

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA – UFJF  
FACULDADE DE DIREITO

VÍTOR ALEX PASSOS

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Análise acerca da eficácia da Lei Complementar nº 31/2015 quanto ao número de unidades habitacionais aos quais se submete.

Juiz de Fora  
2017

VÍTOR ALEX PASSOS

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Análise acerca da eficácia da Lei Complementar nº 31/2015 quanto ao número de unidades habitacionais aos quais se submete.

Artigo Jurídico apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora – UFJF, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel.

Orientador: Prof. Dr. Frederico Augusto D’Avila Riani

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof. Dr. Frederico Augusto D’Avila Riani

---

Prof. Me. Renato Chaves Ferreira

---

Mestranda Lays Gomes Martins

Juiz de Fora, 27 de junho de 2017.

## RESUMO

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01) traz o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como instrumento da Política Urbana Nacional e trata especificamente dele em seus artigos 36 a 38, definindo que o Poder Público Municipal é quem estabelecerá os casos em que será necessário o EIV para a obtenção de licença ou autorização de atividades de construção, ampliação ou funcionamento. O presente trabalho tem como objetivo analisar a eficácia social da legislação que dispõe acerca do Estudo de Impacto de Vizinhança no Município de Juiz de Fora, especialmente no que se refere à delimitação do número de unidades habitacionais para um empreendimento ser considerado de impacto. A fim de se estabelecerem parâmetros adequados acerca do número de unidades residenciais capazes de ensejar impacto de vizinhança em um município são comparadas as legislações municipais de 04 (quatro) cidades de porte similar ao de Juiz de Fora bem como de uma capital de estado brasileiro. Ademais, são demonstradas estatísticas dos impactos ocasionados pelo crescimento da população em bairros. Conclui-se, pois, que o artigo 2º, inc. VIII, da Lei Complementar nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015) carece de eficácia, e conseqüentemente não é capaz de atenuar os impactos de vizinhança ocasionados pela instalação de grandes empreendimentos residenciais na cidade de Juiz de Fora.

**PALAVRAS-CHAVE:** Estudo de Impacto de Vizinhança. Ineficácia. Legislação.

## ABSTRACT

*The City Statute (Law No. 10,257 / 01) brings the Neighborhood Impact Study (EIV) as an instrument of policy National Urban and deals specifically with him in Articles 36 to 38, stating that the Municipal Government is who determines the cases in which the EIV will be necessary for obtaining license or permit building activities, expansion or operation. The aim of this study is to analyze the social effectiveness of the legislation that dealing with the Neighborhood Impact Study in the city of Juiz de Fora, especially regarding the delimitation of the number of housing units for a residential development to be considered of impact. In order to establish adequate parameters about the number of residential units capable of providing neighborhood impact in a municipality, the municipal legislations of four (4) cities similar in size to that of Juiz de Fora as well as a Brazilian state capital are compared. In addition, static impacts of population growth in neighborhoods are demonstrated. It was concluded that the article 2, inc. VIII, of Complementary Law No. 031 (JUIZ DE FORA, 2015) lacks effectiveness, and consequently is not able to mitigate the neighborhood impacts caused by the installation of large residential developments in the city of Juiz de Fora.*

**KEYWORDS:** *Neighborhood Impact Study. Effectiveness. Laws.*

**SUMÁRIO: 1 INTRODUÇÃO. 2 EFICÁCIA JURÍDICA 2.1 Conceito de eficácia jurídica. 3 ESTATUTO DA CIDADE. 4 ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA 4.1 Impacto de Vizinhança 4.2 Conceito. 4.3 Princípios da Precaução e da Prevenção no EIV. 5 O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA NO MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA. 5.1 Contexto Histórico Legislativo Local. 5.2 Legislação Municipal. 6 INEFICÁCIA DO INCISO VIII DA LEI COMPLEMENTAR Nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015). 6.1 Empreendimentos Residenciais no Bairro Marilândia 7 IMPACTOS DE VIZINHANÇA EM NÚMEROS. 7.1 Saúde. 7.2 Segurança Pública. 7.3 Transporte Público. 7.4 Outros Impactos de Vizinhança 8 ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA EM OUTROS MUNICÍPIOS BRASILEIROS 8.1 Contagem – Estado de Minas Gerais. 8.2 Serra – Estado do Espírito Santo. 8.3 Campos dos Goytacazes – Estado do Rio de Janeiro. 8.4 Aracaju – Capital do Estado de Sergipe 8.5 Belo Horizonte – Capital do Estado de Minas Gerais. 9 CONCLUSÃO. 10 REFERÊNCIAS.**

## **1 INTRODUÇÃO**

O presente trabalho visa à análise crítica acerca da eficácia jurídica do artigo 2º, inc. VIII, da Lei Complementar nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015) que estabeleceu que apenas empreendimentos residenciais com mais de 1.200 (mil e duzentas) unidades habitacionais se submeterão a exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança no Município de Juiz de Fora.

Inicialmente, será apresentada ao leitor a definição de eficácia jurídica a ser adotada no trabalho, haja vista que o termo é utilizado de forma abrangente no Direito, sendo, pois, necessário delimitar o conceito jurídico para melhor compreensão da temática debatida.

Ato contínuo, a Lei nº 10.257 (BRASIL, 2001) – Estatuto da Cidade, bem como a sua finalidade e seus institutos são expostos buscando contextualizar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Procede-se, em seguida, a conceituação de impacto de vizinhança tanto em seu aspecto privado como no público a fim de se definir, dentro do Direito Urbanístico, o conceito do termo adotado pelo Estatuto da Cidade.

Após, é exibida a definição de Estudo de Impacto de Vizinhança e sua previsão legal, bem como é demonstrado que este deverá ser realizado quando o empreendimento puder ocasionar prejuízos à infraestrutura urbana. Ademais, os princípios da precaução e prevenção são relacionados com o EIV.

Considerando o objetivo de análise do presente estudo, é demonstrado ao leitor o contexto histórico do Estudo de Impacto de Vizinhança no município de Juiz de Fora, perpassando pela Lei nº 12.124 (JUIZ DE FORA, 2010) que, embora tenha sido a primeira legislação acerca desse tema, carecia de validade legal perante a imprescindibilidade da matéria do Estudo de Impacto de Vizinhança ser tratada através de Lei Complementar.

Posteriormente, é apresentada a Lei Complementar nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015), em vigor no Município de Juiz de Fora, que dispõe sobre a obrigatoriedade do Estudo de Impacto de Vizinhança. Sendo ainda exibido o artigo 2º, inc. VIII – objeto da análise crítica do presente trabalho - da supracitada Lei Complementar.

São expostos, ainda, dados fáticos fornecidos pela Secretária de Atividades Urbanas de Juiz de Fora com a finalidade de se averiguar a eficácia da Lei Complementar nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015) no que concerne à necessidade de EIV para empreendimentos residenciais com mais de 1.200 (mil e duzentos) unidades habitacionais.

Por derradeiro, a fim de se estabelecerem parâmetros adequados acerca do número de unidades residenciais capazes de ensejar impacto de vizinhança em um município, são analisadas as legislações municipais de 04 (quatro) cidades de porte similar ao de Juiz de Fora bem como de uma capital de estado brasileiro. Ademais, são demonstradas estatísticas dos impactos (alterações no sistema de transporte, saúde e segurança) ocasionados pelo crescimento da população em bairros.

## **2 EFICÁCIA JURÍDICA**

### **2.1 Conceito de eficácia jurídica**

O problema da eficácia e aplicabilidade de uma norma jurídica inicia-se com as incertezas terminológicas, haja vista que a doutrina, para aludir acerca da existência do Direito, utiliza-se de vários termos tais como: “eficácia”, “efetividade”, e “vigência”, sendo importante, pois, definir de forma clara o conceito de eficácia a ser adotado no presente trabalho.

A palavra eficácia refere-se a uma relação de causalidade, a qual algo possui uma potencialidade de produzir determinados efeitos. A eficácia do Direito deverá ser analisada sob dois aspectos, dependendo de alguns requisitos fáticos (eficácia social) ou técnico-normativos (eficácia jurídica).

Para Silva (1999), a eficácia social designaria:

efetiva conduta acorde com a prevista pela norma; refere-se ao fato de que a norma é realmente obedecida e aplicada; nesse sentido, a eficácia da norma diz respeito, como diz Kelsen, ao “fato real de que ela é efetivamente aplicada e seguida, da circunstância de uma conduta humana conforme à norma se verificar na ordem dos fatos. É o que tecnicamente chamamos de efetividade da norma. (SILVA, 1999, P.65/66)

A eficácia social seria a relação de causalidade entre uma norma jurídica e um fato social, podendo ser definida ainda como a medida da extensão dos resultados atingidos pela norma jurídica factualmente. Ou seja, a eficácia social seria a produção concreta de resultados na ordem dos fatos sociais. (CARVALHO, 2004, p.58)

Ao encontro deste pensamento Ferraz Junior (2003, p. 203) elucida que a eficácia social “é uma qualidade da norma que se refere à possibilidade de produção concreta de efeitos, porque estão presentes as condições fáticas exigíveis para sua observância, espontânea ou imposta, ou para a satisfação dos objetivos visados.”

A eficácia jurídica, por sua vez, para Silva (1999) consistiria:

na capacidade de atingir os objetivos nela traduzidos, que vêm a ser, em última análise, realizar os ditames jurídicos objetivados pelo legislador. Por isso é que se diz que a eficácia jurídica da norma designa a qualidade de produzir, em maior ou menor grau, efeitos jurídicos, ao regular, desde logo, as situações, relações e comportamentos de que cogita; nesse sentido, a eficácia diz respeito à aplicabilidade, exigibilidade ou exequibilidade da norma. (SILVA, 1999, p. 66)

Pode-se dizer, portanto, que uma norma pode ter eficácia jurídica sem ser dotada de eficácia social, ou seja, pode gerar determinados efeitos jurídicos (como, por exemplo, revogar normas anteriores) sem, contudo, ser efetivamente cumprida no âmbito social (SILVA, 1999).

Ademais, é importante estabelecermos a distinção entre validade e eficácia<sup>1</sup> da norma. Para Kelsen (2012), a primeira estaria inserta na ordem do dever ser, enquanto a última, na do ser.

Como a vigência da norma pertence à ordem do dever-ser, e não à ordem do ser, deve também distinguir-se a vigência da norma de sua eficácia, isto é, do fato real de ela ser efetivamente aplicada e observada, da circunstância de uma conduta humana conforme à norma se verificar na ordem dos fatos. Dizer que uma norma vale (é vigente) traduz algo diferente do que se diz quando se afirma que ela é efetivamente aplicada e respeitada. (KELSEN, 2012, p. 11)

---

<sup>1</sup> Eficácia social.

Ou seja, caso uma norma prescreva uma conduta de deve ser, apoiada em norma superior, ela é válida, mas isso não implica que a conduta nela prescrita se verifique no mundo dos fatos. Este diz respeito à eficácia.

Neste sentido, surge a ideia de norma válida, mas não eficaz. Válida porque existente de forma adequada à norma superior, mas ineficaz porque a conduta nela estipulada não ocorre faticamente.

Considerando que o objetivo do presente trabalho é analisar a Lei Complementar nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015) – norma vigente e editada em conformidade com a Constituição (BRASIL, 1988) - e sua eventual realização na esfera dos fatos, o conceito de eficácia da norma adotado ao longo do trabalho será a definição de eficácia social adotada por Silva (1999, p.65/66).

### **3 ESTATUTO DA CIDADE**

O Estatuto da Cidade foi aprovado em 2001 após doze anos de intensas discussões no Congresso Nacional. O referido Estatuto é a Lei nº 10. 257 (BRASIL, 2001) que regulamenta os artigos 182 e 183 – capítulo de política urbana – da Constituição (BRASIL, 1989). Sua finalidade consiste em garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana através do estabelecimento de “normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”.

De acordo com Rolnik (2001), o Estatuto da Cidade, visando cumprir sua finalidade, coloca à disposição dos municípios instrumentos que podem intervir no mercado de terras e nos mecanismos de produção da exclusão.

Esses instrumentos podem ser divididos em três campos: instrumentos de intervenção do uso e ocupação do solo, instrumentos de regularização fundiária e instrumentos de gestão democrática da cidade. Os primeiros visariam combater a especulação imobiliária nos municípios; os segundos buscariam a regularização fundiária de áreas ocupadas e ainda não tituladas; já os últimos seriam a participação direta e universal dos cidadãos nos processos decisórios da política urbana, sendo que neste campo estaria compreendido o Estudo de Impacto de Vizinhança (ROLNIK, 2001).

O Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) determinou que os Municípios deverão, por meio de lei municipal específica, definir quais são os empreendimentos ou atividades que

realizarão o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), como condição para obtenção das licenças, ou autorizações urbanísticas a cargo do Município; estabeleceu qual o conteúdo mínimo a ser abordado pelo mesmo; e garantiu ainda publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança.

## **4 ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

### **4.1 Impacto de Vizinhança**

Inicialmente, é importante que seja estabelecido um conceito jurídico acerca de impacto de vizinhança, haja vista que este possui aspectos de intervenção na propriedade, que podem ser abordados tanto pelo direito privado quanto pelo direito público.

O impacto de vizinhança, em seus dois aspectos (público e privado), decorrerá sempre do exercício de uma das faculdades do direito de propriedade.

O impacto de vizinhança, no âmbito privado, é definido por Perez (2008) como:

os efeitos negativos originados por ato praticado pelo possuidor de um imóvel (não somente o proprietário), ou estado de coisas por ele mantido, que irão atingir prédios próximos ao mesmo (não devendo ser considerados apenas os confinantes), acarretando-lhes danos à segurança, ao sossego e à saúde, ao excederem os limites ordinários de tolerância dos moradores da mesma e, conseqüentemente, gerando conflitos de vizinhança, dentro dessas relações privadas.

Assim sendo, a legislação civil deverá ser aplicada sempre que ocorrer o impacto de vizinhança do tipo privado.

No que concerne ao presente trabalho, cumpre delimitar o impacto de vizinhança no âmbito público, mais especificamente, dentro do Direito Urbanístico. Para Perez (2008), embora a Lei nº 10.257 (BRASIL, 2001) não defina expressamente o que seja impacto de vizinhança, é possível, através da análise dos artigos 2º, IV, V, VI, “b” e “d”, VIII<sup>2</sup>, 36<sup>3</sup> e 37<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Art. 2o A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(...)

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

(...)

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

(...)

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;



do Estatuto da Cidade, perceber que o critério por este adotado, não foi o da localização dos empreendimentos ou atividades, e sim os impactos deles oriundos, esses que devem alcançar o meio ambiente urbano, causando desequilíbrio à ordem urbanística, e à boa qualidade de vida dos habitantes residentes na área ou proximidades dos respectivos empreendimentos.

Perez (2008) acrescenta que o referido Estatuto (BRASIL, 2001) auxiliou na delimitação da acepção do impacto de vizinhança urbanístico como sendo os efeitos negativos, diretos ou indiretos, gerados por empreendimentos ou atividades, e sofridos no meio ambiente urbano, excedendo seus limites de absorção e, desta forma, causando um desequilíbrio à qualidade de vida da população habitante na área ou proximidades dos mesmos, e à ordem urbanística.

O impacto de vizinhança, por possuir aspectos de intervenção tanto no âmbito público como no privado, pode ser considerado um ponto de confluência entre o Direito Urbanístico e o Direito Civil, haja vista que tanto o Poder Público tem o direito de fazer cessar as interferências pelo mau uso da propriedade como também o particular pode fazer uso desse direito se o uso inadequado atentar contra a segurança, sossego ou saúde de quem habita o imóvel vizinho.

## 4.2 Conceito

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), inovação trazida pela Lei nº 10.257 (BRASIL, 2001), surgiu da necessidade de se controlar, de maneira mais eficiente, a utilização do imóvel urbano. A sua principal finalidade consiste em aferir os efeitos positivos

---

(...)VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência; (BRASIL, 2001).

<sup>3</sup> Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

<sup>4</sup> 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)

e negativos na qualidade de vida dos cidadãos, especialmente os residentes na área do empreendimento e suas proximidades, sendo definido como:

documento técnico a ser exigido, com base em lei municipal, para a concessão de licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos ou atividades que possam afetar a qualidade de vida da população residente na área ou nas proximidades. É mais um dos instrumentos trazidos pelo Estatuto da Cidade que permitem a tomada de medidas preventivas pelo ente estatal a fim de evitar o desequilíbrio no crescimento urbano e garantir condições de mínimas de ocupação dos espaços habitáveis. (SOARES, 2002)

CASILHA (2002, p. 41) dispõe que o EIV será executado de forma a contemplar a análise dos efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, na qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades. Devendo todo o empreendimento que ocasione geração de tráfego de veículos ou de pessoas ser submetido a um estudo prévio que avaliará os impactos que essa atividade provocará em seu entorno. Sendo que esses impactos podem ser na rede de infraestrutura, sistema de transporte ou até mesmo no aumento da população que virá para a região.

Neste diapasão, o entendimento de PRESTES (2005, p. 81) acerca do EIV:

O EIV está entre os instrumentos de gestão que dependem da regulamentação municipal e que permitem a avaliação dos impactos causados por empreendimentos e atividades urbanas. Trata-se de um instrumento contemporâneo, que atende às exigências da vida moderna e está integrado ao direito urbano-ambiental, que tem sua matriz no cumprimento da função social da propriedade. A partir da análise dos impactos é possível avaliar a pertinência da implantação do empreendimento ou atividade no local indicado, ou seja, avaliar se o proposto está adequado ao local, estabelecendo uma relação da cidade com o empreendimento e do empreendimento com a cidade, considerando o meio no qual está inserido.

Ademais, o Estudo de Impacto de Vizinhança prevê que a opinião dos cidadãos diretamente afetados pelos empreendimentos deverá ser considerada, embora esta não possa ser um entrave para realização de obras relevantes para toda a coletividade, como, por exemplo, construção de cemitérios.

Ressalte-se também que o EIV será cobrado tanto de atividades ou empreendimentos privados, como públicos, e que o Estudo não abarca apenas as licenças ou autorizações de construção e funcionamento de novos estabelecimentos, ou de eventos sazonais, mas também, aqueles que já estão em funcionamento e serão ampliados.

Os resultados do EIV são apresentados em Relatórios de Impacto de Vizinhança e suas conclusões poderão subsidiar a aprovação do empreendimento, estabelecendo condições ao seu funcionamento e determinando medidas compensatórias ou impedir sua implementação.

Os empreendimentos e atividades objetos do Estudo de Impacto de Vizinhança são aqueles que promovem “significativas mudanças nas características da região onde se instalarão, ainda que algumas vezes por pouco tempo” (GASPARINI, 2012, p.19). Neste mesmo sentido, Oliveira (2002, p.33) dispõe que:

Institui-se o impacto de vizinhança para qualquer obra que possa alterar o destino natural do local. Grandes obras, por exemplo, a construção de um *shopping center* podem causar impacto no trânsito, de forma a obrigar, previamente, que haja um estudo sobre nova movimentação dos veículos no local.

De modo geral, o Estudo de Impacto de Vizinhança é elaborado para empreendimentos habitacionais, institucionais ou comerciais, públicos ou privados que não estão sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto Ambiental, mas que causam significativo impacto no meio urbano (SAMPAIO, 2005).

Isto posto, é imprescindível salientar que o EIV não deverá ser exigido para todo e qualquer empreendimento a ser realizado na cidade, como condição para a obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Município, pois isso inviabilizaria o desenvolvimento da atividade econômica em seu território, o que não é o objetivo do instituto.

### **4.3 Princípios da Precaução e da Prevenção no EIV**

O princípio da precaução, não é somente utilizado no Direito Ambiental, mas igualmente no Direito Administrativo e no Direito Urbanístico, conforme ensina Martins Junior (2014, p. 205):

O princípio da precaução não é exclusividade do Direito Ambiental; precede-o o Direito Administrativo acolhendo a precaução para além da prevenção como um de seus princípios envolvendo a polícia administrativa, a responsabilidade civil do Estado, a regulação de atividades econômicas, o controle administrativo, o serviço público etc. ligado que é à discricionariedade e à eficiência. Permeando também o Direito Urbanístico, o princípio da precaução consiste no dever de adoção de medidas antecipatórias e proporcionais em face de estado de incerteza relativo à produção de danos, descredenciando a inércia ou a omissão, em razão da obrigação de diligência que compete à Administração na cura dos interesses gerais.

Menciona-se, ainda, o princípio da prevenção, sendo o EIV um exemplo da aplicação deste, tendo em vista que, com este instrumento de gestão de risco, os impactos negativos são identificados, mitigados e compensados depois da avaliação (LEITE, 2015).

O princípio da precaução e o princípio da prevenção embora diretamente relacionados, não devem ser confundidos. Enquanto o último consiste na adoção de medidas

antes da ocorrência de um dano em concreto, o primeiro se fundamenta a partir da incerteza científica qualificada pela possibilidade de a atividade gerar riscos graves e irreversíveis ao meio ambiente urbano.

O Estudo de Impacto de Vizinhança irá se pautar na prevenção toda vez que os riscos certos, concretos e conhecidos das atividades justificarem sua elaboração. Ele possui caráter preventivo, pois se presta a antever as repercussões que determinado empreendimento vai gerar na região em que será erigido, a fim de que o Poder Público, quando necessário, ordene medidas para amenizar aqueles efeitos e manter o equilíbrio da vida da população. Ademais, mostra-se o EIV fundamental para avaliar os impactos positivos e negativos do empreendimento, permitindo a determinação dos riscos, de sua gravidade e irreversibilidade, de forma a garantir a efetividade dos direitos fundamentais envolvidos (princípio da precaução).

Conclui-se, portanto, que o Estudo de Impacto de Vizinhança consiste, basicamente, em um estudo detalhado dos impactos (efeitos positivos e negativos) que o empreendimento gera ao seu entorno, em razão de seu porte e/ou atividades que serão exercidas. Uma vez conhecidos os impactos, são traçadas as diretrizes que os atenuem, proporcionando melhores condições de habitabilidade, conforto e segurança à vizinhança.

## **5 O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA NO MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA**

### **5.1 Contexto Histórico Legislativo Local**

Em Juiz de Fora, o Estudo de Impacto de Vizinhança foi instituído pela primeira vez através da Lei nº 12.124 (JUIZ DE FORA, 2010), entretanto a referida Lei carecia de eficácia jurídica<sup>5</sup> até a regulamentação do Poder Executivo, conforme se infere da análise do disposto no artigo 5º, Lei nº 12.124 (JUIZ DE FORA, 2010):

Art. 5º Caberá ao Poder Executivo, através de instrumento competente, a definição de parâmetros técnicos e requisitos a serem exigidos no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e no Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI), além dos relacionados no art. 4º, de acordo com a natureza específica do empreendimento ou atividade.

---

<sup>5</sup> consiste na capacidade de atingir os objetivos nela traduzidos, que vêm a ser, em última análise, realizar os ditames jurídicos objetivados pelo legislador. Por isso é que se diz que a eficácia jurídica da norma designa a qualidade de produzir, em maior ou menos grau, efeitos jurídicos, ao regular, desde logo, as situações, relações e comportamentos de que cogita; nesse sentido, a eficácia diz respeito à aplicabilidade, exigibilidade ou executoriedade da norma. (SILVA, 1999, p. 66)

Parágrafo único. As despesas pela execução do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) serão custeadas pelo proponente do empreendimento ou atividade.

A referida legislação não dispunha, ainda, de validade legal. Ocorre que, a Lei Orgânica do Município (JUIZ DE FORA, 2010) estabelece, em seu artigo 35, a obrigatoriedade de matérias como uma legislação sobre instituição do estudo de impacto de vizinhança, ser tratada através de Lei Complementar:

Art. 35. A lei complementar disporá, dentre outras matérias previstas nesta Lei Orgânica, sobre: I - plano diretor; II - código tributário; III - código de obras; IV - código de posturas; V - estatuto dos servidores públicos; VI - parcelamento, ocupação e uso do solo; VII - código sanitário. Parágrafo único. A lei complementar será aprovada por maioria absoluta. (JUIZ DE FORA, 2010)

Desse modo, foi necessária, visando atender ao disposto no Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), a elaboração de um novo texto normativo, respeitando o rito de legislação complementar a fim de garantir-lhe validade jurídica.

Contudo, a despeito de a legislação anterior silenciar-se acerca de critérios objetivos que definem os empreendimentos sujeitos ao disposto na norma, a Lei nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015) que será analisada adiante, embora válida, se mostrará ineficaz e inadequada, em relação a um de seus incisos, para averiguar o impacto de vizinhança urbanístico.

## **5.2 Legislação Municipal**

Como visto anteriormente, o Estudo de Impacto de Vizinhança caracteriza-se como instrumento que permite a tomada de medidas preventivas pelo poder público a fim de evitar o desequilíbrio no desenvolvimento urbano e garantir condições adequadas de ocupação dos espaços habitáveis, objetivando a proteção dos interesses difusos dos cidadãos.

As restrições a serem feitas pelo Poder Executivo Municipal não são de natureza civil, mas de caráter urbanístico, tendo em vista que a lei que disciplina o EIV deverá dispor que os Municípios examinem a adequação do empreendimento no respectivo local e entorno, com relação aos aspectos do sistema viário e de transportes, produção de ruídos e resíduos sólidos, capacidade de infraestrutura instalada, dentre outros.

O Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) encarregou os municípios de delimitarem, de acordo com a realidade local, quais os empreendimentos ou atividades que dependerão de

Estudo de Impacto de Vizinhança, ou seja, quais empreendimentos ou atividades que causarão grande impacto a ordem urbanística local.

A Lei Complementar nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015) que “Dispõe sobre a obrigatoriedade do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI atendendo o disposto no arts. 36 e 37 do Estatuto das Cidades” trouxe parâmetros objetivos, sobretudo quanto a exigência mínima de unidades habitacionais as quais o empreendimento passa a ter a obrigatoriedade de atender ao disposto na norma.

Art. 2º Submetem-se à exigência disposta nesta Lei Complementar os seguintes empreendimentos de impacto:

(...)

VIII - conjuntos habitacionais com mais de 1200 unidades residenciais, podendo ser 10% (dez por cento) de unidades comerciais, nas Unidades Territoriais de II a XVI conforme Anexo 3 da Lei n. 6.910, 31 de maio de 1986; (JUIZ DE FORA, 2015)

Conforme se extrai da primeira parte do inciso VIII, do art. 2º do texto normativo transcrito acima, a legislação atual estabelece 1.200 (mil e duzentas) unidades como o número a qual um empreendimento habitacional passa a ser obrigado a elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI.

Isto posto, o presente trabalho buscará elucidar se o número especificado na legislação municipal em vigor se mostra adequado e eficaz para avaliação dos impactos de vizinhança ocasionados pela construção de conjuntos habitacionais na cidade de Juiz de Fora. Para tanto será realizada a análise de dados empíricos acerca da aplicabilidade da Lei desde sua promulgação bem como serão demonstradas estatísticas dos impactos (alterações no sistema de transporte, saúde e segurança) ocasionados pelo crescimento da população em bairros locais a fim de se averiguar se o parâmetro estabelecido na legislação municipal é apropriado para evitar o desequilíbrio no crescimento urbano e garantir condições de mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

Além disso, será realizada a comparação da legislação do município de Juiz de Fora com a de outras cidades do mesmo porte, no que concerne ao número mínimo de unidades dos empreendimentos habitacionais para que seja exigido o EIV, com o objetivo de se estabelecer padrões a serem adotados pelo município de Juiz de Fora caso a Lei Municipal se mostre ineficaz.

## **6 INEFICÁCIA DO INCISO VIII DA LEI COMPLEMENTAR Nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015)**

Com o objetivo de se averiguar a eficácia da Lei Complementar nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015) no Município foram coletadas informações com a Secretaria de Atividades Urbanas acerca do número de empreendimentos habitacionais que, após vigência da Lei Complementar acima referida, foram submetidos à obrigatoriedade do Estudo de Impacto de Vizinhança.

De acordo com o órgão municipal, nenhum empreendimento<sup>6</sup> residencial instalado na cidade se enquadrava na exigência do inciso VIII, artigo 2º, da Lei Complementar nº 31 (JUIZ DE FORA, 2015), ou seja, nenhum havia se submetido à exigência de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança para obtenção de licenças ou de autorizações para construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

Cumpra esclarecer que serão construídos, em Juiz de Fora, 3.865 (três mil oitocentos e sessenta e cinco) imóveis residenciais até 2019. Estes empreendimentos possuem entre 60 (sessenta) e 960 (novecentas e sessenta) unidades habitacionais, ou seja, nenhum necessitará elaborar, de forma obrigatória, o Estudo de Impacto de Vizinhança. (TRIBUNA DE MINAS, 2017).

Tendo em vista que o EIV consiste, sinteticamente, no conhecimento de impactos que empreendimentos geram ao seu entorno, em decorrência de seu porte ou das atividades nele exercidas, uma Lei Municipal que institui parâmetros inadequados para definir quais empreendimentos deverão ser objeto de EIV não é capaz de traçar diretrizes a fim de mitigar os impactos, de modo a proporcionar melhores condições de habitabilidade, conforto e segurança à vizinhança.

## **6.1 Empreendimentos Residenciais no Bairro Marilândia**

No bairro Marilândia, localizado na Zona Oeste do Município de Juiz de Fora, estão sendo construídos 2 (dois) novos empreendimentos: Residencial Alto Marilândia e Park Marilândia, os quais possuem 160 (cento e sessenta) e 960 (novecentas e sessenta) unidades habitacionais respectivamente (TRIBUNA DE MINAS, 2017).

Embora os empreendimentos residenciais insiram na estrutura urbana do bairro 1120 (mil cento e vinte) unidades residenciais, aproximadamente, 3.040 (três mil e quarenta) habitantes, não foi elaborado qualquer tipo de EIV acerca dos efeitos positivos ou negativos

---

<sup>6</sup> O período de tempo considerado foi da data de entrada em vigor da Lei Complementar nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015) até 31 de maio de 2017.

oriundos da instalação do empreendimento para a qualidade de vida da população residente neste local, e conseqüentemente, o Poder Público não se mostra capaz de elaborar medidas com o objetivo de atenuar impactos de vizinhança, o que enseja o desequilíbrio no desenvolvimento urbano no Município.

## **7 IMPACTOS DE VIZINHANÇA EM NÚMEROS**

Considerando que a Lei Complementar nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015) se mostra ineficaz para estabelecer quais empreendimentos residenciais são aptos a produzir impactos de vizinhança, é importante delimitar qual o número mínimo de unidades habitacionais que começam a ocasionar impactos na infraestrutura urbana ao seu redor. Para tanto, serão analisadas estatísticas acerca dos impactos ocasionados pelo crescimento da população em setores como transporte público, saúde e educação.

A Lei Complementar nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015) impõe a exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança para conjuntos habitacionais com mais de 1200 (mil e duzentas) unidades residenciais. Considerando que o número médio de habitantes por domicílio é de 03 (três) na região Sudeste do Brasil (IBGE, 2010), para que um empreendimento residencial seja considerado de impacto no Município de Juiz de Fora, ele deverá introduzir na infraestrutura urbana local 3.600 (três mil e seiscentas) pessoas.

### **7.1 Saúde**

Segundo recomendação do Ministério da Saúde, a relação médico/habitantes adequada é de 2,5 médicos para cada mil habitantes. A região Sudeste do Brasil, na qual está localizada a cidade de Juiz de Fora, apresenta 2,61 médicos para cada mil habitantes (IBGE, 2011), atingindo a meta indicada pelo órgão do Poder Executivo Federal.

Isto posto, é possível concluir que um empreendimento residencial, que acrescente 3.600 (três mil e seiscentos) moradores a um bairro, demanda, concomitantemente, a disponibilização de 7 (sete) médicos para atendimento nas unidades de saúde<sup>7</sup> do local, sob pena de impactar negativamente na prestação médica aos moradores da região.

Percebe-se ainda, mediante a análise dos dados, que, para que um empreendimento residencial não gere qualquer tipo de impacto de vizinhança relacionado às

---

<sup>7</sup> O termo abrange UPA, UBS e Hospitais.



demandas de saúde, é necessário que ele adicione, no máximo, 400 (quatrocentos) habitantes à infraestrutura urbana local, ou seja, esse empreendimento deve possuir em torno de 130 (cento e trinta) unidades habitacionais.

## **7.2 Segurança Pública**

O Estado de Minas Gerais possui um policial militar para cada 518 (quinhentos e dezoito) habitantes (IBGE, 2014). Embora este não seja o número recomendado pela Organização das Nações Unidas, será o quantitativo utilizado para fins de cálculo do impacto de vizinhança, haja vista se adequar à realidade local.

Um empreendimento residencial que insira 3.600 (três mil e seiscentos) moradores em determinada região, enseja a realocação de, no mínimo, 7 (sete) policiais militares para atendimento na localidade, a fim de não exceder a capacidade de absorção do efetivo policial, e dessa forma garantir a segurança pública dos moradores da localidade.

Como forma de não ocasionar qualquer tipo de desequilíbrio na qualidade de vida da população da região, onde será instalado o empreendimento, no que concerne à segurança pública, é necessário que este possua, no máximo, 170 (cento e setenta) unidades habitacionais.

## **7.3 Transporte Público**

A população estimada do Município de Juiz de Fora é de 559.636 (quinhentos e cinquenta e nove mil seiscentos e trinta e seis habitantes) habitantes (IBGE, 2016). Sendo a frota municipal de transporte coletivo urbano de 598 ônibus, divididos em 270 linhas (G1, 2016). Infere-se, assim, a existência de aproximadamente um veículo e uma linha para cada 935 e 2072 habitantes, respectivamente.

Dessa forma, um empreendimento que adicione à infraestrutura urbana local 3.600 (três mil e seiscentos) moradores, exige que, no mínimo, 3 (três) ônibus sejam colocados na frota de transporte público que atende a região, de modo a manter a média atual. Ainda, tal acréscimo de moradores implicaria na necessidade de criação de uma linha para atender estes, visto a nova demanda de utilização e a imprescindibilidade de organização do transporte público. Arelado ao acréscimo do número de ônibus e linhas para transporte público bem como do tráfego de veículos na região, seriam necessários estudos para

reestruturação da malha viária da região em razão do acréscimo de veículos que passariam a se locomover pela localidade.

Através da análise dos dados, conclui-se que para que um empreendimento residencial não cause qualquer tipo de impacto negativo na vida dos habitantes do local onde será construído, ele deverá possuir, no máximo, algo em torno de 310 (trezentos e dez) unidades habitacionais. Devendo, pois, caso ultrapasse esse número ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança a fim de se aferir os efeitos positivos e negativos na qualidade de vida dos cidadãos com a instalação do empreendimento.

#### **7.4 Outros impactos de vizinhança**

Ademais, ressalta-se a imprescindibilidade de analisar os impactos causados pelos empreendimentos em outros aspectos, como educação, principalmente pré-escolar e infantil; esgotamento sanitário; impermeabilização dos solos; vazão do fluxo de água de chuvas e equipamentos urbanos de uso coletivo.

Com a adição de um número considerável de moradores em determinada localidade, importante se faz a análise quanto a nova demanda de educação. Creches e escolas atualmente operam além de suas capacidades, como todo o sistema educacional brasileiro. Dessa forma, inegável ao menos a obrigatoriedade de um levantamento quanto aos impactos no prisma educacional de novas crianças na região.

Ainda, no âmbito da infraestrutura, salienta-se a necessidade de estudo acerca da capacidade do sistema de esgotamento sanitário da região a ser impactada, bem como se os mecanismos de vazão do fluxo de água de chuva se mostrarão suficientes de acordo com o novo padrão de áreas impermeabilizadas a serem instituídas e o novo perfil de utilização das vias.

No mais, equipamentos urbanos de uso coletivo, tais como praças e demais opções de lazer, têm a sofrer acréscimo de utilização, o que pode comprometer sua utilização e prejudicar os moradores outrora estabelecidos.

Nessa linha, uma média de 3.600 (três mil e seiscentos) moradores como critério mínimo para que se demande um Estudo de Impacto de Vizinhança mostra-se uma medida desarrazoada, visto que com números bem menores as áreas supramencionadas já sofreriam algum tipo de impacto.

Por fim, ao instituir a obrigatoriedade do estudo o Poder Público institui-se no papel/dever de cobrar soluções mitigadoras para os empreendedores a fim de minimizar os efeitos do empreendimento para os residentes na região.

## **8 ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA EM OUTROS MUNICÍPIOS BRASILEIROS**

O município de Juiz de Fora, localizado no Estado de Minas Gerais, possui, segundo dados do IBGE (2016), a população estimada de 559.636 (quinhentos e cinquenta e nove mil e seiscentos e trinta e seis) habitantes. Nesta subseção, a Lei Complementar nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015) será comparada com as legislações de outros municípios brasileiros, que dispõem acerca do estudo de impacto de vizinhança e adotam o número mínimo de unidades habitacionais como critério a ser utilizado para averiguar quais os empreendimentos serão submetidos ao EIV.

A fim de se estabelecer parâmetros adequados para a quantidade de unidades habitacionais que gerem impactos de vizinhança em um Município, bem como demonstrar a discrepância do padrão adotado por Juiz de Fora no artigo 2º, inc. VIII, da Lei Complementar nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015) serão analisadas as legislações municipais de Contagem/MG, Serra/ES, Campos dos Goytacazes/RJ e Aracaju/SE - cidades de porte similar ao de Juiz de Fora, com população estimada entre 450.000 (quatrocentos e cinquenta mil) e 650.000 (seiscentos e cinquenta mil) habitantes bem como a da capital do Estado de Minas Gerais.

### **8.1 Contagem – Estado de Minas Gerais**

O município de Contagem está localizado no Estado de Minas Gerais e sua população estimada é de 653.800 (seiscentos e cinquenta e três mil e oitocentos) habitantes (IBGE, 2016).

A Lei Complementar nº 82 (CONTAGEM, 2010) “disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no Município de Contagem” bem como define o que é empreendimento de impacto e quais são as obras que se enquadram nessa definição.

De acordo com a lei municipal supracitada, empreendimentos de impacto são todos aqueles que “possam sobrecarregar a infraestrutura urbana básica e/ou os equipamentos comunitários” e “que possam provocar alterações sensíveis na estrutura urbana ou repercussão

ambiental significativa, alterando os padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança e/ ou do espaço natural circundante”.

Os empreendimentos destinados para uso residencial com mais de 100 (cem) unidades habitacionais ou área líquida edificada superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) são considerados de impacto, segundo a Lei Complementar nº 82 (CONTAGEM, 2010), e, portanto, devem ser submetidos o Estudo de Impacto de Vizinhança, também chamado nessa legislação municipal de Relatório de Impacto Urbano (RIU).

Percebe-se, pois, que o número de unidades habitacionais a ser construído em empreendimentos no município Juiz de Fora para que eles sejam considerados de impacto é em demasia superior à quantidade especificada na legislação de Contagem, mais precisamente uma diferença de 1.100 (mil e cem) unidades residenciais. Ou seja, enquanto na cidade de Contagem um empreendimento de 100 (cem) unidades habitacionais é capaz de ensejar a elaboração de um documento que busque avaliar os efeitos negativos e positivos na qualidade de vida da população residente na área ou nas proximidades desse; no município de Juiz de Fora é necessário que o empreendimento seja 12 (doze) vezes maior para que esse estudo ocorra.

## **8.2 Serra – Estado do Espírito Santo**

O município de Serra, localizado no Estado Espírito Santo, detém população estimada de 494.109 (quatrocentos e noventa e quatro mil e cento e nove) habitantes (IBGE, 2016).

A Lei nº 3.820 (SERRA, 2012) – Plano Diretor do Município – dispõe acerca da organização do espaço territorial da cidade. Em seus artigos 352 e 353, a referida Lei define que:

Art. 352 Os empreendimentos geradores de impactos à vizinhança são aqueles cujos usos, atividades ou edificações podem causar impacto e/ou alteração no ambiente natural ou construído, incomodidades e interferência no tráfego, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, querem sejam edificações e empreendimentos públicos ou privados, residenciais ou não-residenciais.

Art. 353 São considerados usos e empreendimentos geradores de impactos à vizinhança:

(...)

VI - edifícios e conjuntos residenciais em áreas urbanas, inclusive de Empreendimento de Interesse Social, localizados nos Eixos Estruturantes, com mais de 300 (trezentas) unidades ou que utilizem terrenos com área igual ou superior a 20000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados); e fora dos Eixos Estruturantes, com mais de 250 (duzentas e cinquenta) unidades ou que utilizem terreno com área igual ou

superior a 20000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados); (Redação dada pela Lei nº 3.976/2012) (SERRA, 2012)

Infere-se, novamente, da redação da legislação municipal acima que o número de unidades residenciais dos empreendimentos que, obrigatoriamente, devem apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança como pré-requisito para concessão de licenças, autorizações e alvarás no Município de Serra é bem inferior à quantidade de unidades habitacionais dos empreendimentos que devem elaborar o EIV na cidade de Juiz de Fora.

Isto é, na visão do legislador capixaba, a construção de 300 (trezentas) unidades habitacionais em áreas urbanas ocasiona interferências no tráfego, sobrecarga na infraestrutura básica (escola, hospitais, por exemplo) enquanto para o legislador mineiro apenas empreendimentos residenciais 4 (quatro) vezes maior seriam geradores de tais impactos urbanos.

### **8.3 Campos dos Goytacazes – Estado do Rio de Janeiro**

O município de Campos dos Goytacazes está localizado no Estado do Rio de Janeiro e possui população estimada de 487.186 (quatrocentos e oitenta e sete mil e cento e oitenta e seis) habitantes (IBGE, 2016).

A Lei nº 7.974 (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2007) instituiu a Lei do Uso e Ocupação do Solo no Município. Em seu artigo 79, dispõe que, não importando o porte ou zona em que se situe, são considerados empreendimentos de impacto: “os empreendimentos residenciais com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados)”.

A legislação municipal fluminense também se mostra discrepante da legislação mineira, considerando que esta estabelece que empreendimentos de impacto – sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança – são aqueles que possuem mais de 1.200 (mil e duzentas) unidades habitacionais, já no município de Campo dos Goytacazes, a quantidade de unidades residenciais é reduzida para 200 (duzentos), número 6 (seis) vezes menor.

É importante observar que as legislações dos municípios de Contagem, Serra e Campos dos Goytacazes guardam semelhança entre si, embora não estabeleçam parâmetros idênticos no que concerne a delimitação do número de unidades habitacionais que geram impacto de vizinhança. O oposto ocorre quando analisamos a Lei Complementar nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015), haja vista que o número de unidades habitacionais mostra-se muito superior aos das legislações dos municípios de mesmo porte.

#### **8.4 Aracaju – Capital do Estado de Sergipe**

O município de Aracaju, capital do Estado de Sergipe, possui população estimada de 641.523 (seiscentos e quarenta e um mil quinhentos e vinte e três) habitantes.

A Lei Complementar nº 42 (ARACAJU, 2000) “institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju, cria o sistema de planejamento e gestão urbana e dá outras providências”.

Empreendimentos residenciais com mais de 400 (quatrocentos) unidades habitacionais serão considerados de impacto e conseqüentemente serão submetidos ao Estudo de Impacto de Vizinhança, de acordo a Lei Complementar nº 42 (ARACAJU, 2000)

É notória, mais uma vez, a diferença do padrão utilizado pelo município de Aracaju para considerar um empreendimento residencial de impacto quando comparado com a Lei nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015).

#### **8.5 Belo Horizonte – Capital do Estado de Minas Gerais**

A cidade de Belo Horizonte, capital do Estado de Minas Gerais, possui população de aproximadamente 2.513.451 (dois milhões quinhentos e treze mil e quatrocentos e cinquenta e um) habitantes.

A Lei nº 7.166 (BELO HORIZONTE, 1996) estabelece as normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano do Município. Nos termos da legislação supracitada, empreendimentos de impacto “são aqueles, públicos ou privados, que venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou a ter repercussão ambiental significativa”.

Os empreendimentos destinados para uso residencial que possuem mais de 300 (trezentas) unidades habitacionais são considerados de impacto, consoante Lei nº 7.166 (BELO HORIZONTE,1996) e portanto, devem ser submetidos ao Estudo de Impacto de Vizinhança.

A análise da legislação municipal da capital mineira evidencia novamente a discrepância do parâmetro utilizado pela Lei Complementar nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015), tendo em vista que o tamanho<sup>8</sup> dos empreendimentos residenciais que passam,

---

<sup>8</sup> Número de conjunto habitacionais de cada empreendimento.

obrigatoriamente, a serem submetidos ao EIV em Belo Horizonte, é consideravelmente menor do que o dos empreendimentos considerados de impacto no município de Juiz de Fora.

Verifica-se assim que a legislação de Juiz de Fora estabeleceu um parâmetro alto de número de unidades habitacionais ao definir quais os empreendimentos residenciais seriam, obrigatoriamente, submetidos à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança. Dessa forma, faz-se necessário questionar os padrões utilizados atualmente pelo Município, indagando-se acerca da eficácia da legislação municipal atual, de sua conformidade com a Lei nº 10.257 (BRASIL, 2001) e o instituto do EIV.

## **9 CONCLUSÃO**

O Estudo de Impacto de Vizinhança tem como finalidade tornar o desenvolvimento das cidades mais equilibrado e sustentável, garantindo a coexistência harmoniosa de todas as atividades e conseqüentemente mais qualidade de vida para todos os cidadãos.

Ao longo do texto, buscou-se averiguar à eficácia do artigo 2º, inc. VIII, da Lei Complementar nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015) bem como sua adequação ao objetivo do EIV. Para tanto foram analisadas as legislações municipais de cidades do mesmo porte de Juiz de Fora e da capital do Estado de Minas Gerais, ficando evidenciado que o disposto no inciso supracitado da Lei Complementar nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015) mostra-se discrepante quando comparado com o determinado nas demais leis municipais, haja vista que foi adotado um parâmetro elevado de número de unidades habitacionais para determinar quais os empreendimentos residenciais serão, obrigatoriamente, submetidos à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança no município de Juiz de Fora.

Constatou-se também que o acréscimo de moradores em determinado local ocasiona impactos diretos na demanda de serviços de saúde, segurança pública e transporte público urbano. Sendo estudado ainda qual o número mínimo de unidades habitacionais que começa a provocar impacto de vizinhança na oferta dos serviços públicos acima referidos. Tendo esse número se mostrado bem inferior ao determinado na legislação complementar juiz-forana.

Por fim, conclui-se que o artigo 2º, inc. VIII, da Lei Complementar nº 031 (JUIZ DE FORA, 2015) carece de eficácia, e conseqüentemente não é capaz de atenuar os impactos

de vizinhança ocasionados pela instalação de grandes empreendimentos residenciais na cidade de Juiz de Fora, impedindo, pois, um controle mais eficiente da utilização do imóvel urbano.

## 10 REFERÊNCIAS

ARACAJU. Lei Complementar nº 42 de 04 de outubro de 2000. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju, cria o sistema de planejamento e gestão urbana e dá outras providências. Diário Oficial do Município, Aracaju, SE, 05 de outubro de 2000. Disponível em <<https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-aracaju-se>>. Acesso em 26 de maio de 2017.

BELO HORIZONTE. Lei nº 7166, de 27 de agosto de 1996. Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município. Diário Oficial do Município, Belo Horizonte, MG, 28 de agosto de 1996. Disponível em <<https://leismunicipais.com.br/a/mg/b/belo-horizonte/lei-ordinaria/1996/716/7166/lei-ordinaria-n-7166-1996-estabelece-normas-e-condicoes-para-parcelamento-ocupacao-e-uso-do-solo-urbano-no-municipio>>. Acesso em 25 de maio de 2017.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. 05 out. 1988. Brasília. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em 22 de maio de 2017.

\_\_\_\_\_. Lei nº 10.257. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 de julho de 2001. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em 25 de maio de 2017.

CAMPOS DOS GOYTACAZES. Lei nº 7974 de 10 de dezembro de 2007. Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Campos dos Goytacazes. Diário Oficial Eletrônico, Campos dos Goytacazes, RJ, 11 de dezembro de 2007. Disponível em <



<https://leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-campos-dos-goytacazes-rj>>. Acesso em 25 de maio de 2007.

CASSILHA, Gilda Amaral. *Planejamento Urbano e Meio Ambiente*. São Paulo: Saraiva, 2010

CONTAGEM. Lei Complementar nº 82 de 11 de janeiro de 2010. Disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no Município de Contagem, e dá outras providências. Diário Oficial Eletrônico, Contagem, MG, 12 de janeiro de 2010. Disponível em <<http://www.contagem.mg.gov.br/?legislacao=105811>>. Acesso em 25 de maio de 2017.

G1. *Linhas de ônibus de Juiz de Fora oferecem 'Bilhete Único'*. Disponível em: <<http://g1.globo.com/mg/zona-da-mata/mgtv-1edicao/videos/v/linhas-de-onibus-de-juiz-de-fora-oferecem-bilhete-unico/4938164/>>. Acesso em 26 de maio de 2017.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/>>. Acesso em 20 de maio de 2017.

JUIZ DE FORA. Lei Complementar nº 031, de 26 de outubro de 2015. Dispõe sobre a obrigatoriedade do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI atendendo o disposto no arts. 36 e 37 do Estatuto das Cidades. Diário Oficial Eletrônico, Juiz de Fora, MG, 27 de outubro de 2015. Disponível em <[http://www.jflegis.pjf.mg.gov.br/c\\_norma.php?chave=0000039078](http://www.jflegis.pjf.mg.gov.br/c_norma.php?chave=0000039078)>. Acesso em 25 de maio de 2017.

KELSEN, Hans. *Teoria Pura do Direito*. Traduzido por João Baptista Machado. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2012.

LEITE, José Rubens (coord.). *Manual de Direito Ambiental*. São Paulo: Saraiva 2015.

MARTINS JÚNIOR, Wallace Paiva. Princípios jurídicos de direito administrativo, ambiental e urbanístico e o princípio de precaução. *Interesse Público*. São Paulo: Fórum, v.16, n.88, nov./dez. 2014. Disponível em:

<<http://dspace/xmlui/bitstream/item/16370/PDIexibepdf.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 22 de maio de 2017.

\_\_\_\_\_. LIMA, Maria Isabel Leite Silva de. A obrigatoriedade do estudo de impacto de vizinhança e a omissão legislativa municipal. *Revista Veredas do Direito*, Belo Horizonte, v. 13, n. 27, p. 157- 177, set./dez. 2016. Disponível em: <<http://www.domhelder.edu.br/revista/index.php/veredas/article/viewFile/825/521>>. Acesso em 22 de maio de 2017.

SAULE JÚNIOR, Nelson; ROLNIK, Raquel. *Estatuto da Cidade: novos horizontes para a reforma urbana*. São Paulo, Pólis, 2001. xxp. (Cadernos Pólis, 4). Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/833/833.pdf>>. Acesso em 25 de maio de 2017.

SAMPAIO, Luciana. *Estudo de Impacto de Vizinhança: sua pertinência e delimitação de sua abrangência em face de outros estudos ambientais*. Monografia (Especialização) - Centro de Desenvolvimento Sustentável, Universidade de Brasília, Brasília, 2005.

SERRA. Lei nº 3.820 de 11 de janeiro de 2012. Dispõe sobre a organização do Espaço Territorial no Município de Serra, conforme determina o disposto no art. 182, da Constituição Federal, e os arts. 39, 40, 41, 42 do Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257, de 2001. *Diário Oficial Eletrônico*, Serra, ES, 12 de janeiro de 2012. Disponível em: <<http://legis.serra.es.gov.br/normas/images/leis/html/L38202012.html>>. Acesso em 25 de maio de 2017.

SILVA, José Afonso da. *Aplicabilidade das normas constitucionais*. 3ª ed., São Paulo: Malheiros, 1999.

TRIBUNA DE MINAS. *Quase 4 mil imóveis serão construídos em JF*. Disponível em: <<http://www.tribunademinas.com.br/quase-4-mil-imoveis-serao-construidos-em-jf/>>. Acesso em 22 de junho de 2017.