04/2016.   |
| <b>Termo Compromisso</b>   | N. 39/16 (Caução).   |
| <b>Número do decreto de aprovação</b>  | N. 260, de 9 de setembro de 2016.  |
| <b>Data da publicação da aprovação D.O.</b>                                      | 13/09/2016   |

**Fonte:** elaborado pelo autor.

#### 4.4.10 Condomínio Residencial “Reserva Aquarela”



Fonte: [www.roca.com.br](http://www.roca.com.br).

O empreendimento denominado “Condomínio Residencial Reserva Aquarela”, localizado na Avenida Bruno Ruggiero Filho, na região centro-oeste da cidade, possui área total de 91.485,39 m<sup>2</sup> e contempla 240 unidades habitacionais.

A Câmara Técnica do COMDUSC exigiu a apresentação do EIV e o prolongamento e duplicação da via de acesso (Av. João Stella), conforme consta no parecer técnico n. 06/2012, emitido no mês de março de 2012. No mês seguinte, o Estudo foi apresentado, seguido pela apreciação do empreendimento pelo COMDEMA, onde foram feitas algumas exigências técnicas, nenhuma delas relacionadas ao EIV. Ainda no mês de abril, a Coordenadoria de Meio Ambiente emitiu um parecer técnico solicitando algumas complementações ao EIV, como a apresentação de projeto de arborização urbana e de plantas de áreas públicas.

O terreno, objeto do empreendimento, já havia sido alvo de parcelamento de solo, e por isso a questão das áreas públicas e do prolongamento do sistema viário de acesso não foram acatadas pelo empreendedor. Durante o mês de maio, o empreendimento foi aprovado pelo COMDEMA, mediante o atendimento a algumas exigências técnicas, sendo nenhuma delas relacionada ao EIV. Ao final do mesmo ano de 2012, o decreto de aprovação do empreendimento foi publicado no Diário Oficial.

O Quadro 23, a seguir, apresenta as informações coletadas através da aplicação do Roteiro do Condomínio Residencial “Reserva Aquarela”.

**Quadro 23 – Roteiro do Condomínio Residencial “Reserva Aquarela”**

| <b>INFORMAÇÕES</b>   | <b>CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA AQUARELA</b>  |
|--|---|
| <b>N. processo administrativo</b>  | 33009/2011.   |
| <b>Tipo de assunto</b>   | Solicitação de diretrizes.  |
| <b>Tipo de processo</b>  | Uso e ocupação do solo.   |
| <b>Descrição</b>   | Solicita as diretrizes para implantação de um Condomínio Residencial - IM: 10.301.010.008   |
| <b>Número de unidades habitacionais</b>  | 240   |
| <b>Área total do empreendimento</b>  | 91.485,39 m <sup>2</sup>  |
| <b>Situação</b>  | Em andamento.   |
| <b>Unidade municipal (na data da coleta de dados)</b>                            | Departamento de Planejamento Territorial.   |
| <b>Data de abertura processo</b>   | 11/11/2011  |
| <b>Data da coleta de dados</b>   | 08/09/2022  |
| <b>Data do protocolo do EIV</b>  | Abril de 2012   |
| <b>O parecer técnico do COMDUSC, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Sim, o parecer n. 06/2012, elaborado em 26/03/2012, exige a apresentação do EIV.  |
| <b>O parecer técnico do COMDEMA, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Não. O parecer n. 03/2012 recomendou a aprovação do empreendimento mediante o cumprimento de algumas exigências técnicas, nenhuma delas relacionadas ao EIV.          |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDUSC</b>  | Não.  |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDUSC</b>                           | 17/05/2012  |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDEMA?</b>                                       | Não.  |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDEMA</b>                           | 26/04/2012  |
| <b>Houve audiência pública?</b>  | Não.  |
| <b>Há manifestação de grupos da vizinhança?</b>                                  | Não.  |
| <b>Data de revisão do EIV</b>  | Não.  |
| <b>Há manifestação do Ministério Público sobre o processo administrativo?</b>    | Não.  |
| <b>Há parecer técnico conclusivo sobre o EIV?</b>                                | Não, porém houve um parecer sobre o EIV, emitido pela Coordenadoria de Meio Ambiente, em 23/04/2012, onde os técnicos apontaram algumas informações faltantes no EIV. |
| <b>Aprovação GRAPROHAB</b>   | Certificado n. 472/2012, emitido em 09/10/2012.   |
| <b>Termo Compromisso</b>   | Não consta no decreto de aprovação, provavelmente pelo fato da área já ter sido objeto de parcelamento anterior.  |
| <b>Número do decreto de aprovação</b>  | N. 677, de 19 de dezembro de 2012.  |
| <b>Data da publicação da aprovação D.O.</b>                                      | 21/12/2012  |
| <b>Observações</b>   | Observação: o terreno do empreendimento já havia sido objeto de parcelamento anterior, aprovado por meio do processo n. 625/2007.                                     |

**Fonte:** elaborado pelo autor.

#### 4.4.11 Loteamento Residencial “Monte das Araucárias”



**Fonte:** arquivo pessoal do autor.

O empreendimento “Monte das Araucárias” localiza-se na Avenida Bruno Ruggiero Filho, na região centro-oeste da cidade, com área total de 203.186,04 m<sup>2</sup> e contempla 17 lotes.

Este empreendimento teve um longo período decorrido entre a abertura do processo e sua aprovação publicada no Diário Oficial: 8,5 anos. A proximidade do empreendimento com bairros consolidados, com áreas sujeitas à inundação e a extensão da gleba alvo do loteamento foram alguns dos fatores responsáveis pela alta complexidade deste parcelamento do solo.

A apreciação do COMDUSC não abordou o EIV. Os principais questionamentos foram relacionados à localização das áreas públicas e das faixas de acesso. Já no COMDEMA, o parecer técnico abordou o EIV, mencionando os potenciais impactos positivos e negativos previstos com a implantação do empreendimento. O referido parecer foi concluído com a recomendação da aprovação do empreendimento mediante o atendimento de algumas exigências técnicas, sendo uma delas relacionada ao EIV: complementar a análise de impacto no tráfego. Entretanto, o EIV não foi abordado na reunião que apreciou o empreendimento no COMDEMA.

Após a tramitação do processo administrativo junto aos Conselhos, um grupo de aproximadamente 400 cidadãos se manifestou, exigindo participação no processo de licenciamento. Essa manifestação resultou na abertura de inquérito civil (216/2010-HU) pelo Ministério Público, que determinou a realização de audiência pública sobre o EIV. A convocação da audiência pública consta no Diário Oficial de 24 de julho de

2015. Além disso, tanto a convocação como o material base, incluindo o EIV, estão disponíveis no site da prefeitura. Contudo, não constam ata ou parecer sobre como a audiência pública foi realizada.

Neste processo administrativo consta um parecer conclusivo sobre o EIV, emitido 25/03/2010 pela SMH DU, solicitando complementações para a continuidade da análise. Em 13/06/2014, houve outro parecer da SMH DU, exigindo, também, algumas complementações ao EIV, como a identificação da capacidade de suporte da infraestrutura urbana, o esclarecimento quanto ao reflorestamento existente, a retificação do quadro de áreas do empreendimento e a inclusão dos impactos de movimentação de terra.

No total foram elaboradas 6 revisões do EIV, além de duas audiências públicas específicas para a apreciação do EIV, conforme apresentado no Quadro 24, a seguir.

**Quadro 24 – Roteiro do Loteamento Residencial “Monte das Araucárias”**

| <b>INFORMAÇÕES</b>   | <b>LOTEAMENTO RESIDENCIAL MONTE DAS ARAUCÁRIAS</b>   |
|--|--|
| <b>N. processo administrativo</b>  | 10.116/2008  |
| <b>Tipo de assunto</b>   | Certidão.  |
| <b>Tipo de processo</b>  | Certidão.  |
| <b>Descrição</b>   | Certidão de uso e ocupação do solo – IM:<br>10.301.010.007   |
| <b>Número de unidades habitacionais</b>  | 17   |
| <b>Área total do empreendimento</b>  | 203.186,04 m <sup>2</sup>  |
| <b>Situação</b>  | Em andamento.  |
| <b>Unidade municipal (na data da coleta de dados)</b>                            | Departamento de Planejamento Territorial.  |
| <b>Data de abertura processo</b>   | 11/04/2008.  |
| <b>Data da coleta de dados</b>   | 14/09/2022.  |
| <b>Data do protocolo do EIV</b>  | Outubro/2008.  |
| <b>O parecer técnico do COMDUSC, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Não. O parecer n. 04/2014 recomendou algumas adequações ao projeto como a alteração na localização da faixa de acesso à área. Porém, não mencionou o EIV.  |
| <b>O parecer técnico do COMDEMA, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Sim. O parecer n. 09/2009, elaborado em 11/08/2009, elencou os pontos positivos decorrentes da implantação do empreendimento apontados pelo EIV, assim como os negativos. O parecer concluiu recomendando a aprovação do empreendimento mediante o atendimento das exigências técnicas, sendo uma delas referente ao EIV, solicitando a complementação na análise do impacto no tráfego. |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDUSC?</b>                                       | Não. Durante a 47ª Reunião Ordinária houve discussão sobre a localização das áreas públicas, e, portanto, não foi abordado o EIV.  |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDUSC</b>                           | 13/11/2014   |

Quadro 24 – continuação...

| INFORMAÇÕES   | LOTEAMENTO RESIDENCIAL MONTE DAS ARAUCÁRIAS   |
|---|---|
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDEMA?</b>                                    | Não. Assim como a reunião do COMDUSC, a reunião do COMDEMA focou na questão de doação de áreas públicas, sem menção ao EIV.   |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDEMA</b>                        | 26/02/2015  |
| <b>Houve audiência pública?</b>   | Sim, duas audiências: 25/08/2015 e 21/11/2018.  |
| <b>Há manifestação de grupos da vizinhança?</b>                               | Houve a manifestação de aproximadamente 400 cidadãos, exigindo participação no processo de licenciamento. Como eles não estavam qualificados para o processo, não foi possível afirmar se eram moradores da vizinhança ou não. Tal manifestação implicou na abertura de Inquérito Civil, 26/2010-HU, exigindo a realização de audiência pública referente ao EIV. A convocação da audiência pública consta no Diário Oficial de 24 de julho de 2015.                        |
| <b>Data de revisão do EIV</b>   | 1ª: março/2010; 2ª: maio/2010; 3ª: março/2014; 4ª: setembro/2014; 5ª: abril/2015; 6ª: julho/2015.   |
| <b>Há manifestação do Ministério Público sobre o processo administrativo?</b> | Sim, por meio de abertura de inquérito civil para apurar irregularidades na aprovação do empreendimento.  |
| <b>Há parecer técnico conclusivo sobre o EIV?</b>                             | Sim. Em 25/03/2010, a SMH DU emitiu um parecer contendo considerações sobre o EIV e solicitou complementações para a continuidade da análise. Em 13/06/2014, houve outro Parecer da SMH DU exigindo, também, algumas complementações ao EIV, como a identificação da capacidade de suporte da infraestrutura urbana, esclarecimento quanto ao reflorestamento existente, retificação do quadro de áreas do empreendimento e inclusão dos impactos de movimentação de terra. |
| <b>Aprovação GRAPROHAB</b>  | Duas aprovações: 1º n. 356/2009, emitido em 08/12/09; e, 2º n. 253/2016, emitido em 14/06/2016.   |
| <b>Termo Compromisso</b>  | N. 43/2016 (Caução).  |
| <b>Número do decreto de aprovação</b>   | N. 281, de 29 de setembro de 2016; e, n. 17, de 06 de fevereiro de 2020.  |
| <b>Data da publicação da aprovação D.O.</b>                                   | 4/10/2016; 13/02/2020.  |
| <b>Observações</b>  | A interessada, MRV, protocolou um ofício (14/02/2013) manifestando seu descontentamento com a incoerência do (falta de) fluxograma no processo de aprovação, o que, segundo ela, a lesou e a prejudicou. O Ministério Público atuou no processo, motivado pelo abaixo-assinado de aproximadamente 400 cidadãos, para garantir a participação popular via audiência pública.   |

Fonte: elaborado pelo autor.

#### 4.4.12 Loteamento “Eduardo Abdelnur”



Fonte: [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br).

O loteamento denominado “Residencial Eduardo Abdelnur” foi definido como Empreendimento Habitacional de Interesse Social, vinculado ao “Programa Minha Casa, Minha Vida”. O empreendimento localiza-se na Estrada Municipal Domingos Zanota, na região sudoeste da cidade.

No COMDEMA, a apreciação do empreendimento ocorreu em 22/09/2011, e não abordou o EIV. Já no COMDUSC, o parecer técnico, emitido em 23/08/2011, estabeleceu duas exigências técnicas: 1) a apresentação do EIV; e, 2) a alteração do zoneamento, já que o que estava em vigor à época não permitia a implantação do empreendimento.

Em 30 de novembro de 2011 foi promulgada a lei n. 15.855/2011, alterando o zoneamento da área-alvo do empreendimento, o que viabilizou a implantação do loteamento. Em 19/04/2012, foi protocolado o EIV. Não consta no processo administrativo o registro de apreciação do empreendimento pelos Conselhos após a apresentação do Estudo, conforme pode ser observado no Quadro 25, a seguir:

Quadro 25 – Roteiro do Residencial “Eduardo Abdelnur”

| INFORMAÇÕES   | RESIDENCIAL EDUARDO ABDELNUR   |
|---|--|
| N. processo administrativo  | 18.372/2009  |
| Tipo de assunto   | Parcelamento do solo.  |
| Tipo de processo  | Uso e ocupação do solo.  |
| Descrição   | Pré-análise.   |
| Número de unidades habitacionais  | 1.032  |
| Área total do empreendimento  | 432.328,00 m <sup>2</sup>  |
| Situação  | Em andamento.  |
| Unidade municipal (data da coleta de dados)                               | Departamento de Planejamento Territorial.  |
| Data de abertura processo   | 23/07/2009   |
| Data da coleta de dados   | 16/08/2022   |
| Data do protocolo do EIV  | 19/04/2012   |
| O parecer técnico do COMDUSC, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV? | Sim. Parecer 05/2011, emitido em 23/08/2011, exigindo alteração do zoneamento e apresentação do EIV.   |
| O parecer técnico do COMDEMA, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV? | Não. O parecer n. 6/2011, elaborado em 22/09/2011, elencou diversas exigências técnicas, sendo nenhuma delas relacionado ao EIV.   |
| Houve apreciação do EIV no COMDUSC?                                       | Não consta no processo. Há apenas um ofício do interessado (AFX Empreendimentos imobiliários), datado de 24/10/2012, afirmando que cumpriu todas as exigências do COMDUSC. |
| Data da apreciação do empreendimento no COMDUSC                           | 11/01/2012   |
| Houve apreciação do EIV no COMDEMA?                                       | Não.   |
| Data da apreciação do empreendimento no COMDEMA                           | 22/09/2011   |
| Houve audiência pública?  | Não.   |
| Há manifestação de grupos da vizinhança?                                  | Não.   |
| Data de revisão do EIV  | Não.   |
| Há manifestação do Ministério Público sobre o processo administrativo?    | Não.   |
| Há parecer técnico conclusivo sobre o EIV?                                | Não.   |
| Aprovação GRAPROHAB   | Certificado 412/2012, emitido em 21/08/2012.   |
| Termo Compromisso   | N. 88/12 (Caução); n. 97/12 (Caução).  |
| Número do decreto de aprovação  | N. 625, de 14 de novembro de 2012; n. 667, de 17 de dezembro de 2012.  |
| Data da publicação da aprovação D.O.                                      | 18 de dezembro de 2012.  |
| Observações   | Houve a promulgação da lei n. 15.855/2011, alterando o zoneamento da área-alvo do empreendimento, o que viabilizou a implantação do mesmo.                                 |

Fonte: elaborado pelo autor.

#### 4.4.13 Loteamento “Salto do Monjolinho”



Fonte: [www.cardinali.com.br](http://www.cardinali.com.br).

O Loteamento Residencial “Salto do Monjolinho” localiza-se na Estrada Municipal Cônego Washington José Pera, na região sudoeste da cidade. A gleba alvo do parcelamento soma 564.545,23 m<sup>2</sup> e estava situada fora do perímetro urbano, o que resultou na aplicação da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo. Uma parte da gleba foi alvo de um inquérito civil (n. 31/1999), o que gerou um Termo de Ajustamento de Conduta. Esses fatores contribuíram para tornar a tramitação do processo mais complexa, que contou com 4 versões de EIV apresentadas.

A apreciação do empreendimento junto aos Conselhos não abordou o EIV. Porém, o Poder Executivo se manifestou a respeito do Estudo em algumas ocasiões. Um ofício, emitido pela SMH DU, em 19/08/2010, solicitou complementações ao EIV, uma vez que o Estudo apresentado não identificava adequadamente os potenciais impactos decorrentes da implantação do empreendimento.

Outro ofício, emitido pela SMTT, em 02/09/2014, ressaltou que o EIV não contemplou um estudo de tráfego. Em 07/07/2017, outro parecer técnico, elaborado pela SMH DU, informou que o EIV havia sido aprovado.

O Quadro 26, a seguir, apresenta as informações contidas no processo administrativo do empreendimento “Salto do Monjolinho”.

**Quadro 26 – Roteiro do Loteamento Residencial “Salto do Monjolinho”**

| <b>INFORMAÇÕES</b>   | <b>LOTEAMENTO SALTO DO MONJOLINHO</b>   |
|--|---|
| <b>N. processo administrativo</b>  | 4704/2008   |
| <b>Tipo de assunto</b>   | Certidão.   |
| <b>Tipo de processo</b>  | Certidão  |
| <b>Descrição</b>   | Certidão de uso e ocupação do solo – Matr. 102.767 (Sítio Salto).   |
| <b>Número de unidades habitacionais</b>  | 721   |
| <b>Área total do empreendimento</b>  | 564.545,23 m <sup>2</sup>   |
| <b>Situação</b>  | Em andamento.   |
| <b>Unidade municipal (na data da coleta de dados)</b>                            | Departamento de Gestão Ambiental.   |
| <b>Data de abertura processo</b>   | 31/01/2008  |
| <b>Data da coleta de dados</b>   | 22/08/2008  |
| <b>Data dos protocolos do EIV</b>  | Outubro de 2008 (primeiro protocolo).<br>Setembro de 2009 (segundo protocolo).  |
| <b>O parecer técnico do COMDUSC, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Não. Foram emitidos quatro pareceres: n. 03/2014, n. 05/2014, n. 07/2014 e n. 02/2015, nos quais foram feitas algumas exigências técnicas, sendo que nenhuma delas contemplou o EIV.  |
| <b>O parecer técnico do COMDEMA, que aprecia o empreendimento, aborda o EIV?</b> | Não. Foram emitidos dois pareceres sobre o empreendimento: 08/2009 e 02/2015. O primeiro manifestou-se favoravelmente à aprovação do empreendimento mediante o cumprimento de diversas exigências técnicas, sendo que nenhuma delas contemplou o EIV. Já o segundo parecer, de n. 02/2015, manifestou-se favorável à aprovação do empreendimento sem nenhuma exigência técnica.   |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDUSC?</b>                                       | Não.  |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDUSC</b>                           | 25/06/2009 - 11 <sup>a</sup> reunião ordinária;<br>05/02/2015 - 49 <sup>a</sup> reunião ordinária;<br>10/02/2015 - 09 <sup>o</sup> reunião extraordinária.  |
| <b>Houve apreciação do EIV no COMDEMA?</b>                                       | Não.  |
| <b>Data da apreciação do empreendimento no COMDEMA</b>                           | 08/09/2009 - 80 <sup>a</sup> reunião ordinária;<br>10/09/2015 - 131 <sup>a</sup> reunião ordinária.   |
| <b>Houve audiência pública?</b>  | Não.  |
| <b>Há manifestação de grupos da vizinhança?</b>                                  | Não.  |
| <b>Data de revisão do EIV</b>  | Primeira revisão (diminuição área loteada) – 22/04/2014.<br>Segunda revisão – 21/10/2014.   |
| <b>Há manifestação do Ministério Público sobre o processo administrativo?</b>    | Não.  |
| <b>Há parecer técnico conclusivo sobre o EIV?</b>                                | Sim. O parecer elaborado pela SMH DU, em 07/07/2017, afirmou que o EIV foi aprovado. No histórico de aprovação, ocorreram algumas manifestações da Prefeitura Municipal. Um ofício, emitido pela SMH DU, em 19/08/2010, solicitou complementações ao EIV, uma vez que o Estudo apresentado não identificava adequadamente os impactos referentes à implantação do empreendimento. Outro ofício, emitido pela SMTT, em 02/09/2014, ressaltou que o EIV não contemplou o estudo de tráfego. |
| <b>Aprovação GRAPROHAB</b>   | Certificado nº 506/2016 emitido em 20/12/2016.  |

**Quadro 26** – continuação...

| INFORMAÇÕES                                 | LOTEAMENTO SALTO DO MONJOLINHO  |
|---|---|
| <b>Termo Compromisso</b>                    | Termo de Compromisso n. 28/17 (outorga onerosa).<br>Termo de Compromisso n. 33/17 (caução). |
| <b>Número do decreto de aprovação</b>       | N. 314, de 27 de outubro de 2017.   |
| <b>Data da publicação da aprovação D.O.</b> | 31/10/2017  |

Fonte: elaborado pelo autor.

#### 4.5 Discussão

A caracterização e levantamento pormenorizados dos processos administrativos selecionados permitiu a identificação de diferentes funções desempenhadas pelo EIV no processo de licenciamento de empreendimentos de parcelamento de solo para fins habitacionais em São Carlos (SP), além de apontar desafios e possibilidades de avanços à sua implementação e aplicação.

##### 4.5.1 *Papel desempenhado pelo EIV no licenciamento municipal*

O papel previsto a ser desempenhado pelo EIV está descrito no “Caderno técnico de regulamentação e implementação de instrumentos do Estatuto da Cidade”:

Sob a ótica da mitigação de impactos e do controle social, o EIV deve funcionar como uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico, oferecendo subsídios ao poder público para decidir sobre a concessão da licença ou condicioná-la à implantação de medidas compensatórias. Neste processo, são obrigatórias a publicização e a disponibilização a qualquer interessado de todos os documentos e estudos relativos ao EIV, ampliando a transparência do ato de licenciamento e abrindo canais de diálogo com a sociedade, de acordo com a diretriz da política urbana que preconiza a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano (EC, art. 2º, inciso II). (SCHVARSBERG; MARTINS; CAVALCANTI, 2016, p. 13).

Considerando o papel preconizado pela diretriz federal, supracitada, as funções identificadas nas análises dos empreendimentos selecionados em São Carlos foram divididas em dois grupos: 1) ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico; e, 2) ferramenta de apoio à gestão democrática.

O primeiro grupo refere-se à produção e divulgação de informações a respeito dos potenciais impactos do empreendimento no seu entorno, de modo a auxiliar a

gestão pública no processo de tomada de decisão. Essa produção e divulgação é promovida por obrigação legal e/ou por meio de exigências em pareceres técnicos elaborados por servidores públicos, cujo resultado pode se consolidar em medidas condicionantes à aprovação do empreendimento.

O segundo grupo, gestão democrática, refere-se à publicização do instrumento e à possibilidade de participação popular no licenciamento dos empreendimentos. Tal participação foi constatada por meio de realização de audiências públicas, manifestação da sociedade civil representada nos Conselhos e manifestação da população afetada.

Contudo, a frágil regulamentação do instrumento, desafio destacado frequentemente por diversos autores (LOLLO; RÖHM, 2005; SANTANA, 2007; LOLLO; RÖHM, 2009; BECHELLI, 2011; MARQUES; SILVA, 2015; BACELLAR, 2016; BANDEIRA, 2018; MATOSO; FERREIRA, 2018; MERÍCIA, 2018; ARAÚJO; OLIVEIRA; SILVA, 2017; CHARGAS; CLODOVIL, 2019), acarretam na ausência de um fluxo processual claro no município, na falta de uma indicação clara sobre em qual momento do processo do empreendimento o EIV deve ser exigido.

- **EIV como ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico:**

Em que pese a escassez de pareceres técnicos conclusivos emitidos pelos órgãos municipais sobre o EIV, foi possível observar que em 4 processos, dos 13 analisados, o instrumento possibilitou a produção de informações que contribuíram para a tomada de decisão. Foi o caso do empreendimento “Loteamento Residencial Salto do Monjolinho”, em que pareceres técnicos emitidos pela SMH DU e SMTT solicitaram complementações ao EIV, de modo a aprimorar a identificação dos impactos e incluir estudo de tráfego.

Ao processo administrativo que resultou na aprovação do “Condomínio Residencial Reserva Aquarela”, foi incluído um parecer da Coordenadoria de Meio Ambiente solicitando complementações ao Estudo: incluir projeto de arborização e indicação das áreas públicas a serem doadas.

No processo administrativo do “Loteamento Residencial Monte das Araucárias”, foram emitidos dois pareceres técnicos pela SMH DU exigindo complementações ao EIV, como a identificação da capacidade de suporte da

infraestrutura urbana, o esclarecimento quanto ao reflorestamento existente, a retificação do quadro de áreas do empreendimento e a inclusão da previsão de impactos decorrentes da movimentação de terra.

Durante o processo de aprovação do empreendimento “Condomínio Residencial Vila Verde Sabará”, o empreendedor apresentou um documento com um resumo das medidas condicionantes, denominado “São Carlos – Contrapartidas de Obras”, onde foram apresentadas algumas medidas, incluindo suas respectivas estimativas de custo, divididas em três grupos: 1) ações definidas no EIV; 2) ações definidas no RIT (Relatório de Impacto de Trânsito); e, 3) ações definidas em reunião 16/03/10. As ações definidas no EIV foram três: 1) melhoramento viário; 2) SAAE; e, 3) rede de águas pluviais.

Portanto, foi possível observar que nesses quatro processos administrativos o EIV contribuiu com subsídios para a tomada de decisão, ao passo que nos demais, não constam manifestações da Prefeitura Municipal em relação ao Estudo.

- **EIV como ferramenta de apoio à gestão democrática:**

O objetivo da gestão democrática preconizada pelo EIV baseia-se na publicidade dos documentos e na participação popular no processo de tomada de decisão. Os documentos e resultados dos EIV’s apresentados à municipalidade não estão disponíveis para que os cidadãos possam acessá-los. Até os conselheiros que compõem o COMDEMA relataram dificuldades em receber o material para análise, evidenciando precário mecanismo de publicização, aspecto observado por outros estudiosos (SCHVARSBERG; KALLAS, 2016; ARAÚJO; CAMPANTE, 2017; BRAGA, 2018).

Conforme descrito anteriormente, o recorte temporal para a seleção dos empreendimentos contemplou o período entre 2006 e 2018. Sobre a publicização do instrumento, vale destacar que a partir de novembro de 2018, ou seja, nos últimos dois meses considerados no recorte temporal, a Prefeitura Municipal passou a disponibilizar os documentos que compõem o EIV e a chamada para audiência pública em seu sítio eletrônico, atendendo, assim, ao art. 37 do EC.

Embora represente um avanço para a participação popular, a atitude da Prefeitura Municipal em realizar audiências públicas e publicizar os documentos referentes ao EIV, como parte do processo de aprovação de empreendimentos de

parcelamento de solo, foi uma resposta à intervenção do Ministério Público, que entendeu que a lei n. 13.056/2002, analisada no item 3.2.1, não estava sendo cumprida. Como ainda não houve o sancionamento de lei específica, esta lei permanece em vigor, e determina em seu 8º artigo:

**Parágrafo Único** - A sociedade civil terá sua manifestação assegurada não só pela Audiência Pública como pelas demais formas previstas em Lei, devendo o Executivo garantir regulamentação procedimento e atribuições dos órgãos municipais a respeito. (SÃO CARLOS, 2002).

A resposta da Prefeitura Municipal ao Ministério Público ocorreu em novembro de 2018, e, portanto, se aplicou apenas a um dos processos analisados, o “Loteamento Residencial Monte das Araucárias”, no qual o EIV contribuiu para a gestão democrática, publicizando os documentos que compõem o Estudo e realizando audiência pública.

Embora a audiência pública seja uma das formas de participação e controle popular, a efetiva participação da população afetada muitas vezes é insuficiente (ARAÚJO, 2009), mas pode ser incentivada por meio da regulamentação do instrumento e/ou das audiências. Para os Estudos de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), existem diretrizes nacionais emitidas pelo Conselho Nacional de Meio Ambiente, através da Resolução CONAMA n. 09/1987, que dispõem sobre a realização de audiências públicas.

No caso do “Residencial Monte das Araucárias”, não consta no processo administrativo registro da audiência, portanto não foi possível verificar como ocorreu a participação popular. Ademais, a determinação das datas e horários enfrentam a dificuldade em conciliar participação dos servidores públicos e da população afetada. Atualmente, as audiências têm favorecido o primeiro grupo, ocorrendo às terças e quartas-feiras, às 15:00h.

Já para os demais processos analisados, a publicização dos documentos e a realização de audiência pública não foi constatada, prejudicando a participação popular no processo decisório. Entretanto, foi possível observar que em três processos, dos 13 analisados, o EIV contribuiu para que a comunidade afetada fosse ouvida. Foi o caso do “Condomínio Residencial Vila Verde Sabará”, em que dois grupos de vizinhança se manifestaram contra os impactos decorrentes da implantação

do empreendimento, e tiveram parte de suas reivindicações atendidas nas medidas condicionantes apresentadas no EIV.

Outro local de participação popular é nos Conselhos, que apreciam os empreendimentos em pauta e podem fazer questionamentos quanto ao projeto de implantação. No momento de apreciação, o EIV pode ser utilizado para que sejam discutidos os potenciais impactos previstos e solicitadas eventuais complementações ou alterações de projeto. No processo de aprovação do empreendimento “Condomínio Moradas São Carlos III”, o COMDEMA solicitou que o EIV contemplasse uma análise entre o cenário atual do padrão habitacional da vizinhança e a situação futura.

Durante a reunião do COMDEMA, de apreciação do “Loteamento Jardim Eccobrisa I”, uma das conselheiras afirmou que o EIV apresentado não esclarecia como as medidas mitigadoras propostas seriam capazes de mitigar os impactos ambientais. Também durante a apreciação no COMDEMA, o “Loteamento Residencial Monte das Araucárias” recebeu solicitação para realizar complementações ao EIV incluindo estudo sobre o impacto no tráfego.

A seguir está apresentado o Quadro 27, com uma síntese do papel desempenhado pelo EIV nos diferentes processos administrativos analisados.

**Quadro 27** – Quadro síntese do papel desempenhado pelo EIV no processo de licenciamento de empreendimentos de parcelamento do solo para fins habitacionais em São Carlos (SP)

| EMPREENHIMENTO                              | PAPEL DESEMPENHADO PELO EIV              |                                |                                      |  |  |   |
|---|--|--------------------------------|--------------------------------------|--|--|---|
|   | FERRAMENTA DE APOIO À GESTÃO DEMOCRÁTICA |                                |                                      | FERRAMENTA DE APOIO AO PROCESSO DE LICENCIAMENTO URBANÍSTICO |  |   |
|   | Existência de audiência pública          | Discussão do EIV nos conselhos | Manifestação de grupos de vizinhança | Contribuição do EIV na definição das medidas condicionantes  | Contribuição do EIV para complementação/alteração de projeto | Existência de parecer técnico do EIV pelo Executivo |
| Condomínio Residencial MRV Mont Park        | Não                                      | Não                            | Não                                  | Não  | Não  | Não   |
| Condomínio Moradas São Carlos III           | Não                                      | Sim                            | Não                                  | Não  | Sim  | Não   |
| Condomínio Residencial Vila Verde Sabará    | Não                                      | Sim                            | Sim                                  | Sim  | Sim  | Não   |
| Loteamento Jardim Eccobrisa I               | Não                                      | Não                            | Não                                  | Não  | Não  | Não   |
| Loteamento Parque dos Pássaros              | Não                                      | Não                            | Não                                  | Não  | Não  | Não   |
| Faixa Azul                                  | Não                                      | Não                            | Sim                                  | Não  | Sim  | Não   |
| Loteamento Mont Royal                       | Não                                      | Não                            | Não                                  | Não  | Não  | Não   |
| Loteamento Jardim Letícia                   | Não                                      | Sim                            | Não                                  | Não  | Não  | Não   |
| Condomínio Residencial Reserva Aquarela     | Não                                      | Sim                            | Não                                  | Não  | Sim  | Sim   |
| Loteamento Residencial Monte das Araucárias | Sim                                      | Sim                            | Sim                                  | Sim  | Sim  | Sim   |
| Residencial Eduardo Abdelnur                | Não                                      | Sim                            | Não                                  | Não  | Não  | Não   |
| Loteamento Residencial Salto do Monjolinho  | Não                                      | Não                            | Não                                  | Não  | Não  | Sim   |
| Condomínio Moradas São Carlos I             | Não                                      | Não                            | Não                                  | Não  | Não  | Não   |

Fonte: elaborado pelo autor.

Em apenas 5 processos, dos 13 analisados, foram desempenhadas funções dos dois grupos: na ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico e na ferramenta de apoio à gestão democrática. Portanto, para a maioria dos empreendimentos aprovados, 8 dos 13 processos analisados, esse instrumento foi utilizado apenas como parte do cumprimento legal dos procedimentos de licenciamento (AYOUB; KANASHIRO, 2013), sem sequer ter sido objeto de análise em parecer técnico pelo Executivo.

O potencial uso do instrumento EIV no processo de licenciamento urbanístico municipal, exemplificado pelos processos administrativos dos empreendimentos Loteamento Residencial “Monte das Araucárias” e Condomínio Residencial “Vila Verde Sabará”, em que desempenhou as funções de suporte à tomada de decisão e gestão democrática, somado à negligência quanto à sua utilização, reafirmou a necessidade de aprimoramento na aplicação do instrumento pelo Poder Executivo local.

Os entes municipais, no caso de São Carlos (SP), enfrentaram diversos desafios e dificuldades na aplicação devida do instrumento (MERÍCIA, 2018), assim como possibilidades, conforme demonstrado nas funções desempenhadas pelo EIV.

#### *4.5.2 Desafios do EIV em São Carlos (SP)*

A dificuldade na implementação do EIV pelos municípios (LOLLO; RÖHM, 2005b; MERÍCIA, 2018; PERES; CASSIANO, 2019) tem sido objeto de discussão entre estudiosos. Considerando que os capítulos anteriores abordaram os desafios elencados pela literatura científica (Capítulo 2) e os enfrentados pela legislação municipal (Capítulo 3), serão discutidos aqui aqueles identificados a partir da análise pormenorizada dos processos administrativos selecionados.

O primeiro desafio relaciona-se à inserção do EIV no processo de licenciamento, devido à falta de uma indicação clara sobre em qual momento do processo de aprovação do empreendimento o EIV deve ser exigido, conforme mencionado por diversos autores como um dos entraves à implementação do instrumento (PERES *et al.*, 2017; ARAÚJO; CAMPANTE, 2017; PERES; CASSIANO, 2019).

O EIV foi apresentado e discutido em momentos diferentes dos processos de licenciamento, embora a ausência de documentos comprovando o recebimento do

EIV pelo Executivo tenha dificultado uma análise mais detalhada. Além da indefinição sobre o momento da apresentação, também não ficou claro em quais casos os projetos deveriam ter passado por nova apreciação quando sofreram alterações.

O tipo de fluxo que cada processo seguiu também foi indefinido. Logo na abertura do processo, notou-se uma discrepância na determinação do tipo de assunto de cada processo administrativo, conforme apresentado pela Tabela 5, a seguir.

**Tabela 5** – Tipo de assunto que consta na folha líder dos processos administrativos selecionados

| TIPO DE ASSUNTO           | N. DE EMPREENDIMENTOS |
|---------------------------|-----------------------|
| Análise prévia de projeto | 1                     |
| Aprovação de projeto      | 1                     |
| Certidão                  | 2                     |
| Desmembramento de lotes   | 2                     |
| Parcelamento do solo      | 1                     |
| Projeto de loteamento     | 2                     |
| Solicitação de diretrizes | 4                     |
| <b>TOTAL</b>              | <b>13</b>             |

**Fonte:** elaborado pelo autor.

Neste sentido, mesmo que os processos tratem de assuntos distintos, não é desejável que seja feita uma separação por assuntos semelhantes, uma vez que o enquadramento equivocado prejudicou a devida apreciação do projeto. Um processo enquadrado como “análise prévia de projeto” não deve resultar em decreto de aprovação, como foi o caso do empreendimento “Jardim Eccobrisa I”. A ausência de um fluxo claro do processo gera insegurança jurídica, como observado na tramitação do Condomínio “Moradas São Carlos I”, em que, após a aprovação pelo Executivo, o Ministério Público instaurou inquérito civil questionando o fato do COMDEMA não ter apreciado o projeto.

Esse primeiro desafio se enquadra como frágil regulamentação do instrumento, apontado pela literatura científica como um entrave à implementação do EIV pelos municípios (LOLLO; RÖHM, 2005; SANTANA, 2007; LOLLO; RÖHM, 2009; BECHELLI, 2011; MARQUES; SILVA, 2015; BACELLAR, 2016; BANDEIRA, 2018; MATOSO; FERREIRA, 2018; MERÍCIA, 2018; ARAÚJO; OLIVEIRA; SILVA, 2017; CHAGAS; CLODOVIL, 2019).

Essa frágil regulamentação decorre da morosidade no processo de regulamentação do instrumento, constatado por Würtrich (2016), e se aplica para o

município de São Carlos, pois há um projeto de lei sendo discutido há mais de cinco anos, conforme detalhado no Capítulo 3, cujo texto ainda não foi apresentado ao Legislativo. Essa morosidade pode ser atribuída, em parte, pelo conflito de interesses, citado por muitos autores (CUCATO; FAVA, 2010; SANTORO; FREITAS, 2013; CASTRIOTA; VELOSO, 2015; CASSIANO; PERES, 2016; SCHVARBERG; KALLAS, 2016; PILOTTO CAMPOS, 2018; SOUZA, 2019; CHAGAS; CLODOVIL, 2019), onde alguns atores do setor imobiliário ainda enxergam o EIV como um empecilho à implantação de empreendimentos e da expectativa imobiliária.

Um segundo desafio identificado foi a escassez de pareceres técnicos conclusivos emitidos pelos órgãos municipais sobre o EIV, o que prejudicou a utilização do instrumento como ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico e como mediador entre os interesses privados e o direito à qualidade urbana da população afetada pela implantação de um empreendimento.

Além de pareceres técnicos, faltaram informações sobre as medidas condicionantes adotadas na aprovação dos empreendimentos, contribuindo para uma precária fiscalização e monitoramento de tais medidas (ARAÚJO; CAMPANTE, 2017; ARAÚJO; OLIVEIRA; SILVA, 2017). Assim como o primeiro, este segundo desafio também se relaciona à frágil regulamentação, pois não houve uma indicação clara de qual órgão municipal era o responsável por se manifestar a respeito do EIV.

Dos 13 processos analisados, apenas em 4 constavam pareceres técnicos, embora não tenham sido conclusivos, sendo 2 emitidos pela SMH DU e 2 pela Coordenadoria de Meio Ambiente. Além da fragilidade da regulamentação, esta escassez de pareceres revelou outros dois entraves, identificados na RBS:

- 1) A precária capacidade administrativa (ALBUQUERQUE; LINS, 2006; NAVI, 2011; STANGANINI, 2011; PILOTTO; SANTORO; FREITAS, 2013; HOSHINO *et al.*, 2014; CASSIANO; PERES, 2016; ARAÚJO; CAMPANTE, 2017; CAMPOS, 2018), com negligência quanto à aplicabilidade do instrumento (BACELLAR, 2016; SOUZA, 2019; SOUZA, 2019b; DAL SASSO; MEIRELES, 2019); e,
- 2) Falta de clareza nos métodos de identificação e análises de impacto (LOLLO; RÖHM, 2005; SANTANA, 2007; GONÇALVES NETO; LOLLO, 2010; PILOTTO; SANTORO; FREITAS, 2013; HOSHINO *et al.*, 2014;

BARREIROS; ABIKO, 2016; BARREIROS, 2017; BERMUDEZ, 2016; ARAÚJO; CAMPANTE, 2017).

Um terceiro desafio refere-se à precária participação popular (ALMEIDA *et al.*, 2004; ALBUQUERQUE; LINS, 2006; ARAÚJO; CAMPANTE, 2017; BRAGA, 2018; CAMPOS, 2018), constatada a partir do pequeno número de audiências públicas realizadas e da falta de abordagem do instrumento durante sua apreciação junto aos conselhos, decorrente da frágil regulamentação citada anteriormente e do precário mecanismo de publicização.

Os documentos que compuseram os EIV's apresentados à municipalidade não foram disponibilizados aos cidadãos para que pudessem acessá-los. Até os conselheiros, que compunham o COMDEMA, relataram dificuldades em receber o material para analisar. É importante ressaltar que, conforme mencionado anteriormente, a Prefeitura Municipal realiza audiências públicas para empreendimentos de parcelamento do solo desde novembro de 2018 e disponibiliza os documentos referentes ao Estudo, assim como o convite para as audiências, em seu sítio eletrônico. Porém, como ainda não existe regulamentação específica para o instrumento, restam incertezas sobre a continuidade deste processo e sua efetiva contribuição para a participação da população afetada.

O quarto desafio refere-se à falta de clareza sobre o significado e as diferenças entre os termos “contrapartidas” e “medidas mitigadoras”, que estão relacionadas às dificuldades de definir âmbitos, competências e critérios (ALMEIDA *et al.*, 2004; SAMPAIO, 2005; MANN *et al.*, 2006; CHAMIÉ, 2010; STANGANINI, 2011; GRASSIOTTO *et al.*, 2013; PILOTTO; SANTORO; FREITAS, 2013; HOSHINO *et al.*, 2014; GONÇALVES, 2018).

Ainda neste aspecto, com base nos documentos analisados, identificou-se a confusão que se fez entre os diferentes tipos de medidas condicionantes. Termos como: medida mitigadora, medida compensatória, medida potencializadora e contrapartida não são sinônimos, e, portanto, não devem ser tratados como tal. A distinção entre os termos é necessária para distinguir o que é obrigação do empreendedor, conforme definição das legislações municipais, estaduais e/ou federais, do que não é.

Zambrano (2017), em sua pesquisa sobre os critérios utilizados para a exigência das contrapartidas aos empreendimentos de parcelamento do solo em São Carlos (SP), constatou que:

No município de São Carlos, durante o licenciamento pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano COMDUSC, foram constatadas a ausência de infraestruturas para o novo parcelamento. Mesmo previsto que a infraestrutura é responsabilidade do empreendedor, o Conselho solicitou a execução das mesmas como contrapartidas. As mesmas são obrigações do loteador, portanto, não devem ser confundidas como contrapartidas urbanísticas, e sim, somente como viabilidade para implantação dos próprios empreendimentos. (ZAMBRANO, 2017, p. 105).

Algumas dessas medidas condicionantes já foram consolidadas, como é o caso das medidas compensatórias dos impactos ambientais. No Estado de São Paulo, a supressão de árvores nativas isoladas só é autorizada mediante a apresentação de uma proposta de compensação ambiental, prevista pela Resolução SMA 07/2017. Neste caso, o plantio compensatório não deve ser confundido com contrapartida ou medida mitigadora.

A medida compensatória deve ser prevista para os impactos que não podem ser evitados, ou mesmo reduzidos (SÁNCHEZ, 2020), como no exemplo da remoção do exemplar arbóreo. Para os impactos que podem ser atenuados, devem ser previstas as medidas mitigadoras. Por exemplo, não deixar o solo exposto após a execução da terraplenagem é recomendável para evitar processos erosivos. Portanto, cobrir esses locais com vegetação é uma medida mitigadora, pois atenua a ocorrência de processos erosivos, que é um dos impactos previstos durante a implantação de um empreendimento.

Como exemplo de contrapartida, temos o instrumento “Outorga Onerosa do Direito de Construir”, previsto pelo art. 28, do Estatuto da Cidade: “o plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário” (BRASIL, 2001).

#### *4.5.3 Propostas de aprimoramento do EIV em São Carlos (SP)*

As possibilidades de aprimoramento apontadas pela literatura científica foram listadas no Capítulo 2, e divididas em três dimensões: 1) legislação específica; 2)

metodologias de avaliação de impactos; e, 3) arranjo institucional. Cada dimensão foi desmembrada em matrizes, representando compilações das medidas apontadas pelos autores como aprimoramento do instrumento.

No Capítulo 3 foram apresentados os documentos legais que dispõem sobre o EIV no município de São Carlos (SP), acompanhados de recomendações para seu aperfeiçoamento, especificamente no que concerne à legislação específica, desafio apontado com maior frequência pelos autores para a melhor efetivação do EIV (DAVID, 2005; MANN *et al.*, 2006; SANT'ANNA, 2007; TOMANIK, 2008; MARQUES, 2010; SILVA, 2010; AYOUB; KANASHIRO, 2013; NASCIMENTO, 2013; MARTINS JUNIOR; LIMA, 2016; MATOSO; FERREIRA, 2018; PERES; CASSIANO, 2017; CHAGAS; CLODOVIL, 2019), e corroborado pelo resultado das análises dos processos administrativos analisados.

Nesta seção estão indicadas as medidas de aprimoramento para a superação dos desafios encontrados no município de São Carlos frente a implantação e a aplicação do instrumento. A primeira delas se refere à superação da frágil regulamentação do EIV, que pode ser feita por meio de uma legislação específica. No caso de São Carlos (SP), a referida minuta de projeto de lei se encontra em fase de discussão no Poder Executivo e contempla a expressiva maioria das etapas e componentes de processo recomendadas pela literatura científica. Em seu art. 3º consta uma lista de empreendimentos e atividades sujeitas à apresentação de EIV:

Art. 3º. São definidos como geradores de impacto de vizinhança, e, portanto, sujeitos à prévia apresentação e aprovação do EIV/RIVI nos termos desta Lei, os empreendimentos e atividades indicados nos art. 210 e 211 da Lei Municipal 18.053/2016, bem como aqueles que se enquadrarem no art. 162 da referida Lei, conforme as categorias definidas neste artigo. (SÃO CARLOS, 2022).

Em que pese o avanço considerável contido na minuta de projeto de lei, notou-se a morosidade em seu processo de regulamentação, encontrada também em outros municípios por autores como Akaqui e Souza (2015) e Wütrich (2016), haja visto que se passaram mais de cinco anos na discussão do texto e ele sequer foi apresentado ao Legislativo. Muitos fatores contribuem para essa morosidade, e aquele apontado com maior frequência na literatura científica é o conflito de interesses (CUCATO; FAVA, 2010; SCHVARSBERG, 2011; PILOTTO; SANTORO; FREITAS, 2013; CASTRIOTA; VELOSO, 2015; CASSIANO; PERES, 2016; CAMPOS, 2018; SOUZA,

2019; CHAGAS; CLODOVIL, 2019), que pode ser atenuado com a garantia da previsibilidade e da segurança jurídica (HOSHINO *et al.*, 2014).

Reclamação constante por parte dos empreendedores, pode-se imputar celeridade ao processo de apreciação realizando Câmaras Técnicas conjuntas, com participantes tanto do COMDEMA como do COMDUSC. Desta forma, não seria necessário aguardar o encaixe na pauta dos dois Conselhos, e a interdisciplinaridade da análise poderia contribuir para a elaboração de pareceres técnicos mais consistentes. A integração do licenciamento urbanístico ambiental (PERES; CASSIANO, 2017; MERÍCIA, 2018; ABREU *et al.*, 2019) tem sido apontada como uma das medidas para reduzir a burocracia e a morosidade do processo de aprovação.

Ainda dentro desse desafio de indicar o momento da apresentação do EIV, a municipalidade deve garantir o caráter prévio do instrumento, pois os projetos de implantação devem estar avançados o suficiente para permitir a estimativa dos potenciais impactos, porém ainda “abertos” para que possam incorporar eventuais alterações e recomendações durante a tramitação (ARAÚJO; CAMPANTE, 2017).

De acordo com a diretriz federal, emitida no “Caderno técnico de regulamentação e implementação de instrumentos do Estatuto da Cidade”, o caráter prévio do EIV deve estar previsto.

Sua elaboração deve, sempre que possível, ser prévia à aprovação, autorização de construção e licenciamento, a fim de possibilitar o exame das consequências – positivas ou negativas – de sua implantação sobre a vizinhança e orientar a prefeitura no julgamento e análise do pedido de licença, o que resultará em maior eficiência e eficácia em termos da infraestrutura urbana a ser utilizada. (SCHVARSBURG; MARTINS; CAVALCANTI, 2016, p. 15).

Em um dos processos analisados, o do empreendimento Residencial “Vila Verde Sabará”, essa equação foi bem resolvida. Assim como na maioria dos processos administrativos analisados, neste não constava um parecer técnico conclusivo. Porém, houve manifestação de grupos de vizinhança, via ofício, reivindicando algumas medidas mitigadoras. Como o EIV ainda não se encontrava devidamente regulamentado, esse instrumento não foi abordado na reivindicação. Porém, o empreendedor apresentou um documento, denominado “São Carlos – Contrapartidas de obras”, onde foram apresentadas algumas medidas condicionantes, incluindo suas respectivas estimativas de custo. Considerando que essas ações contemplaram as demandas contidas nas manifestações dos grupos de

vizinhança, é possível afirmar que o EIV desempenhou um papel importante no processo de aprovação do empreendimento como ferramenta de apoio à tomada de decisão e gestão democrática, ao incorporar as reivindicações da população afetada e apresentar as medidas condicionantes, as quais estavam diretamente relacionadas com os potenciais impactos decorrentes da implantação do empreendimento.

A almejada intersetorialidade na análise dos EIV's não deve se perder na ausência de um órgão ou colegiado que centralize as tomadas de decisões. Um dos destaques das análises foi a baixa frequência de pareceres técnicos juntos aos processos administrativos analisados. Uma das formas de superar esse desafio é por meio da previsão clara do órgão responsável pela aprovação e pela emissão do documento conclusivo (PERES; CASSIANO, 2019), seja em lei específica ou em termo de referência.

Além da responsabilidade pela análise, é importante fornecer ao gestor público informações para embasar seu parecer, que pode ser incentivado com a definição do escopo mínimo, prazos, critérios básicos e diretrizes gerais no processo de regulamentação. Tal indicação auxiliaria, também, os responsáveis pela elaboração do Estudo.

A minuta de projeto de lei de EIV em São Carlos (SP) prevê, em seu art. 5º, a elaboração do Termo de Referência, de análise por órgãos colegiados, e a definição de escopo mínimo, prazos, critérios básicos e diretrizes gerais.

Art. 5º. Para a elaboração do EIV deverá ser seguido o Termo de Referência (TR), conforme art. 212 da Lei Municipal n. 18.053/2016 e nos termos deste artigo.

§ 1º. O Termo de Referência será elaborado com base no Formulário de Caracterização Básica do respectivo empreendimento e no Roteiro para Termo de Referência apresentado no anexo 03 desta Lei, orientando a elaboração e estabelecendo o escopo e abrangência do EIV, contando com a seguinte estrutura padrão:

- I. Caracterização básica do empreendimento ou atividade;
- II. Indicação dos potenciais impactos que possam ser previstos nessa etapa e definição das áreas diretamente e indiretamente afetadas pelos mesmos, a partir dos parâmetros definidos no art. 6º desta Lei;
- III. Indicação, com base nas informações dos incisos acima, dos estudos específicos e informações complementares que o EIV deverá apresentar, sendo no mínimo:
  - a. Diagnóstico da situação atual das áreas de influência do empreendimento ou atividade;
  - b. Identificação e avaliação dos impactos positivos e negativos do mesmo, avaliando a compatibilidade e viabilidade, por meio da análise da situação futura com a implantação do empreendimento;
  - c. Indicação de procedimentos e metodologia a serem aplicados para elaboração dessas análises, diagnósticos e estudos;

d. Proposição de medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos, demonstrando a efetividade e compatibilidade das mesmas;

e. Conclusões acerca da viabilidade do empreendimento.

§ 2º. A elaboração e emissão dos Termos de Referência ficarão a cargo da SMH DU, ou órgão municipal que a substituir, tendo o prazo de emissão de 60 dias.

§ 3º. No caso de empreendimentos ou atividades que se enquadrarem como alto potencial de impacto, a elaboração dos Termos de Referência deverá contar, também, com a participação da CAMP e das Câmaras Técnicas do COMDUSC, que poderão ser convocadas a se reunir conjuntamente, e o prazo para sua emissão será de 90 dias.

§ 4º. Em caso de não cumprimento dos prazos indicados nos parágrafos acima, a equipe técnica que realizará o EIV estará autorizada a seguir as diretrizes básicas constantes nos art. 6º, 7º e 8º desta Lei, bem como, no que couber, o Roteiro indicado no Anexo 3 desta Lei, justificando as escolhas técnicas e metodológicas adotadas.

§ 5º. Os Termos de Referência terão validade de 180 dias, a contar da data da sua emissão, podendo ser revalidado por 90 dias, a critério da SMH DU. (SÃO CARLOS, 2022).

O conteúdo mínimo do Estudo é exigido no art. 7º, do projeto de lei, assim como a multidisciplinaridade da equipe responsável por sua elaboração. No primeiro parágrafo desse mesmo artigo, consta a indicação do momento em que o EIV deve ser apresentado, de forma a assegurar o caráter prévio do instrumento.

§ 1º. Os EIV's, para que cumpram seus objetivos, deverão ser elaborados, apresentados e analisados nas fases iniciais e intermediárias dos processos de aprovação do respectivo empreendimento e, para tal, seus Termos de Referência deverão ser solicitados:

I. Após a retirada do documento de “Diretrizes de Parcelamento do Solo” e no máximo até o momento da apresentação da primeira versão do projeto, em casos de parcelamentos do solo;

II. No máximo no momento imediatamente após a primeira notificação informando que o empreendimento demanda EIV, no caso de processo de aprovação de edificações.

§ 2º. Os EIV's deverão ser elaborados por equipe técnica multidisciplinar e capacitada para atender ao Termo de Referência emitido, coordenada por profissional ou empresa que apresente responsabilidade técnica específica (ART ou RRT), e ser entregues à SMH DU em 2 (duas) cópias impressas e uma cópia eletrônica, em arquivos no formato “pdf”. (SÃO CARLOS, 2022).

Outro aspecto responsável pela morosidade no processo de regulamentação é a confusão entre os termos “medidas mitigadoras” e “contrapartidas”. A distinção das diferentes medidas condicionantes pode ser determinada em nível federal, em forma de diretriz para auxiliar a regulação do EIV pelos municípios, ou mesmo em alguma normativa local. Atualmente há uma indicação dos objetivos dessas medidas no “Caderno técnico de regulamentação e implementação de instrumentos do Estatuto da Cidade”, porém sem a clareza necessária para evitar confusões.

A lógica de contrapartidas do EIV deve promover o equilíbrio entre ônus e benefícios do empreendimento. Assim, as condicionalidades para o licenciamento do empreendimento podem ser de várias ordens (medidas preventivas, mitigadoras, potencializadoras ou compensatórias) e se relacionam à sobrecarga dele decorrente, que, por sua vez, parte da simulação da incomodidade esperada a partir dos fatores e ações geradores de impactos em determinada área de influência. (SCHVARSBURG; MARTINS; CAVALCANTI, 2016, p. 91).

Porém, a natureza genérica da lei federal (EC), identificada como um dos obstáculos à regulamentação municipal (LOLLO; RÖHM, 2009; GONÇALVES NETO, 2010; PERGORARO, 2010; FIORONI, 2011; NAVI, 2011; BACELLAR, 2016), pode ser aprimorada nesta, e o EIV pode representar um avanço no processo de licenciamento de empreendimentos, tanto para o empreendedor como para o gestor público nesta questão.

Ao reunir todas as propostas de medidas condicionantes em um único estudo, foi possível verificar a distribuição, como um todo, dos benefícios e ônus do processo de urbanização. Uma reclamação recorrente por partes dos empreendedores foi a necessidade de negociar uma contrapartida, de forma individual, com cada secretaria do município, e, muitas vezes, a contrapartida não estava relacionada com o empreendimento em questão e dependia de fatores mais políticos do que técnicos. O EIV pode contribuir para dirimir conflitos de interesse ao apresentar como as medidas condicionantes se relacionam com os impactos previstos decorrentes da implantação do empreendimento.

A minuta de projeto de lei de São Carlos (SP), em seu art. 9º, estabeleceu diretrizes para a determinação de medidas condicionantes à aprovação do empreendimento.

Art. 9º. Com base na identificação dos impactos gerados por empreendimentos ou atividade enquadrados nesta Lei, a Prefeitura Municipal poderá determinar, a título de prevenção, mitigação ou compensação dos mesmos, ou como contrapartidas complementares, e como condição para sua aprovação ou licenciamento, alterações ou complementações de projeto eventualmente necessárias, bem como a execução de ações, obras ou serviços, a serem indicadas no Termo de Compromisso de que trata o art. 13 desta Lei. (SÃO CARLOS, 2022).

A participação popular precária, apontada por estudiosos como um dos principais desafios à implementação do EIV (ALMEIDA *et al.*, 2004; ALBUQUERQUE; LINS, 2006; ARAÚJO; CAMPANTE, 2017; BRAGA, 2018; CAMPOS, 2018), foi constatada na análise dos processos administrativos englobados pela amostra desta

Tese. Tal constatação baseia-se no pequeno número de audiências públicas, que carecem de regulamentação, ocorridas e o precário mecanismo de publicização.

Uma possível solução para estimular a participação popular e dar celeridade ao processo de apreciação é realizar audiências públicas juntamente com a reunião ordinária do COMDUSC. Este Conselho tem participação da sociedade civil garantida e as reuniões ocorrem após o horário comercial, ampliando a possibilidade de contribuição da população afetada. Essa solução está prevista no art. 11 da minuta do projeto de lei (SÃO CARLOS, 2023).

Em relação ao convite para as audiências públicas, este é realizado atualmente exclusivamente por meio do sítio eletrônico da Prefeitura Municipal. Entretanto, é desejável que outras formas de comunicação com a comunidade afetada sejam implementadas, como fazendo uso da divulgação em jornal de grande circulação e da instalação de placas indicativas no local alvo do empreendimento (ARAÚJO; CAMPANTE, 2017).

A minuta do projeto de lei prevê algumas formas de comunicação, também no art. 11.

Art. 11. Será obrigatória a realização de Audiência Pública, visando debater, com todos os cidadãos e setores sociais interessados, os impactos, medidas mitigadoras e possíveis alternativas ao respectivo empreendimento ou atividade, quando o mesmo for considerado de alto potencial de impacto, conforme § 3º do art. 3º desta Lei, nos termos das regras estabelecidas no presente artigo.

§ 2º. A informação da comunidade afetada de que trata o § 1º será feita através de material que contenha, no mínimo, a data, horário e local da Audiência Pública, bem como uma explicação sucinta sobre o empreendimento que será debatido e o endereço eletrônico no qual o EIV/RIVI estará disponível, sendo que tal material deverá:

I. Ser publicado na forma de anúncio impresso, em um jornal de grande circulação, e digital, em um portal de notícias na internet com grande acesso no município de São Carlos.

II. Ser divulgado na forma de placa, painel ou faixa em local de grande visibilidade, próximo ou junto à implantação do empreendimento.

§ 3º. A Audiência Pública deverá ser gravada e o poder público deverá lavrar ata ou transcrição, a qual deverá instruir o processo de análise e aprovação do empreendimento.

§ 4º. A Audiência Pública poderá ocorrer conjuntamente com a reunião ordinária ou extraordinária do COMDUSC de que trata o § 2º do art. 10 desta Lei, desde que seguidos os prazos e regras dispostas no presente artigo. (SÃO CARLOS, 2022).

Outra maneira é garantir ampla publicidade dos documentos e processos (CASSIANO; PERES, 2016; PERES; CASSIANO, 2017; BRAGA, 2018). Uma das formas de publicidade é recorrer à apresentação dos empreendimentos que

submeteram o EIV para apreciação em um *website*, indicando a localização georreferenciada e o *status* do processo, como fazem os municípios de Londrina (PR) e Belo Horizonte (MG) (SCHVARSBERG; KALLAS, 2016).

#### **4.6 Conclusões do capítulo**

Para compreender o papel desempenhado pelo EIV no município de São Carlos (SP), foi realizada uma análise pormenorizada dos processos administrativos que resultaram na aprovação de empreendimentos de parcelamento de solo para fins habitacionais, entre 2006 e 2018. Embora tenha sido constatado, na maioria dos processos, que esse instrumento serviu apenas como cumprimento legal dos procedimentos previstos pelo licenciamento municipal, já que não foi objeto de análise em parecer técnico elaborado pelo Executivo, foi possível observar que, em alguns casos, o EIV desempenhou a função de ferramenta de apoio à gestão pública e à gestão democrática.

Com o intuito de ampliar e aprimorar as funções desempenhadas pelo EIV, foram identificados os principais desafios e relacionadas as medidas de aprimoramento, considerando a literatura científica e a experiência profissional do autor. A frágil regulamentação do instrumento foi identificada como o principal desafio a ser a superado, corroborando com o encontrado por outros autores como Bandeira (2018) e Chagas e Clodovil (2019).

A criação de legislação específica (DAVID, 2005; MANN *et al.*, 2006; SANT'ANNA, 2007; TOMANIK, 2008; MARQUES, 2010; SILVA, 2010; AYOUB; KANASHIRO, 2013; NASCIMENTO, 2013; MARTINS JUNIOR; LIMA, 2016; MATOSO; FERREIRA, 2018; PERES; CASSIANO, 2017; CHAGAS; CLODOVIL, 2019) foi a maneira indicada com maior frequência para superar esse desafio, embora conflitos de interesses possam resultar em morosidade do processo de regulamentação, como vem ocorrendo no município de São Carlos (SP). Para atenuar os conflitos, medidas como a garantia da previsibilidade e da segurança jurídica (HOSHINO *et al.*, 2014) podem contribuir.

Outro desafio constatado foi a escassez de pareceres técnicos conclusivos, resultando em ineficácia do instrumento. A previsão de Termo de Referência, a definição de critérios básicos e diretrizes gerais contribuem para superar esse desafio

e esclarecer as diferentes medidas condicionantes aplicadas à aprovação de empreendimentos.

A precária participação popular constatada nos processos analisados pode ser superada por meio da regulamentação das audiências públicas e da ampla publicidade dos documentos e processos (CASSIANO; PERES, 2016; PERES; CASSIANO, 2017; BRAGA, 2018).

## 5 CONCLUSÕES DA TESE

Algumas considerações podem ser delineadas a partir do exposto nesta Tese, que procurou compreender os desafios e potencialidades do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) no Brasil, e o papel deste instrumento dentro do processo de licenciamento municipal de empreendimentos habitacionais em São Carlos (SP).

A partir do panorama da pesquisa científica sobre EIV no Brasil, traçado com base em uma Revisão Bibliográfica Sistemática que analisou 161 trabalhos sobre a temática, foi possível identificar os principais desafios e possibilidades de aperfeiçoamentos relacionados à implementação deste instrumento pelos municípios brasileiros. Os principais desafios foram abordados em 54 trabalhos enquanto 72 indicaram possibilidades de aperfeiçoamentos.

Após análise desses trabalhos, os desafios apontados pelos autores foram agrupados em duas dimensões: desafios quanto à legislação; e, desafios de ordem operacional. Já as possibilidades de aprimoramento foram divididas em três matrizes: legislação específica; metodologias de avaliação de impactos; e, arranjo institucional.

Na sequência, foi analisada a trajetória de regulamentação do EIV no município de São Carlos (SP) e constatada que a regulamentação adequada deste instrumento urbanístico em nível municipal pode representar uma contribuição significativa ao processo de planejamento e gestão do uso do solo, haja visto a evolução desta ao longo dos anos. Contudo, apesar dessa evolução, a morosidade no processo de regulamentação do instrumento tem postergado a aprovação do projeto de lei. Morosidade, essa, decorrente em grande parte dos conflitos de interesses entre os diversos agentes produtores da cidade.

Por fim, com o intuito de compreender o papel desempenhado pelo EIV no município de São Carlos (SP), foram analisados 13 processos administrativos que resultaram na aprovação de empreendimentos de parcelamento de solo para fins habitacionais, entre 2006 e 2018. Na maioria dos processos foi constatado que esse instrumento serviu apenas como cumprimento legal dos procedimentos previstos pelo licenciamento municipal, já que não foi objeto de análise no parecer técnico elaborado pelo Poder Executivo local. Contudo, para alguns casos foi constatado que o EIV desempenhou a função de ferramenta de apoio à gestão pública e à gestão democrática, objetivos preconizados pelo Estatuto da Cidade.

Como pesquisador participante, com atuação direta em projetos sobre EIV nos conselhos municipais e no Grupo de Trabalho da lei específica do EIV, verificou-se que São Carlos (SP) é uma cidade que apresenta uma grande dicotomia, que gera conflitos de interesses e resulta na morosidade da regulamentação de instrumentos como o EIV.

De um lado existe a presença atuante de grupos sociais, representantes de universidades, sociedade civil e, até mesmo, de profissionais da iniciativa privada, que atuam em consultorias técnicas fazendo estudos, colaborando para que o EIV exerça seus papéis de estudo prévio e de governança urbana, que consiga ser base para as análises técnicas, fornecer subsídios à gestão pública para auxiliar a tomada de decisão e ser um documento no qual a população afetada tenha acesso e consiga compreender os potenciais impactos previstos do empreendimento em seu entorno. Por fim, a partir disso, vislumbra-se que o EIV auxilie na indicação das medidas condicionantes à sua aprovação, mais adequadas e condizentes com o contexto no qual está inserido.

Por outro lado, existem agentes e setores na cidade que, historicamente, compreendem os espaços urbanos e rurais como uma mercadoria, que desconsideram as funções sociais da propriedade e da cidade, e que enxergam o EIV, e sua regulamentação, como um entrave para a manutenção desse modo de gerir e produzir a cidade.

A gestão pública municipal, dependendo da administração, tende a seguir os grupos que compõem sua base de apoio, corroborando com o conflito de interesses e acarretando na morosidade da regulamentação de instrumentos como o EIV. A insegurança jurídica causada pela falta de regulamentação tem provocado a atuação frequente do Ministério Público, conforme observado nos processos administrativos analisados.

Portanto, a participação social representa uma luta para que a cidade não seja apagada pelos processos de privatização ao qual está submetida. A solução não é outra senão a resistência e as experiências múltiplas de que a aplicação dos instrumentos e de que a produção da cidade pode ser feita de outra maneira, considerando não só a área-alvo de empreendimentos, mas também o seu entorno, de modo que os interesses particulares não triunfem em detrimento dos interesses coletivos.

Há um formigamento crescente e positivo dentro das comunidades, associações de bairro, em articulação com movimentos sociais, de jovens, de arte e cultura, e que, talvez, possam representar outras perspectivas para lidarem com as complexidades das cidades para as respostas contemporâneas.

Contribuir para a participação popular no processo decisório, articular grupos e todos os interesses envolvidos para que, de fato, o EIV exerça seus objetivos preconizados no Estatuto da Cidade, juntamente com outros instrumentos e políticas públicas, seja, talvez, o caminho para a construção de uma agenda de justiça socioambiental e de garantia do direito à cidade para todos, e não para poucos, como historicamente tem se observado.

## REFERÊNCIAS

ABIKO, A.; BARREIROS, M. A. F. Urban sustainability and neighborhood impact assessment in Brazil. *In: INTERNATIONAL COUNCIL FOR RESEARCH AND INTERVENTION IN BUILDING CONSTRUCTION*, 2014, Rotherdam. **Anais** [...], 2014. p. 7-12.

ABRAMO, P. Dinâmica espacial e instabilidade do mercado imobiliário: a ordem-desordem urbana. *In: ABRAMO, P. (Org.). Cidades em transformação: entre o plano e o mercado*. Rio de Janeiro: Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo, 2001. p. 161-190.

ABREU, E. L.; SANTILLI, C. A.; PERES, R. B. Regulação e aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) no município de Jundiaí-SP. *In: CONGRESSO BRASILEIRO DE GESTÃO AMBIENTAL*, 10., 2019, Fortaleza. **Anais** [...], 2019. p. 1-9. Disponível em: <<http://www.ibeas.org.br/congresso/Trabalhos2019/V-054.pdf>>. Acesso em: 20 mar. 2021.

ABREU, G. M. R. **Gestão ambiental no município de São José dos Campos com referência ao planejamento do uso e ocupação do solo na região leste**. 2005. Dissertação (Mestrado em Ciências Ambientais)– Universidade de Taubaté, Taubaté, 2005.

AGUIAR, L. A. F.; MIRANDA, E. A. O impacto de vizinhança no contexto do planejamento urbano. **Espaço Aberto**, v. 4, n. 2, p. 49-62, 2014. DOI: 10.36403/espacoaberto.2014.3303.

AKAOUI, F. R. V.; SOUZA, L. P. Estudo de Impacto de Vizinhança e sua aplicabilidade diante da ausência ou insuficiência de regulamentação por lei municipal. *In: CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI*, 24., 2015, Florianópolis. **Anais** [...]. Florianópolis, 2015. p. 540-564.

ALBUQUERQUE, A. C. **Instrumentos de gestão urbanística: limites e perspectivas de aplicação do estudo de impacto de vizinhança (EIV)**. 2010. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)– Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2010.

ALBUQUERQUE, A. C.; LINS, R. D. B. A valorização imobiliária na avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança. *In: CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO*, 4., 2006. São Paulo. **Anais** [...], 2006.

ALMEIDA, C.; BRUNA, G. C.; SIMÕES JÚNIOR, J. G. Gestão ambiental urbana e o estudo de impacto de vizinhança. **Caderno de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo**, v. 4, n. 1, p. 101-112, 2004.

ALVES, A. **Desenvolvimento de uma ferramenta para análise do estudo de impacto de vizinhança na área de emissões sonoras**. 2013. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil e Ambiental)– Universidade Federal de Santa Maria, Santa Maria, 2013.

ALVES, M.; FANTIN, M.; MONTEIRO, A. M. V. A integração de dados socioterritoriais como subsídio ao Estudo de Impacto de Vizinhança para políticas urbanas: o caso da política habitacional em São José dos Campos. *In: SIMPÓSIO BRASILEIRO DE SENSORIAMENTO REMOTO – SBSR*, 12., 2005, Goiânia. **Anais [...]**, 2005. p. 3707-3714. Disponível em: <<http://marte.sid.inpe.br/col/ltid.inpe.br/sbsr/2004/11.19.19.28.41/doc/3707.pdf>>. Acesso em: 20 nov. 2019.

ALVES, O. R. **A importância do Estudo de Impacto de Vizinhança para empreendimentos residenciais**: o caso Tropicale Condomínio, Jardim Nova Esperança, Goiânia – GO. 2015. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Planejamento Territorial)– Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2015.

ALVES, O. R. et al. Estudo de impacto de vizinhança: a experiência do festival Caldas Country Show em Caldas Novas, Goiás. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 8, n. 2, p. 211-227, 2016. DOI: [10.1590/2175-3369.008.002.AO04](https://doi.org/10.1590/2175-3369.008.002.AO04).

ALVES, O. R.; PASQUALETTO, A. Estudo de impacto de vizinhança para empreendimentos residenciais em Goiânia. **Estudos**, v. 40, n. 3, p. 263-274, 2013. DOI: [10.18224/est.v40i3.2917](https://doi.org/10.18224/est.v40i3.2917).

ALVES, O. R.; PASQUALETTO, A.; BANDEIRA, O. A. Exigência do estudo de impacto de vizinhança para empreendimentos residenciais em Goiânia-GO. **Enciclopédia Biosfera**, v. 9, n. 17, p. 3484-3505, 2013. Disponível em: <<https://www.conhecer.org.br/enciclop/2013b/MULTIDISCIPLINAR/EXIGENCIA.pdf>>. Acesso em: 18 mar. 2020.

ALVES, V. V. V.; ANTONELLO, I. T. Trajetória dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) no município de Londrina-PR. *In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS*, 17., 2012. **Anais [...]**, Belo Horizonte, 2012. Disponível em: <<http://www.uel.br/projetos/odt/portal/arquivos/Trajetoria%20dos%20estudos%20de%20impacto%20de%20vizinhanca.pdf>>. Acesso em: 28 jan. 2020.

ALVES, V. V. V.; GABRIEL, K. Cidade, planejamento, gestão urbana: o estudo de impacto de vizinhança (EIV) e a participação popular. **Caminhos de Geografia**, v. 14, n. 46, p. 86-92, 2013. Disponível em: <<https://seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/19851/12811>>. Acesso em: 25 mar. 2020.

ARAÚJO, R. P. Z. **Contradições e possibilidades da regulação ambiental no espaço urbano**. 2009. Tese (Doutorado em Geografia)– Instituto de Geociências, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2009.

ARAÚJO, R. P. Z.; OLIVEIRA, E. T. M.; SILVA, B. R. S. Da mitigação à compensação adaptativa: os (des)caminhos da aplicação recente do Estudo de Impacto de Vizinhança na RMBH. *In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL*, 18., 2019. **Anais [...]**, Natal, 2019. p. 1-20.

ARAÚJO, R. P. Z.; CAMPANTE, A. L. G. Estudo de Impacto de Vizinhança: questões e desafios de sua implementação. Reflexões a partir da experiência de Belo Horizonte. *In*: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 17., 2017. **Anais** [...], São Paulo, 2017. p. 1-20.

ARAÚJO, R. P. Z.; CAMPANTE, A. L. G.; COSTA, H. S. M. A dimensão ambiental nos planos diretores de municípios brasileiros: um olhar panorâmico sobre a experiência recente. *In*: JÚNIOR, O. A. S.; MONTANDON, D. T. (Orgs.). **Os planos diretores municipais pós-estatuto da cidade**: balanço crítico e perspectivas. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2011. p.173-217.

AVZARADEL, P. C. S. EIV e EIA: compatibilização, precaução, processo decisório e sociedade de risco. **Revista de Direito da Cidade**, v. 2, n. 1, p. 130-150, 2007. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/11295/8951>>. Acesso em: 28 jan. 2020.

AYOUB, T. A. A.; KANASHIRO, M. Guias de design e reflexões sobre procedimentos do instrumento EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança. *In*: CONGRESSO ENANPUR, 15., 2013. **Anais** [...], Recife, 2013.

BACELLAR, G. B. **Estudo de impacto de vizinhança e avaliação ambiental urbana**: o caso de Salvador. 2016. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano)– Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2016.

BALDWIN, R.; CAVE, M. **Understanding regulation**: theory, strategy, and practice. Oxford: Oxford University Press, 1999.

BANDEIRA, A. C.; KNEIB, E. C. Polos geradores de viagens e seus impactos na paisagem urbana: um estudo sobre o impacto de um Shopping Center em Goiânia – GO (Brasil). **Cuadernos de Geogradia. Revista Colombiana de Geografia**, v. 26, n. 1, p. 187-200, 2017. DOI: [10.15446/rcdg.v26n1.49738](https://doi.org/10.15446/rcdg.v26n1.49738).

BANDEIRA, P. N. C. **Importância dos estudos de impacto de vizinhança**: caso do residencial Nelson Mandela, Goiânia-GO. 2018. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Planejamento Territorial)– Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2018.

BARREIROS, M. A. F. **O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**: método de avaliação de impactos por matrizes matemáticas. 2017. Tese (Doutorado em Ciências)– Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

BARREIROS, M. A. F.; ABIKO, A. K. Avaliação de impactos de vizinhança utilizando matrizes numéricas. **Ambiente Construído**, v. 16, n. 3, p. 23-38, 2016. DOI: [10.1590/s1678-86212016000300090](https://doi.org/10.1590/s1678-86212016000300090).

BASSUL, J. R. Tempus fugit. *In*: FERNANDES, E. (Org.). **20 anos do estatuto da cidade**: experiências e reflexões. Belo Horizonte: Gaia Cultural, 2021. p. 156-161.

BECHELLI, C. B. Utilização de matriz de impactos como ferramenta de análise em Estudos de Impacto de Vizinhança: edifício residencial em Porto Rico – PR. *In: ENCONTRO NACIONAL DOS GEÓGRAFOS*, 16., 2010. **Anais [...]**, Porto Alegre, 2010.

\_\_\_\_\_. Utilização de matriz de impactos como ferramenta de análise em Estudos de Impacto de Vizinhança: Edifício Residencial em Porto Rico – PR. **Terra e Cultura**, ano 27, n. 52, p. 153-162, 2011. Disponível em: <<http://periodicos.unifil.br/index.php/Revistateste/article/view/252>>. Acesso em: 26 mar. 2020.

BERGOC, G. J. et al. Apoio à análise de estudo de impacto de vizinhança (EIV) junto ao conselho municipal da cidade. **Extensio: Revista Eletrônica de Extensão**, v. 10, n. 16, p. 41, 2013. DOI: [10.5007/1807-0221.2013v10n16p41](https://doi.org/10.5007/1807-0221.2013v10n16p41).

BERMUDEZ, V. M. S. Estudo de impacto de vizinhança: caso de Fortaleza/CE. *In: CONGRESSO NORTE NORDESTE DE PESQUISA E INOVAÇÃO*, 11., 2016. **Anais [...]**, Maceió, 2016. p. 1-10.

BETIM. Prefeitura Municipal. **Lei n. 6.228 de 30 de agosto de 2017**. Institui o medidas compensatórias sociais de empreendimentos e a doação ou cessão com encargos de imóveis públicos e dá outras providências. Betim, 2017. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/mg/b/betim/lei-ordinaria/2017/623/6228/lei-ordinaria-n-6228-2017-institui-medidas-compensatorias-sociais-de-empreendimentos-e-a-doacao-ou-cessao-com-encargos-de-imoveis-publicos-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 03 jan. 2023.

BIOLCHINI, J. C. A. et al. Scientific research ontology to support systematic review in software engineering. **Advanced Engineering Informatics**, v. 21, n. 2, p.133-151, 2007. DOI: [10.1016/j.aei.2006.11.006](https://doi.org/10.1016/j.aei.2006.11.006).

BORATTI, L. V. **Aspectos teórico-jurídicos do risco ambiental no espaço urbano**. Dissertação (Mestrado em Direito)– Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2008.

BRAGA, R. Transparência e controle social nas normas sobre Estudo de Impacto de Vizinhança na aglomeração urbana de Piracicaba-SP. **Estudos Geográficos**, v. 16, n. 1, p. 111-125, 2018. DOI: [10.5016/estgeo.v16i1.13352](https://doi.org/10.5016/estgeo.v16i1.13352).

BRASIL. Presidência da República. **Lei n. 6.766 de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, 1979. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm)>. Acesso em: 24 fev. 2023.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Emenda Popular 063 - Reforma Urbana**. Brasília, 1987. Disponível em: <<https://arquivohistorico.camara.gov.br/index.php/emenda-popular-063-reforma-urbana>>. Acesso em: 10 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Projeto de Lei 775, de 04 de maio de 1983.** Dispõe sobre os objetivos e a promoção do desenvolvimento urbano e dá outras providências. Brasília, 1983. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/propostas-legislativas/182231>>. Acesso em: 10 jan. 2023.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei 3.729, de 08 de junho de 2004.** Dispõe sobre o licenciamento ambiental, regulamenta o inciso IV do § 1º do art. 225 da Constituição Federal, e dá outras providências. Brasília, 2004. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=257161>>. Acesso em: 10 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Projeto de Lei 5.788, de 09 de outubro de 1990.** Estabelece diretrizes gerais da Política Urbana e dá outras providências. Brasília, 1990. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=21252>>. Acesso em: 10 jan. 2023.

BRASIL. Casa Civil. **Emenda Constitucional n. 95, de 15 de dezembro de 2016.** Altera o Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, para instituir o Novo Regime Fiscal, e dá outras providências. Brasília, 2016. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/emendas/emc/emc95.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc95.htm)>. Acesso em: 10 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 6.938, de 31 de agosto de 1981.** Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Brasília, 1981. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6938.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%206.938%2C%20DE%2031%20DE%20AGOSTO%20DE%201981&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20Pol%C3%ADtica%20Nacional.aplica%C3%A7%C3%A3o%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAs](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%206.938%2C%20DE%2031%20DE%20AGOSTO%20DE%201981&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20Pol%C3%ADtica%20Nacional.aplica%C3%A7%C3%A3o%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAs)>. Acesso em: 10 jan. 2023.

BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente. **Resolução CONAMA n. 1, de 23 de janeiro de 1986.** Dispõe sobre critérios básicos e diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental. Brasília, 1986. Disponível em: <<https://www.suape.pe.gov.br/images/publicacoes/legislacao/3.CONAMA.01.1986.pdf>>. Acesso em: 10 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Resolução CONAMA n. 9, de 03 de dezembro de 1987.** Brasília, 1987. Disponível em: <[https://cetesb.sp.gov.br/licenciamento/documentos/1987\\_Res\\_CONAMA\\_9.pdf](https://cetesb.sp.gov.br/licenciamento/documentos/1987_Res_CONAMA_9.pdf)>. Acesso em: 10 jan. 2023.

BRASIL. Presidência da República. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, 1988. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 10 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Emenda Constitucional n. 95, de 15 de dezembro de 2016.** Altera o Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, para instituir o Novo Regime Fiscal, e dá outras providências. Brasília, 2016. Disponível em:

<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/emendas/emc/emc95.htm#:~:text=EMENDA%20CONSTITUCIONAL%20N%C2%BA%2095%2C%20DE,do%20%C2%A7%203%C2%BA%20do%20art.](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc95.htm#:~:text=EMENDA%20CONSTITUCIONAL%20N%C2%BA%2095%2C%20DE,do%20%C2%A7%203%C2%BA%20do%20art.)>. Acesso em: 03 jan. 2023.

BRASIL. Presidência da República. **Lei n. 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, 2001. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em: 03 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, 2009. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm)>. Acesso em: 03 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 13.089, de 12 de janeiro de 2015**. Institui o Estatuto da Metrópole, altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências. Brasília, 2015. Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/norma/584901/publicacao/15613506>>. Acesso em: 03 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Brasília, 2017. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm)>. Acesso em: 03 jan. 2023.

BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei do Senado n. 181, de 1989**. (Estatuto da Cidade). Estabelece diretrizes gerais da Política Urbana e dá outras providências. Brasília, 1989. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/1529>>. Acesso em: 10 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Proposta de Emenda à Constituição n. 80, de 21 de maio de 2019**. Altera os artigos 182 e 186 da Constituição Federal para dispor sobre a função social da propriedade urbana e rural. Brasília, 2019. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136894#:~:text=Proposta%20de%20Emenda%20%C3%A0%20Constitui%C3%A7%C3%A3o%20n%C2%B0%2080%2C%20de%202019&text=Altera%20os%20artigos%20182%20e,da%20propriedade%20urbana%20e%20rural.>>. Acesso em: 10 jan. 2023.

BRITO, L. G.; GÓIS, V. S. A cidade de Natal e o Estudo de Impacto de Vizinhança. **Revista Digital Constituição e Garantia de Direitos**, v. 2, n. 1, p. 1-16, 2008.

CAETANO, F.; ROSANELI, A. A paisagem no plano diretor municipal: uma reflexão sobre a legislação urbanística dos municípios paranaenses. **EURE**, v. 45, n. 134, p.193-212. DOI: [10.4067/S0250-71612019000100193](https://doi.org/10.4067/S0250-71612019000100193).

CAICHE, D. T. **Normatização da arborização urbana**: produção, conflitos e perspectivas. 2020. Tese (Doutorado em Ciências Ambientais)– Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2020.

CAMPOS, B. A. **Diretrizes para análise de impacto em meio urbano baseadas em Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**. 2005. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção)– Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2005.

CAMPOS, G. O Estudo de Impacto de Vizinhança como instrumento de democratização da ocupação urbana e qualificação da gestão pública municipal. *In*: \_\_\_\_\_. **Desafios do planejamento urbano no século XXI**: políticas públicas, democracia, economia e moradia. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2018. p. 211-238.

CANTARELLI, P. D. P. N. Estudo de Impacto de Vizinhança: em busca do desenvolvimento urbano sustentável. *In*: ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI/CESUMAR, 17., Salvador, 2008. **Anais do XVII Encontro Preparatório para o Congresso Nacional do CONPEDI**, Salvador, 2008. p. 4237-4256.

CARMONA, P. Estatuto da cidade: desafios de sua efetiva implementação. *In*: FERNANDES, E. (Org.). **20 anos do Estatuto da Cidade**: experiências e reflexões. Belo Horizonte: Gaia Cultural, 2021. *E-book*. p. 130-133.

CARVALHO, C. O estatuto da cidade e os seus 20 anos. *In*: FERNANDES, E. (Org.). **20 anos do estatuto da cidade**: experiências e reflexões. Belo Horizonte: Gaia Cultural, 2021. *E-book*. p. 116-119.

CASSIANO, A. M.; PERES, R. B. Diretrizes e critérios para a regulamentação e implementação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) no município de São Carlos, SP. *In*: CONGRESSO LUSO BRASILEIRO PARA O PLANEJAMENTO URBANO, REGIONAL, INTEGRADO E SUSTENTÁVEL: PLURIS, 7., 2016. **Anais [...]**. Maceió: Viva Editora, 2016. p. 1-12.

CASTRIOTA, L. B.; VELOSO, L. F. As possibilidades de um instrumento: o estudo de impacto de vizinhança e sua utilização em Belo Horizonte. **Revista Cidades**, v. 12, n. 20, p. 281-305, 2015.

CASTRO, F. B. **A definição de critérios mínimos para a delimitação das áreas de influência no Estudo de Impacto de Vizinhança no meio ambiente urbano como política pública de gestão sustentável**. 2019. Dissertação (Mestrado em Direito)– Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul, 2019.

CASTRO, L. C. F. **Método de suporte à decisão sobre impactos de vizinhança em localidade siderúrgica no Estado do Rio de Janeiro, Brasil**. 2017.

Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana e Ambiental)– Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017.

CHAGAS, S. S.; CORDOVIL, F. C. S. **O Estudo de Impacto de Vizinhança e a atuação do Ministério Público**: o caso do Loteamento Colinas do Alegre, São João da Boa Vista-SP. Belo Horizonte: Editora Poisson, 2019. *E-book*. DOI: [10.5935/978-85-7042-073-2](https://doi.org/10.5935/978-85-7042-073-2).

CHAMIÉ, P. M. B. **Contexto histórico, sob o enfoque urbanístico, da formulação e legalização do estudo de impacto de vizinhança**. 2010. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)– Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

COLZANI, P. T.; POLETTE, M. Os desafios do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para a sustentabilidade urbana. *In: Governança Ambiental e Sustentabilidade*. Alicante: Instituto Universitario del Agua y las Ciencias Ambientales, 2017. p. 62-80.

CONFORTO, E. C.; AMARAL, D. C.; SILVA, S. L. Roteiro para revisão bibliográfica sistemática: aplicação no desenvolvimento de produtos e gerenciamento de projetos. *In: CONGRESSO BRASILEIRO DE GESTÃO DE DESENVOLVIMENTO DE PRODUTO*, 8., 2011. **Anais [...]**, Porto Alegre, 2011. p.1-12.

CORREA, V. P.; DWECK, E. Impactos do teto de gastos nos municípios. *In: DWECK, E.; ROSSI, P.; OLIVEIRA, A. L. M. (Orgs.). Economia pós-pandemia*. Desmontando os mitos da austeridade fiscal e construindo um novo paradigma econômico. São Paulo: Autonomia Literária, 2020. p. 128-141.

COSTA, D. S. C. O estudo prévio de impacto de vizinhança: instrumento de defesa do meio ambiente. **Revista do Curso de Direito do UNIFOR**, v. 7, n. 1, p. 85-100, 2016.

CRUZ, E. F. Os equipamentos urbanos e comunitários no estudo prévio de impacto de vizinhança. **Caderno Gestão Pública**, v. 2, n. 1, p. 26-45, 2013. Disponível em: <https://www.cadernosuninter.com/index.php/gestao-publica/article/view/183>. Acesso em: 25 mar. 2020.

CUCATO, J. A.; FAVA, G. S. O estatuto das cidades: mudança no cenário da urbanização zoneamento e estudo de impacto de vizinhança: a integração necessária. *In: CONGRESSO LUSO-BRASILEIRO PARA O PLANEJAMENTO URBANO, REGIONAL, INTEGRADO, SUSTENTÁVEL*, 4., 2010. **Anais [...]**. Universidade do Algarve: Faro, 2010. p. 134.

CYMBALISTA, R. Estudo de Impacto de Vizinhança. **Instituto Pólis**, n. 192, 2001.

DAL SASSO, R. C.; MEIRELES, E. Estudo de impacto de vizinhança – EIV e sua importância como instrumento de gestão urbana: uma proposta a partir da cidade de Franca/SP. *In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GESTÃO E ENGENHARIA URBANA: SINGEURB*, 2., 2019. **Anais [...]**. Porto Alegre: ANTAC, 2019. p. 76-80.

DAVID, M. A. **O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e seus limites, no caso-referência do município do Rio de Janeiro**. 2005. Dissertação (Mestrado em Ciência Ambiental)– Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2005.

FARACO, J. L. et al. Estudo de impacto de vizinhança e a sustentabilidade metropolitana. **Revista Tecnológica**, v. 18, p. 103-113, 2009. DOI: [10.4025/revtecnol.v18i1.8935](https://doi.org/10.4025/revtecnol.v18i1.8935).

FARIAS, T.; CORREIA, A. F. Considerações sobre o Estatuto da Cidade: balanços e desafios. *In*: FERNANDES, E. (Org.). **20 anos do Estatuto da Cidade: experiências e reflexões**. Belo Horizonte: Gaia Cultural, 2021. *E-book*. p. 80-88.

FERNANDES, D. et al. Planos diretores municipais: avaliação de instrumentos segundo princípios do estatuto da cidade. **Geo UERJ**, n.32, p.1-6, 2018. DOI: [10.12957/geouerj.2018.33716](https://doi.org/10.12957/geouerj.2018.33716).

FERNANDES, E. **20 anos do Estatuto da Cidade: experiências e reflexões**. Belo Horizonte: Gaia Cultural, 2021. *E-book*. p. 8-22.

FERREIRA, A. A. M. **A expansão da mineração no município de Congonhas (MG) e implicações socioambientais**. 2012. Dissertação (Mestrado em Engenharia Mineral)– Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2012.

FERREIRA, J. S. W.; FERRARA, L. A formulação de uma nova matriz urbana no Brasil, baseada na justiça socioambiental. *In*: NUNES, T.; ROSA, J. S.; MORAES, R. F. (Org.). **Sustentabilidade urbana: impactos do desenvolvimento econômico e suas consequências sobre o processo de urbanização em países emergentes: textos para as discussões da Rio+20**. Brasília: MMA, 2015. p. 11-51. (v. 3: Habitação social e sustentabilidade).

FIORONI, M. M. **Avaliação de Impactos de Vizinhança gerados por supermercados em Ilha Solteira**. 2011. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil)– Faculdade de Engenharia, Universidade Estadual de São Paulo, Ilha Solteira, 2011.

FLORES, A. M. **Bairro Marechal Rondon: transformações no espaço urbano a partir da implementação do parkshopping canoas**. 2019. Dissertação (Mestrado em Geografia)– Instituto de Geociências, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2019.

FONSECA, P. C. M. **Análise dos instrumentos EIA e RIVI na gestão do espaço urbano: sub-bacia do ribeirão mestre d'armas**. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia)– Universidade de Brasília, Brasília, 2007.

FREIRE, G. J. M. **O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e seu potencial como instrumento de planejamento urbano**. 2015. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo)– Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2015.

GHIZZO, R. F. **Estudos de Impacto de Vizinhança**: avaliação de sua aplicação em Florianópolis. 2010. (Dissertação de Mestrado)– Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2010.

GONÇALVES NETO, P. S. **Análise de impactos de vizinhança decorrentes da implantação de supermercados no município de São Carlos**. 2010. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana)– Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2010.

GONÇALVES NETO, P. S.; LOLLO, J. A. Analysis of neighbourhood impacts arising from implementation of supermarkets in city São Carlos. **Journal of Urban and Environmental Engineering**, v. 4, n. 2, p. 63-73, 2010. DOI: [10.4090/juee.2010.v4n2.%25p](https://doi.org/10.4090/juee.2010.v4n2.%25p).

GONÇALVES, A. L. Estudo de impacto de vizinhança. *In*: CONGRESSO INTERNACIONAL SUSTENTABILIDADE URBANA, 14., JORNADA CIRES, 2., 2018. **Anais** [...], Vila Velha, 2018. p. 13-22.

GOUGH, D.; OLIVER, S.; THOMAS, J. **An introduction to systematic reviews**. London: SAGE Publications Ltd, 2012.

GOUVÊA, D. C. O Estatuto da Cidade e alguns dos avanços, retrocessos e desafios os processos de regularização fundiária urbana. *In*: FERNANDES, E. (Org.). **20 anos do Estatuto da Cidade**: experiências e reflexões. Belo Horizonte: Gaia Cultural, 2021. *E-book*. p. 162-168.

GRASSIOTTO, M. L. F. et al. Estudo de impacto de vizinhança (EIV) como instrumento de apoio à análise de viabilidade, planejamento, projeto e implantação de empreendimentos multifuncionais de grande porte. *In*: CONFERÊNCIA INTERNACIONAL DA LARES, 13., 2013. **Anais** [...], São Paulo, 2013. p. 1-14.

HOSHINO, T. A. P. et al. **Do Estudo de Impacto de Vizinhança e de sua impostergável regulamentação e implementação no Município de Curitiba**: análise comparativa e recomendações. Nota Técnica. Projeto Cidade em Debate. Curitiba: UFPR/UP/MPPR, 2014.

IIVARI, J.; HIRSCHHEIM, R.; KLEIN, H. K. Towards a distinctive body of knowledge for Information Systems experts: coding ISD process knowledge in two IS journals. **Information Systems Journal**, v. 14, n. 4, p. 313-342, out. 2004. DOI: [10.1111/j.1365-2575.2004.00177.x](https://doi.org/10.1111/j.1365-2575.2004.00177.x).

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **MUNIC - Pesquisa de Informações Básicas Municipais**. Brasília, 2015. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=294541>>. Acesso em: 10 jan. 2023.

JÚNIOR, M. R. V.; CORRÊA, R. S. S. Instrumentos do planejamento urbano: considerações acerca do estudo de impacto de vizinhança. *In*: CONGRESSO SUL-AMERICANO DE RESÍDUOS SÓLIDOS E SUSTENTABILIDADE, 1., 2018. **Anais** [...], Gramado, 2018. p. 1-4.

LEÃO-AGUIAR, L. et al. Estudo de Impacto de Vizinhança: instrumento de gestão pública para a cidade de Salvador – Bahia. *In: CONGRESSO LUSO BRASILEIRO PARA O PLANEJAMENTO URBANO, REGIONAL, INTEGRADO, SUSTENTÁVEL*, 1., 2005. **Anais** [...]. São Carlos: USP, 2005. p. 1210-1220.

LEMOS, A. F.; SANTOS, W. Estudo de impacto de vizinhança como instrumento urbanístico sustentável. **Revista da Faculdade de Direito do Sul de Minas**, v. 29, n. 2, p. 151-172, 2013.

LEVY, Y.; ELLIS, T. J. A systems approach to conduct an effective literature review in support of information systems research yair. **Informing Science Journal**, v. 9, p. 181-212, 2006.

LIMA, R. P. **Limites da legislação e o (des)controle da expansão urbana**: São Carlos (1857-1977). São Carlos: EdUFSCAR, 2008.

LIVARI, J.; HIRSCHHEIM, R.; KLEIN, H. K. Towards a distinctive body of knowledge for Information Systems experts: coding ISD process knowledge in two IS journals. **Information Systems Journal**, v. 14, n. 4, p.313-342, 2004. DOI: [10.1111/j.1365-2575.2004.00177.x](https://doi.org/10.1111/j.1365-2575.2004.00177.x).

LOLLO, J. A.; RÖHM, S. A. Aspectos negligenciados em estudos de impacto de vizinhança. **HOLOS Environment**, v. 3, n. 2, p. 31-45, 2005a.

\_\_\_\_\_. Falhas na legislação de Impactos de Vizinhança e Consequências à Qualidade Ambiental Urbana. **CETRAMA**, v. 2, n. 1, p. 10-14, 2005c. Disponível em: [http://www.cetrama.ufba.br/wp-content/uploads/2019/05/revista4\\_compressed.pdf](http://www.cetrama.ufba.br/wp-content/uploads/2019/05/revista4_compressed.pdf). Acesso em: 20 mar. 2020.

\_\_\_\_\_. Land parceling and neighborhood impacts in Brazil. **Journal of Urban and Environmental Engineering**, v. 3, n. 1, p. 23-31, 2009.

\_\_\_\_\_. Lotes y conjuntos residenciales como potenciales generadores de impactos de vecindad. **Investigaciones Geográficas**, n. 41, p. 123-143, 2006. DOI: [10.14198/INGEO2006.41.08](https://doi.org/10.14198/INGEO2006.41.08).

\_\_\_\_\_. Proposta de matriz para levantamento e avaliação de impactos de vizinhança. **Estudos Geográficos**, v. 5, n. 2, p. 169-183, 2005b.

LOLLO, J. A.; RÖHM, S. A.; MARTINETTI, T. H. Evaluation of neighborhood impacts caused by companies of the high-tech industrial cluster of São Carlos, SP, Brazil. **Journal of Urban and Environmental Engineering**, v. 2, n. 2, p. 41-52, 2008. DOI: [10.4090/juee.2008.v2n2.041052](https://doi.org/10.4090/juee.2008.v2n2.041052).

MAEDA, R. S. **O estudo de impacto de vizinhança (EIV) como instrumento jurídico de internalização de externalidades**: o caso guará II, do distrito federal. 2015. Dissertação (Mestrado em Direito)– Centro Universitário de Brasília, Brasília, 2015.

MAGAMI, D. T.; MARTINS, M. L. R. O início da disputa. *In*: FERNANDES, E. (Org.). **20 anos do Estatuto da Cidade**: experiências e reflexões. Belo Horizonte: Gaia Cultural, 2021. *E-book*. p. 350-357.

MANN, E. M. et al. Desafios para implementação do Estudo de Impacto de Vizinhança em Porto Alegre. *In*: CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO, 4., 2006. **Anais [...]**, São Paulo, 2006.

MARICATO, E. **Habitação e cidade**. São Paulo: Atual, 1997.

\_\_\_\_\_. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2014.

\_\_\_\_\_. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MARQUES, A. L.; SILVA, C. F. O estudo de impacto de vizinhança (EIV) como estratégia de requalificação urbana: o caso do distrito federal. **Olhares da Reabilitação Ambiental Sustentável**, n. 14, p. 83-94, 2015. DOI: [10.18830/issn.1679-0944.n14.2015.16939](https://doi.org/10.18830/issn.1679-0944.n14.2015.16939).

MARQUES, J. S. **Estudo de Impacto de Vizinhança**: uma análise crítica feita por meio dos relatórios de impacto de vizinhança apresentados no DF. 2010. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)– Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2010.

MARTINS JUNIOR, W. P.; LIMA, M. I. L. S. A obrigatoriedade do estudo de impacto de vizinhança e a omissão legislativa municipal. **Veredas do Direito**, v. 13, n. 27, p. 157-177, 2016. DOI: [10.18623/rvd.v13i27.825](https://doi.org/10.18623/rvd.v13i27.825).

MATOSO, F. P.; FERREIRA, G. L. B. V. A exigência do estudo de impacto de vizinhança como ferramenta de democracia e função social da propriedade. **Revista Jurídica Direito, Sociedade e Justiça**, v. 6, n. 1, p. 32-46, 2018. Disponível em: <https://periodicosonline.uems.br/index.php/RJDSJ/article/view/2535/1987>. Acesso em: 28 jan. 2021.

MERÍCIA, E. J. **Estudo de Impacto de Vizinhança**: diferentes experiências de regulamentação e aplicação em municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte/ MG. 2018. Dissertação (Mestrado em Engenharia Ambiental)– Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2018.

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

MOLINA JÚNIOR, V. E. **Estudo de Impacto de Vizinhança**: avaliação de impactos gerados por supermercados em cidades de portes diferentes. 2011. Tese (Doutorado em Engenharia Urbana)– Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2011.

MOLINA JÚNIOR., V. E. et al. Estudo de Impacto de Vizinhança aplicado a supermercados na cidade de São Carlos-SP, Brasil. *In: CONGRESSO LUSO-BRASILEIRO PARA O PLANEJAMENTO URBANO, REGIONAL, INTEGRADO, SUSTENTÁVEL*, 4., 2010. **Anais** [...], Faro, 2010. p. 12.

MOLINA JÚNIOR, V. E.; LOLLO, J. A.; STANGANINI, P. S. Estudo de Impacto de Vizinhança: metodologia para caracterização de impactos causados por supermercados em Ribeirão Preto-SP, Brasil. *In: SIMPÓSIO DE PÓS GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA*, 3., 2012. **Anais** [...], Maringá, 2012. p. 11.

MONTEIRO, L. O. **Espacialidades e especificidades**: as operações urbanas consorciadas como ferramenta de planejamento e de gestão do espaço. 2014. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo)– Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2014.

MORAES, A. F. **Análise dos processos de definição utilizados pelas prefeituras, para o local de implantação de equipamentos urbanos comunitários (EUCS), em municípios do Estado de Santa Catarina**. 2013. Tese (Doutorado em Engenharia Civil)– Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2013.

MORAES, D. O Estatuto da Cidade, as “boiadas urbanísticas” e as ZEIS como a bola da vez. *In: FERNANDES, E. (Org.). 20 anos do Estatuto da Cidade: experiências e reflexões*. Belo Horizonte: Gaia Cultural, 2021. *E-book*. p. 66-71.

MORAES, I. R. **Cidades portuárias sustentáveis**: integração porto/cidade veículo para sustentabilidade. 2008. Dissertação (Mestrado em Direito)– Universidade Católica de Santos, Santos, 2008.

\_\_\_\_\_. O processo de urbanização e o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV. *In: CONGRESSO NACIONAL DO CONSELHO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO*, 16., 2007. **Anais** [...], Belo Horizonte, 2007, p. 1611-1622.

MOREIRA, A. C. M. L. Megaprojetos e ambiente urbano: parâmetros para elaboração do relatório de impacto de vizinhança. **Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP**, n. 7, p. 109-120, 1999. DOI: [10.11606/issn.2317-2762.v0i7p109-120](https://doi.org/10.11606/issn.2317-2762.v0i7p109-120).

\_\_\_\_\_. Relatório de impacto de vizinhança. **SINOPSES**, n. 18, p. 23-25, 1992.

MOREIRA, M. A. M. **Legalidade e legitimidade no Licenciamento Ambiental de empreendimentos de impacto de iniciativa do poder público municipal em Belo Horizonte**. 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)– Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2007.

MOURÃO, A. A. et al. Trajetória dos estudos de impacto de vizinhança em Goiânia, GO. **Revista Brasileira de Assuntos Regionais e Urbanos**, v. 5, n. 2, p. 275-283, 2019. DOI: [10.18224/baru.v5i2.6296](https://doi.org/10.18224/baru.v5i2.6296).

NALON, M. A.; MATSUKUMA, C. K.; PAVÃO, M. **Inventário florestal do Estado de São Paulo**: mapeamento da cobertura florestal nativa. São Paulo: Instituto Florestal, 2020.

NASCIMENTO, F. S. A disciplina jurídica do estudo prévio de impacto de vizinhança e sua exigibilidade em face do direito de construir. **Revista de Direito da Cidade**, v. 5, n. 1, p. 1-49, 2013. DOI: [10.12957/rdc.2013.9722](https://doi.org/10.12957/rdc.2013.9722).

NASCIMENTO, I. S. Shopping Center e impacto de vizinhança: um estudo da implantação do Center Shopping em Uberlândia. *In*: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL – ANPUR, 11., 2005. **Anais** [...], Salvador, 2005. p.1-18.

\_\_\_\_\_. Shopping center e paisagem urbana em Uberlândia: uma metodologia de impacto de vizinhança. *In*: ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA, 10., 2005. **Anais** [...], São Paulo, 2005. p. 10042-10068.

NAVI, G. A. N. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EPIV) e suas exigências no município de Maringá-Paraná. **Geoingá: Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia**, v. 3, n. 1, p. 108-129, 2011. DOI: [10.4025/geoinga.v3i1.49154](https://doi.org/10.4025/geoinga.v3i1.49154).

NECKEL, A. et al. Estudo de impacto de vizinhança em uma área particular na cidade de Passo Fundo/RS-Brasil. *In*: CONGRESSO BRASILEIRO DE GESTÃO AMBIENTAL, 6., 2015. **Anais** [...], Porto Alegre, 2015. p. 1-5.

NUNES, T.; ROSA, J. S.; MORAES, R. F. **Sustentabilidade urbana**: impactos do desenvolvimento econômico e suas consequências sobre o processo de urbanização em países emergentes. Textos para as discussões da Rio+20. Brasília: MMA, 2015. (v. 3: Habitação social e sustentabilidade).

OLIVEIRA, C. A. Estudo de Impacto de Vizinhança: um aspecto da função social da propriedade urbana. **Revista de Direito da Cidade**, v. 3, n. 2, p. 206-225, 2011. DOI: [10.12957/rdc.2011.9855](https://doi.org/10.12957/rdc.2011.9855).

OLIVEIRA, C. A.; JUNIOR, M. E. A. O Estudo de Impacto de Vizinhança como instrumento de política urbana. *In*: CONGRESSO NACIONAL DO CONSELHO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO, 16., 2007. **Anais** [...], Belo Horizonte, 2007. p. 1408-1425.

OLIVEIRA, J. F. M.; LOMBA, J. F. 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**, v. 2, n. 2, p. 666-690, 2015. DOI: [10.11606/issn.2319-0558.v2i2p666-690](https://doi.org/10.11606/issn.2319-0558.v2i2p666-690).

OLIVERIA, C. M. A importância do estudo de impacto de vizinhança (EIV) para o desenvolvimento sustentável da cidade de Maringá-PR. **Maiêutica - Geografia**, v. 2, n. 1, p. 7-20, 2014. Disponível em: <[http://publicacao.uniasselvi.com.br/index.php/GED\\_EaD/article/view/1177/340](http://publicacao.uniasselvi.com.br/index.php/GED_EaD/article/view/1177/340)>. Acesso em: 25 mar. 2020.

PARANÁ. Ministério Público. **Controle de edificações e licenciamento urbanístico**. Londrina, 2018. Disponível em: <<http://www.urbanismo.mppr.mp.br>>. Acesso em: 10 jan. 2023.

PASQUALETTO, A. et al. Shopping passeio das águas: análise do estudo de impacto de vizinhança e o sentimento dos moradores. **Revista Brasileira de Assuntos Regionais e Urbanos**, v. 1, n. 1, p. 81-95, 2015. DOI: [10.18224/baru.v1i1.4464](https://doi.org/10.18224/baru.v1i1.4464).

PAULINO, E. T. Estudo de Impacto de Vizinhança: alguns apontamentos a partir do caso de Londrina-PR. **Caderno Prudentino de Geografia**, v. 2, n. 33, p. 146-169, 2011. Disponível em: <<https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/view/1931>>. Acesso em: 25 mar. 2022.

\_\_\_\_\_. Limites e possibilidades do estudo de impacto de vizinhança para o cumprimento da função social da propriedade no Brasil. *In*: COLOQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA, 11., 2010. **Anais [...]**, Buenos Aires, 2010, p.1-13.

PAULO, J. M. **Análise de Estudos de Impacto de Vizinhança e aplicação de termo de referência nos municípios de Araucária, Ponta Grossa e São José dos Pinhais**. 2017. Dissertação (Mestrado em Meio Ambiente Urbano e Industrial)– Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2017.

PAUSE, C. N.; STURZA, J. A. I. Aplicação do estudo de impacto de vizinhança (EIV) em Rondonópolis/MT: da omissão legislativa ao prejuízo ambiental coletivo. *In*: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA E GESTÃO TERRITORIAL, 1., SEMANA DE GEOGRAFIA DA UNIVERSIDADE ESTADUAL DE LONDRINA, 34., 2018. **Anais [...]**, Londrina, 2018. p. 49-61.

PEGORARO, D. B. **A implementação institucional do Estudo de Impacto de Vizinhança e as práticas consolidadas de outros estudos de impacto**. 2010. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional)– Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2010.

PEREIRA, A. P. M. S. Uma abordagem acerca do impacto de vizinhança e do Estudo Prévio de Impacto Ambiental como instrumentos de defesa do meio ambiente urbano. *In*: CONGRESSO DO CONSELHO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO, 14., 2006. **Anais [...]**, Manaus, 2006.

PERES, R. B. **O planejamento regional e urbano e a questão ambiental**: análise da relação entre o Plano de Bacia Hidrográfica Tietê-Jacaré e os Planos Diretores Municipais de Araraquara e São Carlos, SP. 2012. Tese (Doutorado em Engenharia Urbana)– Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2012.

PERES, R. B.; CASSIANO, A. M. Inter-relações entre o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto Ambiental (EIA): perspectivas e contribuições às políticas públicas ambientais urbanas. *In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL*, 17., 2017. **Anais** [...], São Paulo, 2017. p. 1-20.

\_\_\_\_\_. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) nas regiões Sul e Sudeste do Brasil: avanços e desafios à gestão ambiental urbana. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 11, p. 1-15, 2019. DOI: [10.1590/2175-3369.011.e20180128](https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180128).

PEREZ, F. M. **Regime jurídico do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança**. Dissertação (Mestrado em Direito)– Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2008.

PILOTTO, A. S.; SANTORO, P. F.; FREITAS, J. C. Estudo de Impacto de Vizinhança: desafios para sua regulamentação frente ao caso de São Paulo. *In: CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO*, 7., 2013. **Anais** [...], São Paulo, 2013. p. 1-20.

POLIZEL, J. **O uso do estudo de impacto de vizinhança (EIV) como instrumento de avaliação de impacto no planejamento de cidades**. 2018. Dissertação (Mestrado em Ciências da Engenharia Ambiental)– Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2018.

PONTES, J. C. **Impactos de vizinhança proporcionados pelo desmonte de rocha com uso de explosivos**: estudo de caso na “mineração dantas gurgel & cia ltda”, Caicó-RN. 2013. Tese (Doutorado em Recursos Naturais)– Universidade Federal de Campina Grande, Campina Grande, 2013.

PORTO, R. G. **Estudo de Impacto Ambiental versus Estudo de Impacto de Vizinhança**: análise comparativa à luz da legislação pátria na perspectiva de cidades sustentáveis. 2008. Dissertação (Mestrado em Direito)– Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2008.

PRESTES, V. B. Plano Diretor e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). **Revista de Direito Ambiental**, v. 37, p. 80-95, 2005.

\_\_\_\_\_. Plano Diretor, Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): um diálogo. **Revista de Direito Ambiental**, v. 42, p.241-258, abr./jun. 2006.

QUEIROZ, A. O.; SALVADOR, N. N. B.; FERNANDES, R. A. S. Estudo de impacto de vizinhança como caminho à sustentabilidade urbana. *In: CONGRESSO INTERNACIONAL SUSTENTABILIDADE URBANA*, 14., JORNADA CIRES, 2., 2018. **Anais** [...], Vila Velha, 2018. p. 235-244.

QUINTO JÚNIOR, L. P. Nova legislação urbana e os velhos fantasmas. **Estudos Avançados**, v.17, n. 47, p.187-196, 2003.

RAMALHO JÚNIOR, G. S. **A tutela jurídica do patrimônio histórico e cultural: o exemplo do centro histórico de João Pessoa**. 2016. Dissertação (Mestrado em Direito)– Universidade Católica de Santos, Santos, 2016.

REIS JUNIOR, A. S.; CANEZIN, C. C.; BELIZÁRIO, S. M. R. Operações urbanas consorciadas estudos de impacto de vizinhança – gestão democrática da cidade. **Revista Jurídica Cesumar**, v. 2, n. 1, p. 347-360, 2002. Disponível em: <<https://periodicos.unicesumar.edu.br/index.php/revjuridica/article/view/420>>. Acesso em: 20 mar. 2021.

REIS, J. E. A. O papel dos estudos de impacto de vizinhança na construção da função social da cidade. **Veredas do Direito**, v. 8, n. 15, p.97-110, 2011.

REIS, R. F. EIA e EIV: Uma abordagem teórica e normativa. *In*: SIMPÓSIO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA, 2., 2009. **Anais [...]**, Maringá, 2009. p. 1-11.

RIANI, R. S. R.; TRINDADE, A. G. Relação porto e cidade: estudo de Impacto de Vizinhança nas instalações portuárias na cidade de Santos/SP. *In*: CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI, 24., 2015. **Anais [...]**, Belo Horizonte, 2015. p. 522-539.

RODRIGUES, J. C.; RODRIGUES, J. C. Política territorial no oeste do estado do Pará: identificação, análise e relação da política pública portuária do município de Itaituba. **Revista Geográfica Acadêmica**, v. 10, n. 1, p. 27-43, 2016. Disponível em: <<https://revista.ufr.br/rga/article/view/3248>>. Acesso em: 22 mar. 2020.

RODRIGUES, R. M.; CABRAL, N. R. A. J. Análise do estudo de impacto de vizinhança (EIV) na legislação urbanística do município de Fortaleza – CE. *In*: CONGRESSO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO DE IMPACTO, 4., 2018. **Anais[...]**. Fortaleza: Unifor, 2018. p. 1-9.

ROLNIK, R. Plano Diretor e Estudo de Impacto de Vizinhança. *In*: **Plano Diretor Participativo**: guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos. Brasília: Ministério das Cidades, CONFEA, 2004. p. 112-125.

ROLNIK, R.; SCHASBERG, B.; PINHEIRO, O. M. **Plano diretor participativo**. Brasília: Ministério das Cidades, 2005.

ROUSSEAU, J. J. **A origem da desigualdade entre os homens**. São Paulo: Penguin Classics, Companhia das Letras, 2017.

SAMPAIO, L. **Estudo de Impacto de Vizinhança**: sua pertinência e delimitação de sua abrangência em face de outros estudos ambientais. 2005. Monografia (Especialização em Direito Ambiental e Desenvolvimento Sustentável)– Universidade de Brasília, Brasília, 2005.

SÁNCHEZ, L. E. **Avaliação de impacto ambiental**: conceitos e métodos. São Paulo: Oficina de Textos, 2020.

SANT'ANNA, I. A. C. M. Estudo de impacto de vizinhança: o perfil da cidade. **Revista de Direito da Cidade**, v. 2, n. 1, p. 45-49, 2007.

SANTANA, L. A. F.; MARINHO, M. M. O.; FILHO, S. S. A. Estudo de Impacto de Vizinhança para Salvador. *In*: CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA SANITÁRIA E AMBIENTAL, 24., 2007. **Anais** [...], Belo Horizonte, 2007.

SANTOS, M. **Território e sociedade**: entrevista com Milton Santos. São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2001.

SÃO CARLOS. Câmara Municipal. **Lei Ordinária 6.871, de 01 de dezembro de 1971**. Define o zoneamento do Município, os perímetros das áreas urbanas e dá outras providências. São Carlos, 1971. Disponível em: <[https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI\\_1889.pdf](https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI_1889.pdf)>. Acesso em: 10 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Lei Ordinária 7.926, de 11 de setembro de 1978**. Dá nova redação ao artigo 7º da Lei n. 6871, de 01/12/71, modificado pelos artigos 8º e 9º da Lei 6978, de 14/06/1972. São Carlos, 1978. Disponível em: <[https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI\\_2827.pdf](https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI_2827.pdf)>. Acesso em: 10 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Lei Ordinária 8.095, de 05 de novembro de 1979**. Dá nova redação ao art. 7º da Lei 6871/71, modificada pelos arts. 8º e 9º da Lei n. 6978/72, e pela Lei 7926/78 e Lei 8056/69. São Carlos, 1979. Disponível em: <[https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI\\_2955.pdf](https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI_2955.pdf)>. Acesso em: 10 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Lei Ordinária 8.170, de 01 de abril de 1980**. Altera a redação do artigo 7º da Lei 6871/71, modificado pelos artigos 8º e 9º da Lei 6978/72, 7926/78 e 8056/79. São Carlos, 1980. Disponível em: <[https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI\\_3022.pdf](https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI_3022.pdf)>. Acesso em: 10 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Lei Ordinária 8.459, de 29 de julho de 1980**. Altera a redação do Artigo 7º, da Lei 6.871/71, modificada pelos Artigos 8º e 9º da Lei nº 6.978/72, Lei nº 7296/78 e 8.170/80. São Carlos, 1980. Disponível em: <[https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI\\_3231.pdf](https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI_3231.pdf)>. Acesso em: 10 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Lei Ordinária 8.529, de 29 de outubro de 1980**. Altera a redação do art. 7º, da Lei 6871/71, modificado pelos artigos 8º e 9º da Lei 6978/72, e Leis 7296/78, 8170/80 e 8459/80. (perímetro urbano de São Carlos). São Carlos, 1980. Disponível em: <[https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI\\_3283.pdf](https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI_3283.pdf)>. Acesso em: 10 jan. 2023.

SÃO CARLOS. Câmara Municipal. **Lei Ordinária 8.720, de 26 de fevereiro de 1982.** Altera a redação do Artigo 7º, da Lei n. 6871/71, modificado pelos Artigos 8º e 9º da Lei n. 6978/72, e Leis 7296/78, 8170/80, 8459/80 e 8529/80 (perímetro urbano de São Carlos). Disponível em:

<[https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI\\_3469.pdf](https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI_3469.pdf)>.

Acesso em: 10 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Lei Ordinária 10.664, de 02 de agosto de 1993.** Cria o Conselho Municipal do Meio Ambiente “CONDEMA” e dá outras providências. Disponível em:

<[https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI\\_5226.pdf](https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI_5226.pdf)>.

Acesso em: 10 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Lei Ordinária 11.238, de 06 de novembro de 1996.** Dá nova descrição aos perímetros urbanos mencionados nas alíneas "a", "b", e "c" do artigo 7º da lei nº 6871, de 01.11.71, alterados posteriormente através da lei nº 10.181, de 26.09.89, que define o zoneamento urbano do município de São Carlos, e dá outras providências. Disponível em:

<[https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI\\_5790.pdf](https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI_5790.pdf)>.

Acesso em: 10 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Lei Ordinária 13.056 de 05 de setembro de 2002.** Dispõe sobre a necessidade de estudo prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e de instrução com Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI), o licenciamento de projetos e licitação de obras e dá outras providências. São Carlos, 2002. Disponível em:

<<https://camarasaocarlos.sp.gov.br/lei/?ent=70792&id=7580>>. Acesso em: 03 jan.

2023.

\_\_\_\_\_. **Lei Ordinária 13.691 de 25 de novembro de 2005.** Plano Diretor do Município de São Carlos. São Carlos, 2005. Disponível em:

<<https://leismunicipais.com.br/SP/SAO.CARLOS/LEI-13691-2005-SAO-CARLOS-SP.pdf>>. Acesso em: 03 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Lei Ordinária 15.944, de 07 de dezembro de 2011.** Autoriza o Poder Executivo a receber por doação com encargos bens imóveis de propriedade da Empresa MRV Engenharia e Participações S/A., e dá outras providências.

Disponível em:

<[https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI\\_19401.pdf](https://file.camarasaocarlos.sp.gov.br/70792/lei/arquivo/CODIGOLEI_19401.pdf)>.

Acesso em: 10 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Lei Ordinária 18.053 de 19 de dezembro de 2016.** Estabelece o Plano Diretor de Município de São Carlos, e dá outras providências. São Carlos, 2016. Disponível em: <<http://servico.saocarlos.sp.gov.br/legislacao/leis/2257/lei18053%20-%20Plano%20Diretor%20-%20digital.pdf>>. Acesso em: 03 jan. 2023.

SÃO PAULO. Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística. **Novo inventário florestal do ESP aponta crescimento de 214 mil hectares de vegetação nativa no território paulista.** São Paulo, 2020. Disponível em:

<<https://www.infraestruturameioambiente.sp.gov.br/2020/08/novo-inventario-florestal-do-esp-aponta-crescimento-de-214-mil-hectares-de-vegetacao-nativa-no-territorio-paulista/>>. Acesso em: 03 jan. 2023.

SÃO PAULO. Secretaria de Estado do Meio Ambiente. **Resolução SMA n. 7, de 18 de janeiro de 2017**. Dispõe sobre os critérios e parâmetros para compensação ambiental de áreas objeto de pedido de autorização para supressão de vegetação nativa, corte de árvores isoladas e para intervenções em Áreas de Preservação Permanente no Estado de São Paulo. São Paulo, 2017. Disponível em: <<http://arquivos.ambiente.sp.gov.br/legislacao/2017/01/resolucao-sma-007-2017-processo-15.947-2009-criterios-e-parametros-para-compensacao-ambiental-de-areas-objetode-pedido-de-autorizacao-para-supressao.pdf>>. Acesso em: 10 jan. 2023.

SAUGO, A. MARTINS, M. S. A sustentabilidade social e os novos projetos de empreendimentos habitacionais. **Oculum Ensaios**, n. 16, p. 102-115, 2012. DOI: [10.24220/2318-0919v0n16a1454](https://doi.org/10.24220/2318-0919v0n16a1454).

SAUGO, A. **Sustentabilidade social**: requisitos para verificação em projetos de arquitetura de empreendimentos habitacionais. 2010. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)– Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2010.

SCALCO, V. A.; PEREIRA, F. O. R.; RIGATTI, D. Impacto de novas edificações na vizinhança: proposta de método para a análise das condições de iluminação natural e de insolação. **Ambiente Construído**, v. 10, n. 2, p. 171-187, 2010. DOI: [10.1590/S1678-86212010000200012](https://doi.org/10.1590/S1678-86212010000200012).

\_\_\_\_\_. Método para avaliação da iluminação natural e insolação em estudos de impacto de vizinhança. *In*: CONGRESSO LUSO-BRASILEIRO PARA O PLANEJAMENTO URBANO, REGIONAL, INTEGRADO, SUSTENTÁVEL, 4., 2010. **Anais** [...], Universidade do Algarve, Faro, 2010.

SCHASBERG, B. Estatuto da Cidade, EIV e a gestão democrática no planejamento urbano. *In*: SEMINÁRIO “ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – E A LEI DO EIV EM PORTO ALEGRE”, 2011. **Anais** [...], Porto Alegre, Secr. do Planej. Municipal/MPE Rio Grande do Sul, 2011.

SCHENK, L. B. M.; PERES, R. B. Urbanização e sistema de espaços livres na cidade de São Carlos: processos históricos e alternativas contemporâneas na construção de um território. *In*: COLÓQUIO QUAPÁ-SEL, 8., 2013. **Anais** [...], Rio de Janeiro, 2013. p. 1-12.

SCHVARSBERG, B.; KALLAS, L. M. E. O EIV pós-estatuto da cidade: dilemas da implementação e boas práticas. *In*: SEMINÁRIO NACIONAL HABITAR, 3., 2016. **Anais** [...], Belo Horizonte, 2016. p. 1-22.

SCHVARSBERG, B.; MARTINS, G. C.; CAVALCANTI, C. B. (Orgs.). **Estudo de Impacto de Vizinhança**: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação. Brasília: UnB, 2016. v. 4.

SENA, N. A.; IWATA, B. F.; ALMEIDA, K. S. Estudo dos impactos de vizinhança das indústrias de médio e grande porte na zona sul de Teresina/PI. **Revista Ibero Americana de Ciências Ambientais**, v. 10, n. 3, p. 238-251, 2019. DOI: [10.6008/CBPC2179-6858.2019.003.0021](https://doi.org/10.6008/CBPC2179-6858.2019.003.0021).

SILVA, D. F.; CROVADOR, M. I. C.; CONTO, J. Análise de impacto de vizinhança causado por ruído de academia de musculação em um salão de cabelereiro. **TECNO-LÓGICA**, v. 15, n. 2, p. 46-52, 2011. DOI: [10.17058/tecnolog.v15i2.1674](https://doi.org/10.17058/tecnolog.v15i2.1674).

SILVA, E. R.; SILVA, R. S. Origens e matrizes discursivas da Reforma Urbana no Brasil. **Espaço e Debate**, 2005. Disponível em: [https://www.academia.edu/1538913/Origens\\_e\\_matrizes\\_discursivas\\_da\\_Reforma\\_Urbana\\_no\\_Brasil](https://www.academia.edu/1538913/Origens_e_matrizes_discursivas_da_Reforma_Urbana_no_Brasil). Acesso em: 20 set. 2021.

SILVA, L. K. B. **Desenvolvimento de ferramenta para otimização de estudos ambientais**. 2016. Dissertação (Mestrado em Ciências em Engenharia de Energia)– Universidade Federal de Itajubá, Itajubá, 2016.

SILVA, M. S. **Atributos de qualidade ambiental urbana como norteadores da operacionalização dos instrumentos EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança e EIA - Estudo de Impacto Ambiental**. 2017. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo)– Universidade de Brasília, Brasília, 2017.

SILVA, P. D. D. O. **Avaliação de impactos da cadeia produtiva em aeroportos: o caso de Congonhas**. 2012. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana)– Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2012.

SILVA, P. D. D. O; LOLLO, J. A. A aplicabilidade do estudo de impacto de vizinhança na cadeia produtiva de megaprojetos urbanos: o caso do aeroporto de Congonhas. **Estudos Geográficos**, v. 9, n. 1, p. 5-18, 2011. Disponível em: <https://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/estgeo/article/view/5885>. Acesso em: 25 mar. 2021.

\_\_\_\_\_. O estudo de impacto de vizinhança como instrumento para o desenvolvimento da qualidade de vida urbana. **HOLOS Environment**, v. 13, n. 2, p. 151-162, 2013. DOI: [10.14295/holos.v13i2.6361](https://doi.org/10.14295/holos.v13i2.6361).

SILVA, P. R. T. **O estudo de impacto de vizinhança à luz do Estatuto da Cidade e das normas de direito urbanístico**. 2010. Dissertação (Mestrado em Direito)– Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2010.

SILVA, R. M.; GUEDES, L. G. R. Análise da influência do estudo de impacto de vizinhança: Brasil. **Caderno de Geografia**, v. 29, n. 57, p. 547-560, 2019. DOI: [10.5752/P.2318-2962.2019v29n57p547-560](https://doi.org/10.5752/P.2318-2962.2019v29n57p547-560).

SILVA, S. R. M. et al. Mutações nas dinâmicas socioespaciais das periferias urbanas: reflexos na diversidade urbana e na composição social. **Cadernos da Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa**, v. 8, p. 16-23, 2015.

SIQUEIRA, B. V. **Produção de periferias urbanas em cidades médias paulistas: o caso de São Carlos e São Jose do Rio Preto.** 2015. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana)– Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2015.

SIQUEIRA, B. V.; SILVA, S. R. M.; SILVA, R. S. Novas configurações em periferias de cidades médias paulistas: a proliferação dos empreendimentos habitacionais com controle de acesso. **Revista Políticas Públicas & Cidades**, v. 4, n. 1, p. 69-92, jan./jul. 2016. DOI: [10.23900/2359-1552.2016v4n1p69](https://doi.org/10.23900/2359-1552.2016v4n1p69).

SIQUEIRA-GAY, J. DIBO, A. P. A.; GIANNOTTI, M. A. Vulnerabilidade às ilhas de calor no município de São Paulo: uma abordagem para a implantação de medidas mitigadoras na gestão urbana. **Revista de Gestão Ambiental e Sustentabilidade**, v. 6, n. 2, p. 105-123, 2017. DOI: [10.5585/geas.v6i2.902](https://doi.org/10.5585/geas.v6i2.902).

SOUZA, M. J. Relatório de Impacto de Vizinhança: possibilidade de emprego na gestão urbana contemporânea. **Olam Ciência e Tecnologia**, v.1, n.1, p. 37-58, 2001.

SOUZA, S. F. **Impacto de Vizinhança e área de influência direta:** implicações na região metropolitana da grande Vitória. 2019. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)– Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2019.

\_\_\_\_\_. Paisagem urbana e impacto de vizinhança: consequências da inserção de um edifício no espaço urbano. *In:* ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 18., 2019. **Anais [...]**, Natal, 2019. p. 1-19.

STANGANINI, F. N. **Os impactos urbanos na instalação de grandes empreendimentos.** Um estudo dos supermercados no município de Ribeirão Preto: o EIV como instrumento de gestão urbana. 2011. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana)– Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2011.

STANGANINI, F. N.; LOLLO, J. A. O crescimento da área urbana da cidade de São Carlos/SP entre os anos de 2010 e 2015: o avanço da degradação ambiental. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 10, n. supl. 1, p. 118-128, 2018. DOI: [10.1590/2175-3369.010.SUPL1.AO14](https://doi.org/10.1590/2175-3369.010.SUPL1.AO14).

STRINO, L. C. et al. Avaliação de ruído ambiental no contexto do estudo de impacto de vizinhança em locação no rio de janeiro. **Revista de Trabalhos Acadêmicos Lusófona**, v. 2, n. 3, p. 445-467, 2019.

STRUCHEL, A. C. O. **Licenciamento ambiental municipal.** São Paulo: Oficina de Textos, 2016.

SWYNGEDOUW, E. A cidade como um híbrido: natureza, sociedade e "urbanização- ciborgue". *In:* ACSELRAD, H. (Org.). **A duração das cidades:** sustentabilidade e risco nas políticas urbanas. Rio de Janeiro: Lamparina, 2009. p. 99-120.

TÃÃO, N. G. R.; LAMÍQUIZ, F. **Propensión a caminar en la configuración de tejidos urbanos: análisis temporal en una ciudad media del Estado de São Paulo, Brasil**. 2017. (Mestrado em Planeamiento Urbano y Territorial)– Universidad Politécnica de Madrid, Madrid, 2017.

TOMANIK, R. **Estudo de Impacto de Vizinhança e Licenciamento Urbanístico-Ambiental: desafios e inovações**. 2008. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana)– Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2008.

TOMANIK, R.; FALCOSKI, L. A. N. O Estudo de Impacto de Vizinhança e o Licenciamento Integrado: novas tecnologias de gestão do espaço. *In*: CONGRESSO LUSO-BRASILEIRO PARA O PLANEAMENTO URBANO, REGIONAL, INTEGRADO E SUSTENTÁVEL, 4., 2010. **Anais** [...], Universidade do Algarve, Faro, 2010. p. 1-12.

VALENTE, I. C.; HOFMANN, G. S. O estudo de impacto de vizinhança como instrumento de qualificação ambiental: aplicação na cidade de Canoas – RS. *In*: SEMANA CIENTÍFICA DA UNILASALLE, 13., 2017. **Anais** [...], Universidade La Salle, Canoas, 2017. p. 1-6. Disponível em: <<https://anais.unilasalle.edu.br/index.php/sefic2017/article/view/710/649>>. Acesso em: 25 mar. 2022.

VALÉSI, R. H. A contribuição do estudo do impacto de vizinhança como processo de transformação do direito de propriedade. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade São Judas Tadeu**, n. 2, p. 162-179, 2014. Disponível em: <<https://revistadireito.emnuvens.com.br/revistadireito/article/view/26/25>>. Acesso em: 22 mar. 2020.

VELOSO, L. F. **As possibilidades de um instrumento: o estudo de impacto de vizinhança e sua utilização em Belo Horizonte**. 2012. Dissertação (Mestrado em Ambiente Construído e Patrimônio no Ambiente Construído)– Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2012.

VENTURA, A. N. et al. Uma contribuição para o aprimoramento do Estudo de Impacto de Vizinhança: a gestão do ruído ambiental por mapeamento sonoro. *In*: ENCONTRO DA SOCIEDADE BRASILEIRA DE ACÚSTICA, 22., 2008. **Anais** [...], Belo Horizonte, 2008. p. 1-18.

VIEIRA, A. B. Estudo de Impacto de Vizinhança. **Revista Direito Ambiental e Sociedade**, v. 2, n. 1, p. 347-360, 2012. Disponível em: <<http://www.ucs.br/etc/revistas/index.php/direitoambiental/article/view/3710>>. Acesso em: 25 mar. 2022.

WEBSTER, J.; WATSON, R. T. Analyzing the past to prepare for the future: writing a literature review. **MIS Quarterly**, v. 26, n. 2, p.13-23, 2002. Disponível em: <<https://www.jstor.org/stable/4132319>>. Acesso em: 13 set. 2022.

WEISSHEIMER, G.; ALBANO, M. T. F. Estudo de Impacto de Vizinhança: a legislação do EIV em Porto Alegre. *In*: CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO, 5., 2008. **Anais** [...], Manaus, 2008. p. 339-350.

WILLEMANN, C. S. A. Estudo de Impacto de Vizinhança: um instrumento para efetivação do direito fundamental ao meio ambiente equilibrado. **Revista da Faculdade de Direito de Campos**, v. 8, n. 10, p. 199-223, 2007. Disponível em: <<http://fdc.br/Arquivos/Mestrado/Revistas/Revista10/Discente/CyntiaWilleman.pdf>>. Acesso em: 20 mar. 2022.

WÜRTRICH, F. M. G. A **Aplicabilidade do Estudo de Impacto de Vizinhança no aglomerado metropolitano de Curitiba**. 2016. Dissertação (Mestrado em Geografia)– Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2016.

ZAMBRANO, F. F. **Contribuições e aplicações de contrapartidas urbanísticas nos parcelamentos do solo nos municípios de Araraquara e São Carlos-SP**. 2017. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana)– Universidade de São Carlos, São Carlos, 2017.