

# **CONGRESSO DE DIREITOS HUMANOS**

**DIREITOS HUMANOS E MEIO AMBIENTE**

**JEAN CARLOS DIAS**

**LIVIA GAIGHER BOSIO CAMPELLO**

**ANA PAULA MARTINS AMARAL**

---

A532

Anais do Congresso de Direitos Humanos [Recurso eletrônico on-line] Congresso de Direitos Humanos: Universidade Federal de Mato Grosso do Sul – Campo Grande;

Coordenadores: Vladmir Oliveira da Silveira, Livia Gaigher Bósio Campello e Elisaide Trevisam – Campo Grande: Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, 2023.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-879-0

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Acesso à justiça e promoção dos direitos humanos e fundamentais.

1. Direitos humanos. 2. Desenvolvimento sustentável. 3. Acesso à justiça. I. Congresso de Direitos Humanos (1:2023 : Campo Grande, MS).

CDU: 34

---



**CONGRESSO DE DIREITOS HUMANOS**  
Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade  
Federal de Mato Grosso do Sul

# CONGRESSO DE DIREITOS HUMANOS

## DIREITOS HUMANOS E MEIO AMBIENTE

---

### **Apresentação**

O Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul e o Observatório de direitos humanos, desenvolvimento sustentável e acesso à justiça realizou entre os dias 18 e 20 de outubro de 2023 o Congresso de Direitos Humanos, de forma híbrida e com o tema central “Acesso à justiça e promoção dos direitos humanos e fundamentais”, em parceria e apoio da Rede brasileira de pesquisa jurídica em direitos humanos (RBPJDH), do Instituto de Desenvolvimento Humano Global (IDHG), do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI), da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS) e da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES).

O Congresso de Direitos Humanos, em sua primeira edição abrangeu todas as regiões do Brasil, além da submissão de trabalhos diretamente da Europa e América do Sul. Contou com a participação de docentes, graduandos, graduados, especializandos, especialistas, mestrandos, mestres, doutorandos e doutores de diversas instituições apresentando suas pesquisas em grupos de trabalho, além de palestras e conferências, promovendo, assim, discussões e debates enriquecedores para a consolidação da pesquisa científica internacional e brasileira.

Contemplando áreas vinculadas aos direitos humanos, foram submetidos mais de 150 artigos científicos, dos quais 100 foram aprovados para apresentação. Esses trabalhos passaram por um processo de submissão e avaliação às cegas por pares. Eles foram distribuídos em 6 Grupos de Trabalho na modalidade online, abrangendo diversas áreas do direito. Além disso, mais de 100 acadêmicos se inscreveram como ouvintes para participar do evento.

Resultado de um esforço em conjunto, o evento promoveu contribuições científicas valiosas na área de Direitos Humanos entre os participantes do evento, palestrantes e docentes notáveis na comunidade acadêmica. As pesquisas apresentadas durante o Congresso demonstram a importância do debate e estudo das temáticas pertinentes à sociedade contemporânea.

É com grande satisfação que apresentamos os Anais que podem ser prontamente classificados como elementos de significativa importância no conjunto de publicações dos eventos científicos. Isso ocorre devido à sua capacidade de documentar conhecimentos que,

no futuro, servirão como referência para direcionar novas investigações, tanto a nível nacional quanto internacional, revelando avanços notáveis dos temas centrais que constituem o cerne dos estudos na área jurídica.

Desejamos uma excelente leitura.

Vladmir Oliveira da Silveira

Coordenador do Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul.

Lívia Gaigher Bósio Campello

Coordenadora do Observatório de Direitos Humanos, Acesso à Justiça e Desenvolvimento Sustentável

Elisaide Trevisam

Vice-Coordenadora do Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul. Vice-Coordenadora do Observatório de Direitos Humanos, Acesso à Justiça e Desenvolvimento Sustentável.

**DIREITOS HUMANOS E A SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL PARA A CORRETA APLICAÇÃO DO IMPACTO DE VIZINHANÇA E DIREITO DE VIZINHANÇA.**

**HUMAN RIGHTS AND ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY FOR THE CORRECT APPLICATION OF THE IMPACT OF NEIGHBORHOOD AND THE RIGHT OF NEIGHBORHOOD.**

**Kelly Cristina de Souza Albuquerque <sup>1</sup>**

**Resumo**

O objetivo da pesquisa remeteu ao exercício da autonomia dos Direitos Humanos e a Sustentabilidade e explanou implicações sobre Impacto de Vizinhança e Direito de Vizinhança e sua aplicabilidade. A metodologia abordada na pesquisa foi a do método dedutivo, analisada às resoluções da Política Nacional do Meio Ambiente em comparativo às normas jurídicas vigentes. Quanto aos meios, a pesquisa foi bibliográfica e quanto aos fins, a pesquisa foi qualitativa. Conclui-se que a aplicação do instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança e Direito de Vizinhança é manifestada como direito da população enquanto sociedade com autonomia plena e cidadania como direitos conferidos.

**Palavras-chave:** Sustentabilidade, Impacto de vizinhança, Direito de vizinhança

**Abstract/Resumen/Résumé**

The objective of the research referred to the exercise of autonomy in Human Rights and Sustainability and explained implications on Neighborhood Impact and Neighborhood Rights and their applicability. The methodology covered in the research was the deductive method, analyzing the resolutions of the National Environmental Policy in comparison with current legal norms. As for the means, the research was bibliographic and for the ends, the research was qualitative. It is concluded that the application the Neighborhood Impact Study and Neighborhood Law instrument is manifested as a right the population as a society with full autonomy and citizenship as conferred rights.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Sustainability, Neighborhood impact, Neighborhood law

---

<sup>1</sup> Discente pelo Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito Ambiental – PPGDA, da Universidade do Estado do Amazonas – UEA. Bacharel em Direito, e-mail: kcdesouza@uea.edu.br.

## INTRODUÇÃO

A partir da segunda metade do século XX, com o aumento do desempenho industrial, os grandes centros urbanos experimentam expressivo desenvolvimento de expansão, resultando no crescimento desordenado das grandes cidades, transcorrendo a reprodução com um planejamento urbano inadequado.

A federação pós-industrialização coopera expressamente para a expansão frenética e, induz a um grande volume de habitantes.

O objetivo desta pesquisa é o estudo prévio de impacto de vizinhança como pressuposto dos Direitos Humanos e Sustentabilidade quanto ao dispositivo de esquema proposto de controle urbano que auxilia as cidades e os municípios colaborando na atuação do zoneamento urbano, pontuando as atribuições que podem ser implantadas em cada região acordando critérios de uso e ocupação do solo concorde os documentos normativos pontuados a criação das diretrizes gerais da Política Urbana. As legislações do Estatuto da Cidade, a Lei Federal nº. 10.257/2001 que pretende afirmar o direito às cidades sustentáveis por meio da participação da sociedade no desenvolvimento de desbloqueio urbano e o Direito de Vizinhança.

Esta pesquisa se justifica quanto à instalação de empreendimentos comerciais de grande porte por estar sujeitos a realização do Estudo de Impacto de Vizinhança e Direito de Vizinhança na sua construção, reforma, ampliação e funcionamento. É fundamental a colaboração da população que mora em torno dos empreendimentos para análise técnica das características positivas ou negativas que incumbirá diretamente seus hábitos.

A metodologia que se utilizará nesta pesquisa é a do método dedutivo e quanto aos meios será adotado pesquisas bibliográficas e documentais cuja fonte serão as doutrinas e legislações de órgão governamentais das organizações de direito urbanístico e quanto aos fins, a abordagem será qualitativa, de forma que será pontuado o objeto de estudo para chegar ao resultado sobre o problema de Estudo de Impacto de Vizinhança e Direito de Vizinhança.

## **1.0 QUALIFICAÇÃO E NATUREZA JURÍDICA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Conforme o Estatuto da Cidade o Estudo de Impacto de Vizinhança visa auxiliar os municípios acrescentando a conjunção do zoneamento urbano afirmando a atuação do direito da cidade sustentável mediante a participação da sociedade e dos desenvolvimentos de liberação urbanística.

Qualquer construção reforma ou funcionamento de empreendimento de grande porte acarreta impactos nas suas vizinhanças. Independente onde possa se desenvolver, eles intervêm na dinâmica urbana, podendo potencializar conflitos com os usos dos solos e atividades existentes na região. Conseqüentemente estes empreendimentos de grande porte demandam uma vistoria técnica completa e específica e cuidadosa das autoridades públicas competentes no ensejo da emissão do licenciamento.

Saule Junior e Rolnik (2001, p.7), esclarecem que:

Ainda no campo da ampliação do espaço da cidadania no processo de tomada de decisões sobre o destino urbanístico da cidade, o Estatuto da Cidade prevê o Estudo do Impacto de Vizinhança para empreendimentos que a lei municipal considerar como promotores de mudanças significativas no perfil da região onde se instalar e inclui a obrigatoriedade de controle direto, por representação da sociedade civil.

O estudo de Impacto de Vizinhança é um dispositivo do Estatuto da Cidade que classifica os princípios da função social e da propriedade, funcionando com um controle à regularização fundiária e ao parcelamento e uso e ocupação do solo.

De acordo com Carvalho Filho (2013, p.27), leciona que:

Enquanto as diretrizes gerais representam os caminhos fundamentais que o poder público deve trilhar para promover, da melhor forma possível, o processo de urbanização, os instrumentos urbanísticos correspondem aos mecanismos efetivos a serem empregados para a concretização paulatina das diretrizes gerais. São, na verdade, os meios através dos quais o poder público pode tornar efetivos os planos, programas e projetos de natureza urbanística.

Nessa conjuntura a função do Estudo de Impacto de Vizinhança é pesquisar e comunicar previamente aos responsáveis públicos municipais quanto às decorrências da instalação e funcionamento de determinado empreendimento para que seja feita vistoria

técnica e seja analisado a congruência entre os interesses particulares e os interesses da população.

## **2.0 CARACTERIZAÇÃO GERAL DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

O estudo de Impacto de Vizinhança tem suas regras gerais pontuadas no Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, conforme abaixo:

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.

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.



## 2.1 ADENSAMENTO POPULACIONAL

A pesquisa sobre o aumento residencial é absoluto, deve-se argumentar a alteração nos residentes da localidade posterior pela inserção, fundação e desempenho dos edifícios. A verificação a ser efetuada pelo Estudo de Impacto de Vizinhança terá que sinalizar se a ação ou o edifício expande a adição na corrente de veículos promovendo engarrafamento e acréscimo na sistemática viária e acréscimo de carros e do transporte público, ou acréscimo nas ações trabalhistas.

A Lei Orgânica Municipal de Manaus acordará o Planejamento Urbano em harmonia com o Plano Diretor:

Art. 229. Constituem-se itens a serem obrigatoriamente observados no Processo de Planejamento Urbano:

I – estabelecimento das áreas destinadas à construção de moradia popular definição das áreas para produção de hortifrutigranjeiros;

II – fixação de normas sobre zoneamento, parcelamentos, loteamentos, uso expansão e ocupação do solo, contempando áreas destinadas às atividades econômicas, áreas residenciais, de lazer, cultura e desporto, reservas de interesse urbanístico, ecológico e turístico;

III – proibição de construções em áreas de saturação urbana, risco sanitário ou ambiental, áreas históricas e reservadas para fins especiais, áreas verdes, bem como áreas de preservação permanente;

IV – delimitação, reserva e preservação de áreas verdes;

V – definição dos gabaritos máximos para as construções em cada área ou zona urbana;

VI – definição e manutenção de sistemas de limpeza pública, abrangendo os aspectos de coleta, tratamento e disposição final do lixo.

Para desconcentrar e compensar à aplicabilidade da atual expansão do tráfego viário, peculiar as construções desordenadas que induzem o adensamento desordenado habitacional, aplicar-se-á um planejamento da infra estrutura urbana (escolas, hospitais, comércio e serviços) e o aumento do complexo viário de loco mobilidade nas avenidas expressas que presume dispersão no entorno para não pontuar o grande movimento nos Equipamentos Urbanos e Comunitários

Segundo a Lei Federal 6.766/1979, que descreve sobre o parcelamento urbano do uso solo:

Os equipamentos públicos comunitários são aqueles destinados à educação, cultura, saúde, lazer e similares (Art. 4º, §2º). Os equipamentos públicos urbanos são aqueles

destinados ao abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado (Art. 5º, § 1º).

Conceituam-se sobre Equipamentos Urbanos, instalações e zonas urbanas reservadas aos serviços públicos como o fornecimento de água, recolhimento de águas pluviais, recolhimento e tratamento de esgotos, energia e gás canalizado. Conceitua-se por Equipamentos Comunitários os reservados à saúde, transporte, educação, lazer, ciclovias, ciclofaixas.

Legislação, conforme com a Diretriz confirmada no Estatuto da Cidade:

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

*(omissis)*

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

As cidades e municípios abordam sobre os conceitos técnico no Código de Obras Lei Complementar nº. 03/2014:

Art. 4º. [...] *omissis*

XXXIX – equipamentos comunitários: equipamentos públicos voltados à educação, cultura e saúde, ao desporto, lazer e similares;

XL – equipamentos urbanos: equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá relacionar os tipos de equipamentos urbanos e comunitários atuais. Por ser uma prestação de serviços dentro da cidade, deverá melhorar a utilização pública dos espaços, proporcionarem o aumento dos equipamentos atuais, a construção de novos para atender à demanda conseqüente da implantação do empreendimento e sua aplicabilidade de atendimento de consonância com o local de abrangência da intermediação proposta. Esses equipamentos são instalados conforme autorização do poder público municipal dentro dos espaços públicos e privados. É de muita importância a conservação os equipamentos urbanos dentro das cidades, além do seu aumento.

## **2.2 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

A pesquisa sobre Impacto de Vizinhança pontuará mudanças urbanísticas instigada pelo edifício. Existem obras que causam acréscimo urbano indiscriminado no espaço e alteram a apresentação espacial. As convergências das ações reproduzem sobre o acréscimo de solicitações de mobiliários urbanos e comunitários e sobre o panorama urbano, o patrimônio natural, cultural e imobiliária, a aeração, iluminação e expansão da massa.

A pesquisa de Impacto de Vizinhança deverá observar os usos autorizados em certos espaços e localidade e as discordâncias urbanas efetivas admissíveis e seus resultados sobre os espaços aonde se intencionam inserir as atividades e analisar a petição de implantação de uma obra industrial em terrenos residenciais.

## **2.3 VALORIZAÇÃO MOBILIÁRIA**

Imóveis a partir de sua instalação podem formular valorização mobiliária. Existem empreendimentos de grande porte, como a instalação de transportes públicos e outras mobilidades urbanas que fazem a valorização imobiliária.

MCidades (2017, p.05) leciona que: “Em áreas degradadas, como antigos centros de cidade ou zonas portuárias abandonadas, essa valorização pode ter efeitos perversos para a população residente, geralmente de baixa renda, como a segregação social ou expulsão indireta em decorrência do aumento dos aluguéis e taxas nesses locais.”

Cemitérios, viadutos, paragem de tratamento de esgotos e alteios sanitários, entre outros, podem desenvolver a desvalorização imobiliária a partir de sua instalação. O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá pontuar os seguimentos positivos ou negativos sobre a rotina da população do entorno do empreendimento de grande porte, observando todos os itens pontuados no art. 37 do Estatuto da Cidade e em outras legislações vigentes do Poder Municipal.

## **2.4 GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO**

Cabe ressaltar que o crescimento populacional desordenado e a explosão demográfica nas últimas décadas originaram em novas configurações de áreas urbanas implicando em decréscimo na qualidade do tráfego viário com zonas de tráfego em desequilíbrio entre oferta e demanda que causam impactos ambientais que vinculam a locomoção urbana. Havendo degradantes condições de segurança das pessoas, ausência na eficiência no complexo de transportes no esgotamento da capacidade do tráfego viário e à poluições atmosférica e sonora.

MCidades (2017, p.05) explica que: "Para atender a população atraída pelo empreendimento, cabe elaborar um estudo de mobilidade quantificando o número de viagens e demandas por linhas de transportes paradas de ônibus, etc."

Os empreendimentos pontuados como Pólos geradores de tráfegos desenvolvem grandes atividades para a população conforme a oferta de bens e serviços com grandes interferências no tráfego da região e a ausência de espaços para estacionamentos e para carga e descarga de material. O estudo de geração de demanda por transporte público é pontualmente considerado nas análises dos Estudos de Impacto de Vizinhança.

## **2.5 VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO**

No Estudo de Impacto de Vizinhança devem examinar parâmetros de conforto ambiental relacionados à circulação de ar, iluminação natural e aumento de temperatura presumindo os motivos às condições climáticas exclusivas que influenciam o microclima urbano com variações da umidade e regime de chuvas.

Segundo Rocco (2009, p.129), esclarece que:

O meio ambiente urbano pode e deve possuir estruturas naturais, que estão relacionadas à vida das pessoas, seja com perspectivas objetivas de prestação de serviços ambientais – como garantia do clima, do ar que respiramos e da água para saciar nossa sede e nossas necessidades de higiene, assim como nas expectativas subjetivas relacionadas à contemplação da paisagem.

Devem ser observadas a adequação dos espaços vazios entre as construções, a harmonia entre áreas verdes e impermeabilizadas, a composição de ilhas de calor ou de túneis

de vento e, ainda o ensombria mento das edificações, análise de geração de poluição sonora gerada pelo empreendimento e indireta, conseqüente das alterações urbanas decorrentes como a intensificação de tráfego.

## **2.6 PAISAGENS URBANAS**

Os principais impactos a serem pontuados referem-se aos riscos de descaracterização da paisagem natural e cultural de uma cidade devido a interesses econômicos e imobiliários. Em relação à arquitetura e paisagismo urbanos dos empreendimentos, devem ser observados: A Lei Orgânica prevê, no capítulo da Política Urbana:

*Art. 217 (omissis)*

Parágrafo 1º. As funções sociais são compreendidas como os direitos de todos os cidadãos relativos a acesso à moradia, transporte público, comunicação, informação, saneamento básico, energia, abastecimento, saúde, educação, esporte, lazer, água tratada, limpeza pública, vias de circulação em perfeito estado, segurança, justiça, ambiente sadio e preservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural.

A aplicabilidade do Estudo de Impacto de Vizinhança é de grande importância em áreas de preservação cultural, onde a inserção deve ser contemplada com cuidado. Para empreendimentos instalados no entorno de moradias isoladas ou complexos tombados, as análises do EIV devem pontuar estudos de volumetria, massa, materiais e até acabamentos e cores que possam dificultar ou impactar de forma negativa e positiva a paisagem da área ou conflitar com os valores que intensificaram o tombamento.

## **2.7 PUBLICIDADE**

Meramente através da maior publicidade e do entendimento a sociedade pode atuar sua fiscalização sobre as atividades da Administração.

Segundo Humbert(2017, p.179), esclarece que:

Dar-se á publicidade aos documentos integrantes do EIV que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado, sendo certo que, no mínimo a forma de participação via consulta está assegurada, o que pressupõe não somente a disponibilidade do documento na repartição, mas também a divulgação da mesma, via mídias impressas, eletrônicas e

redes sociais, a recepção de comentários e a resposta aos mesmos, fundamentadamente.

Pontualmente no caso do Estudo de Impacto de Vizinhança, de modo a sugerir e dar causa à decisão administrativa para a vistoria técnica de permissão à implantação

### **3.0 CONSIDERAÇÕES SOBRE O DIREITO DE VIZINHANÇA**

O ser humano em seu lugar físico, coloca-se onipresente em assente área e exerce ações básicas, tanto aquelas de caráter econômico quanto as que dispensam seu crescimento humano, ou seja, em determinados espaços o homem constroi, produz, desenvolve, descansa e mora. Efetua o seu trabalho de modo contínuo e permanente, e os resultados dessas ações absolutamente ultrapassam seus horizontes estelar, gerando ligações acertadas pelo lmítrofe, de tal maneira que são freqüentes as desordens e os embaraços causados reciprocamente.

Segundo Diniz (2004, p.265) aponta: “como restrição ao direito de propriedade, na medida em que regulam seu exercício, como limitações legais ao domínio, que se assemelham a servidões, como restrições oriundas das relações de contigüidade entre dois imóveis”.

Este estudo busca dar proporções àquilo que se acordou de citar de direito de vizinhança, das relações interpessoais na convivência comum entre vizinhos próximos, dos espaços comuns dos prédios, até as últimas explanações ambientais a que se tem dado a este estudo, construindo uma relação entre o direito de vizinhança e o desenvolvimento de cidadania e Direitos Humanos.

Tornando isto possível, é importante explicar aspectos legais habitualmente elencados ao direito de vizinhança com a pesquisa investigando os diplomas legais abrangidos, quanto as características histórico-sociais que ampararam para o estudo da sociedade, enquanto se obtém firmar elencar entre os diplomas estas características.

O Direito de Vizinhança, Cidadania e Direitos Humanos, começam com um estudo histórico da nossa sociedade, seguindo aos detalhes das normas vigentes elencadas ao tema e as características ambientais a ele correlacionados, além das hipóteses da doutrina do Direito de Vizinhança e da Cidadania e Direitos Humanos.

### **3.1 DO USO NOCIVO DA PROPRIEDADE**

Essa prática de direito, por ventura, caracteriza-se como incomum, anormal. A edificação é usada de maneira despótica, gerando agravos à segurança de um edifício ou de seus moradores.

Como modelo de uso danoso da faculdade e agravo de faculdades, pode-se ter, entre outros:

- contaminação de águas usuais pela projeção de resíduos;
- duração de árvores que simulam despencar no prédio próximo;
- celebrações lucífuga escandalosas em residências.

### **3.2 DAS ÁRVORES LIMÍTROFES**

O regulamento brasileiro entrevê três suposições de oposições decorrentes por árvores fronteiriças:

No momento as árvores resultam nos limites entre dois prédios;

No momento está a laboração de um prédio pelas seções e raízes de arborizações próprias ao prédio adjacente;

A argumentação sobre o prédio dos frutos caídos das arborizações localizadas em terras tranqüilas.

Efetuada o legítimo corte, o possuidor do prédio próximo também poderá se tornar possuidor das seções e raízes separadas. No entanto, operando com dolo ou culpa grave na efetividade da faculdade de corte, deverá responsabilizar-se com a merecida compensação ao dono da árvore.

### **3.3 DA PASSAGEM FORÇADA**

O trecho forçado assegura-se em dois preceitos: no de apoio social que orienta os relacionamentos de vizinhança, e na apresentação sócio econômica das edificações, que importam a todo o coletivo.

Segundo Venosa (2003, p.314), “o proprietário é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de utilidade

pública, em proveito de proprietários vizinhos, quando de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa”.

Uma vez suspensa às condições que caracterizem o enterramento, por mais confortável que seja a situação involuntária, esta deverá ser eliminada. Nesta disciplina mostra-se também a argumentação da passagem de cabos e tubulações.

### **3.4 DAS ÁGUAS**

Esse assunto é legislado não só pelas Leis Civil, como inclusive pelo Código de águas ( Dec. N. 24.643/34), e referem-se a cinco circunstâncias:

- águas que provêm espontaneamente do edifício superior;
- águas conduzidas artificialmente ao edifício superior;
- nascentes não atingidas;
- águas pluviais;
- encanamentos.

Com relação às águas inadequadas, o dono do prédio deverá construir obras que desviem estas águas e transcorra para o terreno ao lado, devendo indenizar este por eventuais prejuízos.

Na situação de fontes não captadas, conforme ensinamento de Rodrigues, “ o dono da fonte não captada, satisfeitas as necessidades de seu consumo, não pode impedir o curso natural das águas pelos prédios inferiores”.

Se o dono do edifício inferior tem o ônus de acolher as águas naturais do edifício superior, também tem a faculdade as demasias, e demasias limpas.

O Código de Águas preconiza, ainda, a capacidade de canalização pelo edifício de outros, conforme anterior indenização se, para as precedentes necessidades da vida, para tarefas de agricultura ou indústria.



### **3.5 LIMITES ENTRE PRÉDIOS**

A proximidade entre os edifícios acarreta na necessária delimitação entre suas áreas, ao limite de evitar contestações sobre dominações.

Em norma geral, o direito de balizar é do dono que seja possuidor de um direito real: a posse, o possuidor e o condômino. No entanto o não possuidor de direito, como o credor garantido como o penhor, o locatário ou depositário, ou o sucessor da herança não compartilhada.

As metas da ação demarcatória, conforme o Código Civil, vão desde a demarcação desalinha divisória entre dois, até o melhoramento de marcos arruinado, o proprietário poderá ajuizar ação se encontrando na posse da edificação. Cumulando ação demarcatória com restituição dos espaços.

### **3.6 DIREITO DE CONSTRUIR**

As insuficiências e reduções não são caracterizadas apenas pelas deliberações dos direitos de vizinhança, mas pelas normas administrativas, que são responsabilidades do Município.

Segundo Venosa (2003, p.327), “ a construção de prédio pelo proprietário é direito seu, inserido no *ius fruendi*”.

Entretanto, a faculdade individual deve ser considerada com a faculdade social. A faculdade de construir deve suportar deficiências e reduções sempre que caracterizar desvantagens à segurança, calma e saúde da vizinhança.

Para proteger edificações que descumprirem regras regulamentares e princípios de normas civis, pode quem sofreu o dano, na data decadencial de um ano e um dia, após o término da obra, deduzir ação demolitória. O juiz, se averiguar a permanência de vícios irremediáveis, demandará a demolição da construção, como medida definitiva.

### **3.7 DIREITO DE TAPAGEM**

Entretanto, quem detém aves e animais domésticos, que demandam antecedentes proteções, ou por outra causa precisar de tapumes especiais, deverá responsabilizar – se por estes, sendo conveniente o compartilhamento das despesas se for tapume especial e este seja preciso ao vizinho próximo.

#### **4.0 A CONSCIÊNCIA AMBIENTAL E O DIREITO DE VIZINHANÇA**

Com o retorno das zonas urbanas após a era industrial, houve uma grande explosão demográfica, com a saída do homem do campo para as cidades, e a instalação e acréscimo de grandes parques industriais, nas proximidades dos grandes centros urbanos de consumo. Nesse desenvolvimento, meios ambientes foram danificados, e não foram tomadas providências para minimizar ou solucionar os impactos negativos causados ao meio ambiente.

## 5.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Quanto ao Estudo de Impacto de Vizinhança e Direito de Vizinhança constitui focos de tensões sociais, econômicas e ambientais, estabilizando as relações jurídicas e entre as pessoas. Para a elaboração deste dispositivo técnico, se faz necessário o estudo e a análise de especialistas técnicos e administrativos para obter-se o complexo amplo de todos os aspectos deste instrumento de planejamento técnico de controle urbano.

A ausência deste instrumento de controle urbano e o não atendimento as normas do Estatuto da Cidade que objetiva complementar e contemplar a atuação do zoneamento urbano, garantindo e confirmando o direito às cidades responsivas e sustentáveis, através da participação da sociedade nos processos e desenvolvimento da liberação urbanística como debates públicos, audiências públicas ou consultas públicas, priva a população direta e indiretamente atingida de conhecer o processo complexo e sugerir sobre os possíveis impactos negativos e positivos de Vizinhança.

Engendrar cidadania é construir relações e consistências Sociais

## 6.0 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli. **Curso de Direito Urbanístico**. Salvador: Editora Jus Podivm, 2015;

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. 5ª Ed. São Paulo: Atlas, 2013;

DINIZ, Maria Helena. **Direito Civil Brasileiro – 4º Volume – Direito das Coisas**. 11º Ed. São Paulo: Editora Saraiva. 1996. p. 183/184;

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

SAULE JUNIOR, Nelson; ROLNIK, Raquel. **Estatuto da Cidade: novos horizontes para a reforma urbana**. São Paulo: Pólis, 2001;

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2010;

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**, 3ª edição. Editora Atlas, São Paulo, 2003.;