



III *Sustentare* – Seminários de Sustentabilidade da PUC-Campinas  
VI WIPIS – Workshop Internacional de Pesquisa em Indicadores de Sustentabilidade  
16 a 18 de novembro de 2021

## O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO INSTRUMENTO URBANÍSTICO

Renata Raissa Gurian Lenço, PUC-Campinas, profrenatalenco@gmail.com  
Sueli do Carmo Bettine, PUC-Campinas, subettine@hotmail.com

### Resumo

No início deste século XXI, tem sido notória a degradação da qualidade de vida nos grandes centros urbanos que se consolidaram ao longo do tempo sem provimento adequado de infraestrutura urbana em atendimento ao crescimento populacional. Assim, esta pesquisa tem como objetivo demonstrar a importância da utilização dos instrumentos de planejamento urbano das cidades, especificamente aquele denominado Estudo de Impacto de Vizinhança, estabelecido pelo Estatuto da Cidade (Lei n.º. 10.257 de 10 de julho de 2.001), utilizando dados da cidade de Campinas em que o referido estudo não foi realizado, por falta de legislação consistente e organizada. Trata-se de um estudo qualitativo-exploratório, realizado a partir de informações extraídas da literatura específica, utilizando dados e um caso concreto ocorrido na cidade de Campinas como paradigma. De acordo com a pesquisa realizada, ficou evidente a necessidade do Estudo de Impacto de Vizinhança ser utilizado para a organização da cidade em busca de qualidade de vida para os habitantes. Por fim, percebe-se que existe uma grande dificuldade no acesso aos dados, que a utilização da Lei de Acesso à Informação pode ser grande aliada nas questões urbanísticas e deve ser estudada nesse contexto.

**Palavras-chave:** estudo de impacto de vizinhança, instrumento urbanístico, planejamento urbano, plano diretor, Estatuto da Cidade.

### 1. Introdução

O escopo desta pesquisa foi analisar os impactos da não utilização do Estudo de Impacto de Vizinhança, instrumento urbanístico introduzido expressamente no país por meio da Lei n.º 10.257 de 10 de julho de 2.001, conhecida como Estatuto da Cidade, decorrentes da sua não aplicabilidade na cidade de Campinas, integrante da Região Metropolitana de Campinas, demonstrando a importância desse instrumento no planejamento urbano para os fins de se alcançar qualidade de vida em uma cidade sustentável.

### 2. Fundamentação teórica

O ritmo da urbanização mundial já era intenso desde o século XIX. No entanto, foi a partir do segundo quartel do século XX que a escala alcançada pela urbanização começou a provocar iniciativas por parte do Estado e modificações na administração pública (DEÁK; SCHIFFER, 2010, p. 12).

Assim,



III *Sustentare* – Seminários de Sustentabilidade da PUC-Campinas  
VI WIPIS – Workshop Internacional de Pesquisa em Indicadores de Sustentabilidade  
16 a 18 de novembro de 2021

Um dos resultados nesse sentido é o aparecimento de uma nova atividade governamental com a finalidade específica de tratar dessas novas entidades que estavam surgindo: as aglomerações urbanas. É o nascimento do planejamento e, particularmente, do planejamento urbano, cujos primórdios podem ser situados no Estado Novo – no advento do qual Otávio Ianni via, significativamente, a consolidação de “uma vitória importante (...) da cidade sobre o campo”. (DEÁK; SCHIFFER, 2010, p. 12)

Verifica-se, deste modo, que o planejamento urbano, de maneira que seja utilizado como um instrumento que atenda a entrada e saída de pessoas, e programe as cidades para o aumento populacional das zonas urbanas conforme estimado (UNITED NATIONS, 2018), é medida garantidora da paz social e do bem-estar da população.

Em 2015, o relatório “Paisagem de Risco Global”, do Fórum Econômico Mundial (FEM), observou o fracasso do planejamento urbano como um fator de risco, que é responsável por desafios sociais, ambientais e de saúde. O Relatório de Avaliação Global, por exemplo, destaca desde 2009, o planejamento urbano como fator de resiliência e decisivo na prosperidade urbana. (CAMARA; MOSCARELLI, 2016, p. 04)

Nesse contexto, a falta de utilização dos instrumentos urbanísticos, em especial do Plano Diretor, ou da sua não aplicação, com destaque para os médios Municípios, com mais de vinte mil habitantes, tem sido o grande responsável pela desordem urbana.

“A Constituição de 1988 foi a primeira no Brasil e talvez seja uma das únicas no mundo a tratar diretamente da política urbana” (PINTO, 2010, p. 101), e cabe, segundo o artigo 182 do mencionado diploma legal, aos Municípios promoverem o bem-estar de seus habitantes, observando, segundo seu artigo 24 que, “a União legisla apenas sobre normas gerais, enquanto os Estados legislam suplementarmente. Na ausência da lei federal, a competência estadual é plena”. (PINTO, 2010, p. 115). Portanto, em relação à legislação, trata-se de competência concorrente entre União, Estados e Municípios.

Ainda a despeito do artigo 182 da Constituição Federal, pode-se inferir que ao dispor que a política de desenvolvimento urbano tem por objetivo garantir o bem-estar dos seus habitantes, ele torna todas as ações contrárias a esse objetivo inconstitucionais.

Importante destacar e observar que os artigos 182 e 183 da Constituição Federal que tratam sobre a política urbana estão inseridos dentro do título VII, denominado “da ordem econômica e financeira” (BRASIL, 1988). Seguindo este raciocínio, pelo menos a primeira vista, parece que a preocupação do legislador foi regulamentar a política urbana, o planejamento e o urbanismo, de modo a atenderem somente objetivos econômicos. No entanto, entende-se que os objetivos do urbanismo e seus instrumentos devem estar pautados no tripé econômico, ambiental e social.

A despeito da localização desses artigos na Constituição Federal, não há que se falar na existência de lacunas na lei no âmbito da política urbana. Na falta de regulamento federal, pelo menos os Estados estarão competentes.



III *Sustentare* – Seminários de Sustentabilidade da PUC-Campinas  
 VI WIPIS – Workshop Internacional de Pesquisa em Indicadores de Sustentabilidade  
 16 a 18 de novembro de 2021

O princípio geral que norteia a repartição de competência entre as entidades componentes do Estado federal é o da predominância do interesse geral, nacional, ao passo que aos Estados tocarão as matérias e assuntos de predominante interesse regional, e aos Municípios concernem os assuntos de interesse local (...). (DA SILVA, 2006, p. 478).

O problema dessa distribuição de competências consiste em diferenciar o que é de interesse nacional, regional ou local, respectivamente, na medida em que algumas fronteiras são muito tênues, a exemplo das questões ambientais.

Sendo assim, aos Municípios caberá ainda regulamentar a aplicação concreta das normas e a suplementação da legislação federal e estadual, não integrando sua atribuição a possibilidade de criação de novos institutos de direito urbanístico, segundo Victor Carvalho Pinto (2010, p. 116). Dessa forma,

se o art. 30, VIII, determina que o ordenamento territorial se faça mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, o art. 182 especifica que o principal instrumento deste planejamento é o plano diretor, a respeito do qual algumas características são especificadas. (PINTO, 2010, p. 117)

Assim, “são estabelecidas as competências da União e dos Estados para legislar sobre direito urbanístico (art. 24, I) e dos Municípios para ordenar seu território (art. 30, VIII)” (PINTO, 2010, p. 92). E nesse contexto, o plano diretor passou a ser compreendido como um instrumento de grande valia no planejamento urbano.

Assim, a Tabela 1 abaixo busca resumir os esparsos dispositivos da Constituição Federal que abordam sobre a matéria urbanística:

**Tabela 1: Competências constitucionais em matéria urbanística**

	<b>Matéria de alcance</b>	<b>Artigo da Constituição Federal</b>
União	- instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano - legislar sobre direito urbanístico	- Artigo 21, XX - Artigo 24, I
Estados	- legislar sobre direito urbanístico - Instituir regiões metropolitanas por Lei Complementar	- Artigo 24, I - Artigo 25, §3°
Municípios	- legislar sobre direito urbanístico - promover, ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano	- Artigo 24, I - Artigo 30, VIII

Fonte: Elaborado pela autora com base em: BRASIL, 1988.



III *Sustentare* – Seminários de Sustentabilidade da PUC-Campinas  
VI WIPIS – Workshop Internacional de Pesquisa em Indicadores de Sustentabilidade  
16 a 18 de novembro de 2021

Ainda sobre o planejamento urbanístico, ele deve visar à transformação dos espaços ou ao estímulo a certas atividades, para que as múltiplas funções da cidade estejam em equilíbrio (DI SARNO, 2004, p. 55). Portanto, o plano urbanístico

é instrumento básico de atuação. Por meio dele, a Administração Pública e a sociedade terão base para agir segundo suas próprias finalidades. Traz segurança para a iniciativa privada e responsabilidade para o Poder Público. Deve ser precedido de uma dinâmica de planejamento que, pelo levantamento de dados e índices, verificará as carências e necessidades, apontando soluções. Este resultado será trazido em um documento que será o plano. (DI SARNO, 2004, p. 62).

Sendo então o planejamento um instrumento do direito urbanístico, importante destacar que apesar de ser uma área do direito ainda não tão desenvolvida e conhecida, é nela que se estuda a *urbe*, a cidade, tendo em vista a ocupação humana e suas necessidades. Por ora, o direito urbanístico em seu aspecto objetivo “consiste no conjunto de normas jurídicas reguladoras da atividade do Poder Público destinada a ordenar os espaços habitáveis” (SILVA, 2010, p. 37).

Nesse viés, “(...) pode-se definir o Direito Urbanístico como um ramo do Direito Público que tem por objeto normas e atos que visam à harmonização das funções do meio ambiente urbano, na busca pela qualidade de vida da coletividade” (DI SARNO, 2004, p.33).

Assim sendo, percebe-se que o direito urbanístico e o planejamento urbano são disciplinas correlacionadas. Destaca-se a importância de ser elaborado um plano, a fim de que não só os dirigentes consigam planejar as cidades para o futuro, mas também consigam gerenciá-la e organizá-la, com a participação da população, mantendo a harmonia e a adequação que a população espera, mesmo porque, “se as questões atinentes às cidades forem subestimadas, muitos direitos humanos fundamentais estarão em perigo” (SARMENTO FILHO, 2009, p. 12), já que não haverá garantia de que as pessoas poderão desenvolver suas potencialidades livremente.

Sendo assim, nesse contexto, é fato que novas realidades sociais tendem a surgir, como os condomínios fechados ou favelas, caracterizando, em qualquer dos casos, na maioria das vezes, grandes áreas de isolamento das demais partes da cidade. A grande preocupação, especificamente nos casos dos condomínios e loteamentos fechados é a de que

existiriam, do ponto de vista sociológico, consequências danosas geradas por esses empreendimentos, na medida em que empobreceriam as relações humanas, criando-se verdadeiros guetos, além de interferirem no sistema viário das cidades, dificultando a locomoção e a integração entre ruas e bairros” (SARMENTO FILHO, 2009, p. 27).



III *Sustentare* – Seminários de Sustentabilidade da PUC-Campinas  
VI WIPIS – Workshop Internacional de Pesquisa em Indicadores de Sustentabilidade  
16 a 18 de novembro de 2021

Esse argumento não deixa de ser uma preocupação importante, posto que a sustentabilidade detém também o viés social, mas o fato é que as pessoas com maior poder aquisitivo, por conta de sua segurança física e a demonstração de certo status perante a sociedade, por exemplo, abrem mão de qualquer possível proximidade, e as pessoas com baixo poder aquisitivo, não têm outras opções.

Soma-se a essa situação, o fenômeno da *gentrificação*, em que se altera o espaço urbano de modo forçado por aqueles que detêm o poder, geralmente aqueles detentores de poder aquisitivo, como construtores, incorporadores e investidores, mas ao mesmo tempo de forma sutil. Expulsam-se de um determinado lugar as pessoas. Por exemplo, quando em um bairro popular se constrói um condomínio de alto luxo, e as pessoas que ali estavam se vêem “empurradas” para outro local, em decorrência da elevação do valor econômico daquele espaço. Um lugar que antes não tinha valor algum, passa a ser super valorizado.

A esse respeito, “é difícil isolar gentrificação como um simples caso de substituição de habitação de baixo custo por projetos habitacionais para as camadas média e alta. Segundo Smith e Williams (1986), o que está em jogo hoje em dia é um processo de gentrificação da cidade”. (FURTADO, p. 2014, 342).

Então,

o processo de gentrificação aparece como um dos elementos de um processo permanente de (re)estruturação urbana. Processo esse que é parte da organização do espaço urbano, de acordo com as necessidades do modo de produção dominante na economia e que está em sintonia com os propósitos da estrutura dominante da sociedade em um período histórico determinado. (FURTADO, p. 2014, 342)

E essa mudança provocada, que pode inclusive ocorrer mais de uma vez, acarretando na falta de fixação a um local, pode deixar de gerar o sentimento de pertencimento àquela nova localidade, ou seja, pode acarretar certa indiferença nas pessoas que não percebem que também são responsáveis pela produção do espaço urbano, seu cuidado e organização.

Há que se observar ainda, que a falta da presença do Estado tem sido fator relevante para a formação dessas áreas de isolamento, que dão a ideia de segurança aos seus adeptos em ambos os casos – favelas e loteamento ou condomínios fechados.

Conforme

o fechamento de loteamentos decorre, primordialmente, da notória deficiência do Poder Público na prestação dos serviços que lhe incumbem, mas também da degradação comumente verificada no espaço urbano público e do desejo natural do homem de restringir sua convivência entre „iguais”. (SARMENTO FILHO, 2009, p. 115)

E isso se aplica às favelas também. A diferença, como já exposto, é que uns escolhem viver nos condomínios, e outros são escolhidos por sua falta de condições



III *Sustentare* – Seminários de Sustentabilidade da PUC-Campinas  
VI WIPIS – Workshop Internacional de Pesquisa em Indicadores de Sustentabilidade  
16 a 18 de novembro de 2021

econômicas a viverem nas favelas, muitas vezes em situações precárias e de risco a integridade física e à saúde.

Além desses fatores, com o aumento da criminalidade no Brasil,

surgiram então empreendimentos imobiliários afastados dos grandes centros urbanos, caracterizados por significativa extensão de terra e com seu perímetro murado e vigiado, com acesso centralizado por uma portaria central monitorada, tudo para garantir a segurança dos moradores. (TIMM, 2010, p. 69-70)

E a regulamentação para os ditos “loteamento fechados”, também denominados condomínios de lotes, só ocorreu com a lei nº 13.465 de 2017. Ou seja, por um importante lapso temporal foi uma realidade pendente de regulamentação. O que se percebe então foi a criação e o crescimento deles, também de forma desordenada, pelos grandes centros urbanos.

Para Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho (2009, p. 11), o fenômeno dos “loteamentos fechados”, com a privatização dos espaços públicos, é mais um aspecto degradante das cidades, e merece um estudo mais aprofundado.

No entanto, não se pode acreditar que seja somente um aspecto degradante, mas sim um assunto digno de ser estudado mais profundamente, até mesmo pela sua dimensão e sua recente regulamentação.

Sendo assim, a densidade urbana é composta por diversos fatores, que estão além da disponibilidade de solo construtivo. Ela envolve questões sociais, como o tamanho das famílias, legais, como as leis de planejamento e construtivas, como o tipo de habitações e o tamanho e a forma dos edifícios (ACIOLY; DAVIDSON, 1998, p. 21).

E em se tratando de áreas adensadas, embora o processo de urbanização não se confunda com densidade demográfica (CARLOS, 2003, p. 181), é importante observar que é relevante ser feita uma opção pelos planejadores públicos no momento do planejamento, e não que esse projeto seja posterior aos acontecimentos da cidade. Cumpre destacar que seja a escolha por uma baixa densidade, seja pela alta, ambas trarão consigo vantagens e desvantagens.

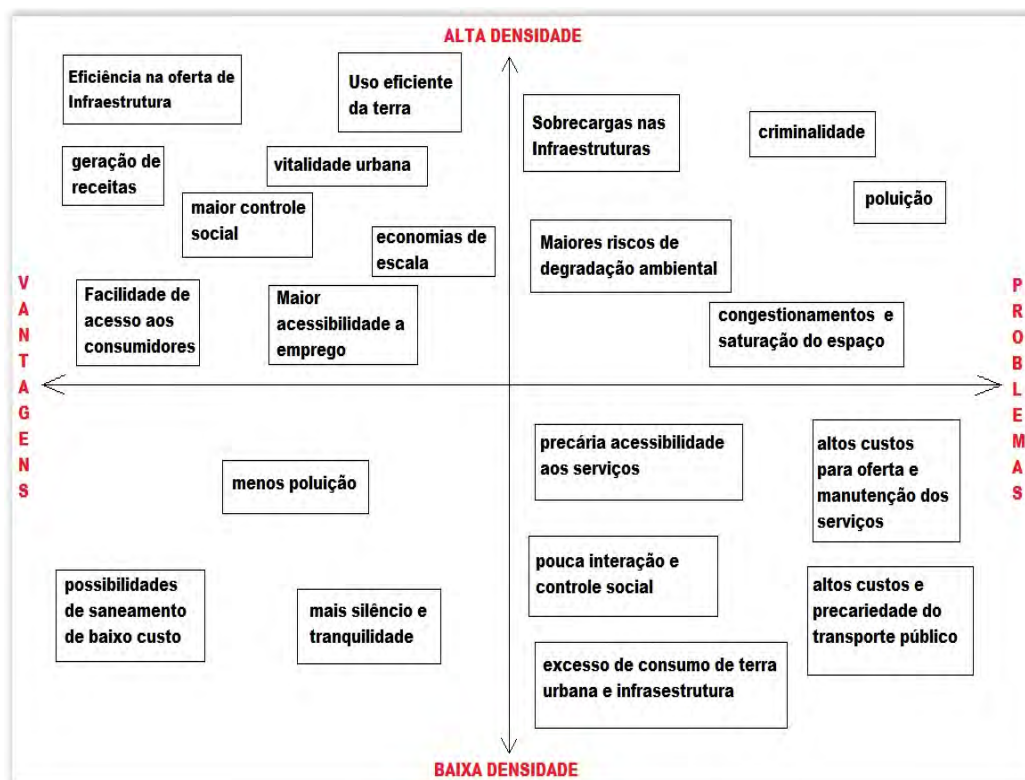
Neste sentido:





III *Sustentare* – Seminários de Sustentabilidade da PUC-Campinas  
 VI WIPIS – Workshop Internacional de Pesquisa em Indicadores de Sustentabilidade  
 16 a 18 de novembro de 2021

**Figura 2: Vantagens e desvantagens das altas e baixas densidades**



Fonte: ACIOLY; DAVIDSON, 1998, p.15, reelaborado pela autora.

Assim, importa afirmar que questões como a *gentrificação* e a densidade urbana são realidades que devem ser abordadas ao se tratar sobre o tema de planejamento urbano, pois impactam diretamente na escolha dos instrumentos e na elaboração dos planos urbanísticos.

### 3. Metodologia

Diante de todo o acima exposto, buscou-se avaliar a contribuição da utilização do instrumento legal denominado EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, juntamente com os demais instrumentos urbanísticos existentes, na cidade de Campinas, integrante da Região Metropolitana de Campinas, afim de que sejam capazes de garantir o direito das pessoas a uma cidade sustentável e qual sua contribuição em termos de melhoria na qualidade de vida da população em geral.

A pesquisa foi baseada na revisão da literatura especializada, artigos científicos nacionais e internacionais, dissertações, teses, e documentos, especialmente legislação, utilizando as bases de dados de periódicos impressos e eletrônicos disponíveis.



III *Sustentare* – Seminários de Sustentabilidade da PUC-Campinas  
VI WIPIS – Workshop Internacional de Pesquisa em Indicadores de Sustentabilidade  
16 a 18 de novembro de 2021

Neste sentido,

A *pesquisa bibliográfica* é aquela que se realiza a partir do registro disponível, decorrente de pesquisas anteriores, em documentos impressos, como livros, artigos, teses etc. Utiliza-se de dados ou de categorias teóricas já trabalhados por outros pesquisadores e devidamente registrados. Os textos tornam-se fontes dos temas a serem pesquisados. O pesquisador trabalha a partir das contribuições dos autores dos estudos analíticos constantes dos textos.

No caso da *pesquisa documental*, tem-se como fonte documentos no sentido amplo, ou seja, não só de documentos impressos, mas sobretudo e outros tipos de documentos, tais como jornais, fotos, filmes, gravações, documentos legais. Nestes casos, os conteúdos dos textos ainda não tiveram nenhum tratamento analítico, são ainda matéria-prima, a partir da qual o pesquisador vai desenvolver sua investigação e análise. (SEVERINO, 2007, p. 123)

A pesquisa é de natureza qualitativa-exploratória, utilizando dados e um caso concreto ocorrido na cidade de Campinas como paradigma.

De acordo com os incisos do artigo 37 do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), em relação aos efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, no mínimo, deverão ser analisadas as 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.*

Assim, dentre os instrumentos e técnicas de coleta de dados condizentes com a pesquisa qualitativa, incluindo o estudo exploratório, Antônio Joaquim Severino (2007, p. 123) dispõe que a “*a pesquisa exploratória* busca apenas levantar informações sobre um determinado objeto, delimitando assim um campo de trabalho, mapeando as condições de manifestação desse objeto”.

Foi escolhido um caso de Campinas pois trata-se de cidade considerada um pólo de alta tecnologia, bancário e de pesquisas científicas e tecnológicas. Em 2015, foi a maior porta de entrada de mercadorias importadas, tendo em vista a existência do Aeroporto de Viracopos em Campinas (EMPLASA, s.d.).

Deste modo, a Região Metropolitana de Campinas detém relevante posição econômica dentro do Estado de São Paulo, tendo inclusive destaque nacional. Ela é contígua à Região Metropolitana de São Paulo, comportando





III *Sustentare* – Seminários de Sustentabilidade da PUC-Campinas  
VI WIPIS – Workshop Internacional de Pesquisa em Indicadores de Sustentabilidade  
16 a 18 de novembro de 2021

(...) um parque industrial moderno, diversificado e composto por segmentos setoriais complementares. Possui uma estrutura agrícola e agroindustrial bastante significativa e desempenha atividades terciárias de expressiva especialização. Destaca-se, ainda, pela presença de centros inovadores no campo das pesquisas científica e tecnológica, bem como do Aeroporto de Viracopos, localizado no município de Campinas, o segundo maior do país em transporte de carga. Em 2015, foi a maior porta de entrada de mercadorias importadas. (EMPLASA, 2019)

Sendo assim, o recorte espacial se justifica devido a importância de Campinas em âmbito nacional e pela diversidade de cidades e empreendimentos que ela comporta.

## **4. Resultados**

### **1.1 EMPREENDIMENTO ACQUA GALLERIA**

#### **1.2 Análise da legislação municipal vigente**

O atual Plano Diretor do Município de Campinas foi aprovado em 08 de janeiro de 2018 (Lei Complementar nº 189). O Estudo de Impacto de Vizinhança é abordado nos artigos 18, 30, 86 e 100 a 107.

O artigo 100 do Plano Diretor é muito importante, pois ele especifica que o Estudo de Impacto de Vizinhança não deve ser feito apenas para empreendimentos grandes e de notório impacto, mas aplica-se também à ampliação, instalação, modificação e operação dos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicas ou privadas, causadoras de impactos urbanos, socioeconômicos e culturais e de incomodidades à vizinhança.

A Lei Complementar nº 208 de 20 de dezembro de 2018, que dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo no território do município de Campinas, trouxe o regulamento mais detalhado do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Destaca-se que, como ainda não foi publicação Decreto Regulamentador do Estudo de Impacto de Vizinhança da Prefeitura Municipal de Campinas, o Secretário Municipal de Planejamento e Urbanismo emitiu a Ordem de Serviço nº 11/2019.

#### **1.3 Análise do empreendimento**

O empreendimento Acqua Galleria está localizado na Av. Engenheiro José Francisco Bento Homem de Mello, 605, no Bairro Galleria, na cidade de Campinas, próximo à Rodovia Dom Pedro, conforme Imagem 1.



III *Sustentare* – Seminários de Sustentabilidade da PUC-Campinas  
VI WIPIS – Workshop Internacional de Pesquisa em Indicadores de Sustentabilidade  
16 a 18 de novembro de 2021

### Imagem 1: Localização do empreendimento Acqua Galleria em Campinas



Fonte: Google Earth (acesso em 10 maio 2019).

Foi construído sob a égide do Plano Diretor anterior, instituído com a Lei Complementar n° 15 de 27/12/2006. Naquela legislação, o Estudo de Impacto de Vizinhança foi abordado nos artigos 88 e 89.

Especificamente o §1° do artigo 89 dispunha que

Lei Municipal específica indicará os usos, ocupações, formas de parcelamento, equipamentos e infra-estrutura urbana referentes a empreendimentos e atividades públicos ou privados, referidos no caput deste artigo, bem como os parâmetros e procedimentos a serem observados para apresentação e avaliação do EIV.

Ocorre que esta lei municipal específica não foi criada, e o empreendimento foi construído, aprovado e comercializado sem que tenha ocorrido um estudo de impacto de vizinhança adequado ao porte do empreendimento.

Como pode ser percebido na Imagem 1, o empreendimento foi construído próximo ao Ribeirão Anhumas e várias áreas verdes.

O empreendimento ficou sujeito a diversos embargos e a área em que foi construído foi objeto da Ação Civil Pública n° 0038341-06.2007.8.26.0114 da 2ª Vara Cível de Campinas.

As obras somente foram liberadas em decorrência do TAC (Termo de Ajustamento de Conduta), firmado entre a incorporadora e o Município de Campinas, com o compromisso de realizar diversas obras para minimizar os impactos.



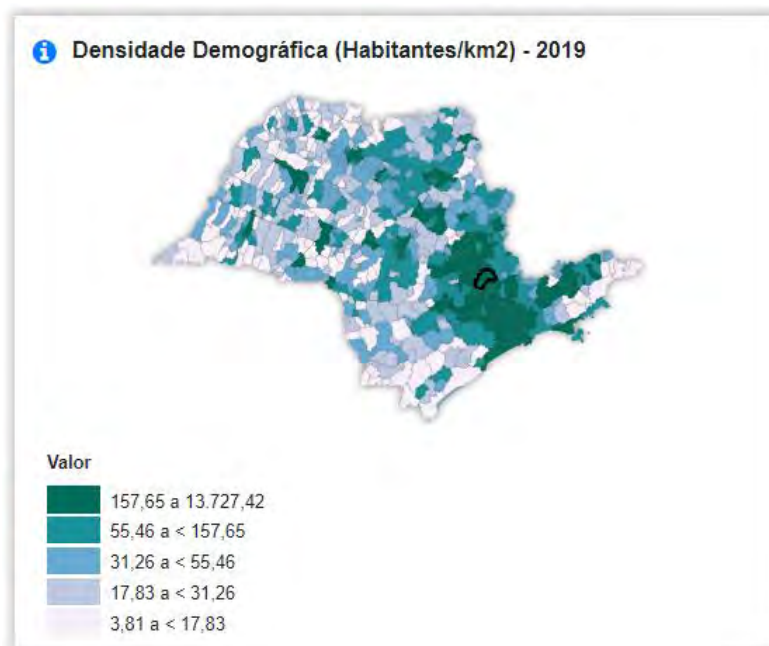
III *Sustentare* – Seminários de Sustentabilidade da PUC-Campinas  
 VI WIPIS – Workshop Internacional de Pesquisa em Indicadores de Sustentabilidade  
 16 a 18 de novembro de 2021

Dentre as obras acordadas, destacam-se duplicação da Avenida Alexandre Chiarini entre a Avenida Eduardo Bento Homem de Mello e a Praça Futebolista Lelé M. Pessanha (trecho 1); construção de avenida de 2 (duas) pistas entre a Praça Futebolista Lelé M. Pessanha e a Rua Cônego Pedro Banhome (trecho 2), a construção de transposição ao Córrego Anhumas (trecho 2), além de reflorestamento de praças e plantios de árvores, entre outras.

Soma-se ainda ao fato de se tratar de uma área bastante adensada. Campinas é a terceira cidade mais populosa do estado de São Paulo, de acordo com dados do IBGE (2010) e a décima quarta no Brasil, tendo uma densidade demográfica estimada de 1.359,60 habitantes/km<sup>2</sup> no ano de 2010.

A Figura 3, destaca a cidade de Campinas dentro do Estado de São Paulo, indicando que toda a região tem elevada densidade demográfica:

**Figura 3: Densidade demográfica da cidade de Campinas dentro do Estado de São Paulo**



Fonte: SEADE (2019)

Em desdobramento da Figura 3, segundo dados da Agência Metropolitana de Campinas (AGEMCAMP), a Região Metropolitana de Campinas tem densidade demográfica de 832,85m<sup>2</sup>, bem maior que a densidade do Estado de São Paulo, que é de 178,53m<sup>2</sup>. Percebe-se, desta forma, que os dados do IBGE do ano de 2010 estão desatualizados: a densidade demográfica da cidade de Campinas no ano de 2019 é de 1.468,96 habitantes/km<sup>2</sup>, sendo a quarta cidade mais adensada da Região Metropolitana de Campinas, conforme Tabela 2 abaixo:



III *Sustentare* – Seminários de Sustentabilidade da PUC-Campinas  
 VI WIPIS – Workshop Internacional de Pesquisa em Indicadores de Sustentabilidade  
 16 a 18 de novembro de 2021

**Tabela 2: Densidade demográfica das cidades integrantes da Região Metropolitana de Campinas**

	Ano	Município
Americana	2019	1727,74
Artur Nogueira	2019	291,22
Campinas	2019	1468,96
Cosmópolis	2019	452,9
Engenheiro Coelho	2019	182,62
Holambra	2019	216,44
Hortolândia	2019	3627,46
Indaiatuba	2019	768,39
Itatiba	2019	361,07
Jaguariúna	2019	381,39
Monte Mor	2019	243,21
Morungaba	2019	89,27
Nova Odessa	2019	777,87
Paulínia	2019	741,86
Pedreira	2019	423,46
Santa Bárbara d'Oeste	2019	693,38
Santo Antônio de Posse	2019	146,86
Sumaré	2019	1818,93
Valinhos	2019	829,86
Vinhedo	2019	933,55

*Fonte: Elaborado pela autora com base em: AGEMCAMP, 2019.*

Percebe-se que, devido a lacuna legal, da não existência de regulamentação para o Estudo de Impacto de Vizinhança, que ele poderia ter sido um instrumento relevante no planejamento da cidade. Talvez esse empreendimento não tivesse sido aprovado pela Municipalidade, em resguardo aos interesses coletivos.

Fato é que ele adensou a região e exigiu diversas obras mitigadoras de sua instalação. Talvez com o Estudo de Impacto de Vizinhança, a obra não teria o aval da Municipalidade, por estar em uma área próxima a um córrego e com área verde em seu entorno, conforme a Imagem 1.



III *Sustentare* – Seminários de Sustentabilidade da PUC-Campinas  
 VI WIPIS – Workshop Internacional de Pesquisa em Indicadores de Sustentabilidade  
 16 a 18 de novembro de 2021

E o Termo de Ajustamento de Conduta pode ter sido feito porque não continuar as obras poderia ter trazido mais danos ambientais e sociais do que a execução de contrapartidas pela incorporadora, já que as obras já haviam se iniciado.

Por fim, cabe destacar que esse empreendimento é de alto padrão, próximo a bairros antigos e com construções baratas, podendo causar o fenômeno da *gentrificação*, na medida em que empreendimentos como esse sejam construídos na área.

## 5. Conclusões

Ante o exposto, buscou-se avaliar a importância do Estudo de Impacto de Vizinhança como um instrumento capaz de auxiliar no planejamento das cidades, preservando o meio ambiente e a qualidade de vida da sociedade como um todo.

Foi utilizado um caso da cidade de Campinas a título exemplificativo, no entanto esse cenário é encontrado dentro da Região Metropolitana de Campinas, que reúne cidades com características diversas e com legislações bem díspares, o que pode prejudicar o desenvolvimento da região como um todo, mais especificamente dentro do tema apresentado, prejudicar o desenvolvimento da qualidade de vida dos seus habitantes.

Em relação às legislações municipais das cidades integrantes da Região Metropolitana de Campinas, percebe-se que muitas delas têm Planos Diretores antigos e não respeitam o prazo de revisão disposto no artigo 39, §3º do Estatuto das Cidades. Isso porque as cidades são dinâmicas e o plano deve se adequar aos acontecimentos e necessidades locais. Neste sentido indica-se na tabela 3 o ano dos Planos Diretores vigentes.

**Tabela 3: Lista com o ano do Plano Diretor dos Municípios da RMC**

Cidades	Ano do Plano Diretor vigente
Americana	2018
Artur Nogueira	2007
Campinas	2018
Cosmópolis	2007
Engenheiro Coelho	2012
Holambra	2007
Hortolândia	2008
Indaiatuba	2010
Itatiba	2011
Jaguariúna	2012
Monte Mor	2015
Morungaba	2006
Nova Odessa	2006
Paulínia	2006
Pedreira	2008
Santa Bárbara d'Oeste	2017
Santo Antônio de Posse	2018





III *Sustentare* – Seminários de Sustentabilidade da PUC-Campinas  
 VI WIPIS – Workshop Internacional de Pesquisa em Indicadores de Sustentabilidade  
 16 a 18 de novembro de 2021

<b>Sumaré</b>	2006
<b>Valinhos</b>	2007
<b>Vinhedo</b>	2007

*Fonte: Elaborado pelas autoras*

Constata-se que, dos vinte Municípios da Região Metropolitana de Campinas 11 municípios não tem o seu Plano Diretor revisado, conforme campos destacados em laranja na Tabela 3.

Ainda, e de acordo com a Tabela 2, conclui-se que não há relação entre densidade demográfica e atraso na revisão do Plano Diretor, vez que Hortolândia, Sumaré e Vinhedo, respectivamente as primeira, segunda e quinta cidades mais adensadas da Região Metropolitana estão sem revisão do seu Plano Diretor, observando que a maioria dos Estudos de Impacto de Vizinhança estão disciplinados dentro dos seus respectivos Planos Diretores.

Deste modo, percebe-se um nítido descompasso entre a legislação e a realidade. Os Planos Diretores mais antigos datam de 2006, e em treze anos, certamente muitas alterações ocorreram na configuração dos municípios e nas necessidades da população. Há treze anos, a sustentabilidade, por exemplo, não era inserida em muitos contextos, como das cidades, como o é agora.

Aparentemente há uma divisão entre a população e o Poder Público, como se estivessem em lados opostos, como em uma luta. Se o objetivo é a melhoria contínua da cidade visando o bem estar e a máxima qualidade de vida possível, por que as informações são tão veladas, e o acesso tão difícil?

A Lei de Acesso a Informação (nº 12.527/2011), dispõe em seu artigo 3º, II e III que os procedimentos ali previstos visam divulgar as informações de interesse público, *independentemente de solicitações*, bem como utilizar os meios de comunicação viabilizados pela tecnologia da informação.

Ora, parece que esta não é a realidade que se apresenta. A maior parte das informações está na imprensa e não nos órgãos oficiais, para os quais deve ser feito um pedido de informação e aguardar um prazo para resposta. E neste sentido, destaco que, o acesso à informação é tão importante quanto a própria realização e análise do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Então, chega-se ao entendimento de que o Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento urbanístico de extrema importância tanto para o Poder Público avaliar a conveniência de determinados empreendimentos ou eventos na cidade, quanto para a população, para que esta possa indicar os possíveis impactos, por isso não deve haver diferenças entre obras e eventos feitos por particulares ou pelo poder público.

Assim, o Estudo de Impacto de Vizinhança é instrumento capaz de assegurar medidas mitigadoras de impacto, de utilizar os interesses privados de empreendedores e organizadores a favor do desenvolvimento da cidade e da região metropolitana, especialmente em busca da sustentabilidade das cidades.



III *Sustentare* – Seminários de Sustentabilidade da PUC-Campinas  
VI WIPIS – Workshop Internacional de Pesquisa em Indicadores de Sustentabilidade  
16 a 18 de novembro de 2021

Portanto, a população deve conhecer e entender a importância do Estudo de Impacto de Vizinhança e do porquê existir audiências públicas, para que assim saiba utilizá-lo a seu favor, no sentido de atuar em prol da coletividade, buscando a melhoria contínua dos espaços habitáveis, e por consequência, da qualidade de vida de seus habitantes.

## 6. Referências bibliográficas

ACIOLY, Claudio; DAVIDSON, Forbes. **Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana.** (Tradução Cláudio Acioly). Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

**AGÊNCIA METROPOLITANA DE CAMPINAS (AGEMCAMP).** Perfil Municipal. Disponível em: <<http://www.agemcamp.sp.gov.br/produtos/perfilrnc/view/perfil.php#>>. Acesso em: 25 set. 2019.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2.001.** Brasília, DF, 10 jul. 2001. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm)>. Acesso em: 12 fev. 2019.

CAMARA, Inara Pagnussat; MOSCARELLI, Fernanda. O planejamento urbano como instrumento para cidades inteligentes. In: 5º SICS - SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE CONSTRUÇÕES SUSTENTÁVEIS. **Anais V SICS.** Porto Alegre: Anais, 2016. Disponível em: <[https://www.imed.edu.br/Uploads/5\\_SICS\\_paper\\_105.pdf](https://www.imed.edu.br/Uploads/5_SICS_paper_105.pdf)>. Acesso em: 02 abr. 2019.

CAMPINAS (Município). **Lei Complementar nº 15, de 27 de dezembro de 2006. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Campinas.** Publicação no DOM em 29 dez. 2006. Disponível em: <<https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/index/visualizaratualizada/id/90891>>. Acesso em: 10 maio 2019

CAMPINAS (Município). **Lei Complementar nº 189, de 08 de janeiro de 2018. Dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do município de Campinas.** Publicação no DOM em 09 jan. 2018. Disponível em: <<https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/index/visualizaratualizada/id/132100>>. Acesso em: 15 mar. 2019

CAMPINAS (Município). **Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018. Dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo no município de Campinas.** Publicação no DOM em 26 dez. 2018. Disponível em: <<https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/index/visualizaratualizada/id/133605>>. Acesso em: 22 out. 2019

CAMPINAS (Município). **ORDEM DE Serviço nº 11/2019, de 18 de outubro de 2019.** Publicação no DOM em 22 out. 2019. Disponível em: <<https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/index/visualizaroriginal/id/134702>>. Acesso em: 22 out. 2019



III *Sustentare* – Seminários de Sustentabilidade da PUC-Campinas  
VI WIPIS – Workshop Internacional de Pesquisa em Indicadores de Sustentabilidade  
16 a 18 de novembro de 2021

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Cidades imaginárias: o Brasil é menos urbano do que se calcula.** *Geo Usp: Espaço e Tempo*, São Paulo, v. 13, n. 1, p.179-187, jan. 2003. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/ge USP/a rticle/view/123804>>. Acesso em: 02 maio 2019.

DA SILVA, José Afonso. **Curso de Direito Constitucional Positivo.** 26<sup>a</sup> ed. São Paulo: Ed. Malheiros, 2006.

DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (org.). **O processo de urbanização no Brasil.** 2 ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2010.

DI SARNO, Daniela Campos Libório. **Elementos de Direito Urbanístico.** Barueri: Manolel, 2004.

EMPLASA (EMPRESA PAULISTA DE PLANEJAMENTO METROPOLITANO S/A). Região Metropolitana de Campinas. **Sobre a RMC.** Disponível em: <<https://www.emplasa.sp.gov.br/RMC>>. Acesso em 30 mar. 2019.

FURTADO, Carlos Ribeiro. **Intervenção do Estado e (re)estruturação urbana. Um estudo sobre gentrificação.** *Cad. Metrop.*, São Paulo, v. 16, n. 32, p. 341-364, Nov. 2014 . Disponível em: < <http://www.scielo.br/pdf/cm/v16n32/2236-9996-cm-16-32-0341.pdf>>. Acesso em: 08 abril 2019.

GOOGLE EARTH. Localização do empreendimento Acqua Galleria em Campinas. Disponível em: <<https://www.google.com/maps/place/Acqua+Galleria/@-22.8639239,-47.0288722,9>

[36a,35y,213.62h,6.87t/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x94c8c5977d08ac6d:0x3fd0fad5dccc34fb!8m2!3d-22.8639279!4d-47.0288721](https://www.google.com/maps/place/Acqua+Galleria/@-22.8639239,-47.0288722,9)>. Acesso em 10 maio de 2019.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/panorama>>. Acesso em 20 abril 2019.

PINTO, Victor Carvalho. **Direito Urbanístico: plano diretor e direito de propriedade.** 2<sup>a</sup> ed. Rev. e atual. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Loteamento fechado ou condomínio de fato.** Curitiba: Juruá, 2009.

SEADE. Perfil dos Municípios Paulistas. Disponível em: <<http://www.perfil.seade.gov.br/>>. Acesso em 10 maio 2019.

SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do trabalho científico.** 23<sup>a</sup> ed. rev. atual. São Paulo: Cortez, 2007.

SILVA, José Afonso. **Direito Urbanístico Brasileiro.** 6<sup>a</sup> ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros Editores, 2010.

TIMM, Luciano Benetti. **Reflexões sobre Loteamento Fechados.** In TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. et al (org). *Novo Direito Imobiliário e Registral.* 2 ed. São Paulo: Quartier Latin, 2010, p. 65-78.

UNITED NATIONS. DESA/POPULATION DIVISION. *World Urbanization Prospects 2018.* Disponível em: <<https://population.un.org/wup/Country-Profiles/>>. Acesso em 04 de março de 2019.