

VII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

ROSÂNGELA LUNARDELLI CAVALLAZZI

VALMIR CÉSAR POZZETTI

EMERSON AFFONSO DA COSTA MOURA

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

Comunicação:

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Profa. Dra. Gina Vidal Marcílio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

Eventos:

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Membro Nato - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

D597

Direito urbanístico, cidade e alteridade [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Emerson Affonso da Costa Moura; Rosângela Lunardelli Cavallazzi; Valmir César Pozzetti – Florianópolis: CONPEDI, 2024.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-998-8

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: A pesquisa jurídica na perspectiva da transdisciplinaridade

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito urbanístico. 3. Cidade e alteridade. VII Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2024 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



VII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

Apresentação

APRESENTAÇÃO

É com alegria que apresentamos os trabalhos defendidos no VII Encontro Virtual do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito do VII Encontro Virtual do CONPEDI – A Pesquisa Jurídica na perspectiva da transdisciplinaridade - reunidos no Grupo de Trabalho nº 60 com o tema “Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade”. As pesquisas apresentadas, vinculadas aos programas de pós-graduação stricto sensu em Direito do país discutem questões importantes e atuais relativas aos temas: meio ambiente urbano, justiça climática, políticas urbanas, tecnologia e regularização fundiária, plano diretor das cidades, governança, participação popular e cidadania urbana, direitos humanos, propriedade e posse urbana, instrumentos jurídico-urbanísticos, direito à cidade, com abordagem interdisciplinar à luz das ciências sociais aplicadas e ciências humanas.

Neste sentido, o primeiro trabalho “MEIO AMBIENTE URBANO E TRÂNSITO: DESAFIOS NA APLICABILIDADE DE MULTAS AO PEDESTRE INFRATOR” dos autores Valmir César Pozzetti, Bruno Cordeiro Lorenzi e Elaine Bezerra de Queiroz Benayon discute, a partir da perspectiva do meio ambiente urbano e de forma comparada com outros sistemas jurídicos, a responsabilização das condutas dos pedestres no trânsito urbano, em especial, quanto ao jaywalking.

Em seguida a pesquisa “O DESAFIO DA CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL DO RIO DE JANEIRO: DESENVOLVIMENTO DAS POLÍTICAS PATRIMONIAIS E DESCONSTRUÇÃO DOS VÍNCULOS DE PERTENCIMENTO DOS HABITANTES LOCAIS” das autoras Simara Aparecida Ribeiro Januário e Ana Cláudia Cardoso Lopes abordam a formação da cidade do Rio de Janeiro e suas paisagens culturais, observando os vínculos e pertencimento acerca do patrimônio histórico, bem como, o papel das políticas públicas estatais, em especial, quanto a patrimonialização da zona sul e revitalização da região portuária. O trabalho intitulado “A COMUNICAÇÃO ADEQUADA DO RISCO NO GERENCIAMENTO DE ÁREAS URBANAS DE RISCO DE DESASTRES” das autoras Camila Regina Peternelli, Silvana Terezinha Winckler e Reginaldo Pereira na perspectiva das teorias socioconstrutivistas dos

riscos, analisa a necessidade de comunicação e, portanto, governança dos riscos nas ocupações irregulares urbanas em áreas sujeitas às ações das mudanças climáticas, de modo a orientar as ações estatais de prevenção e mudança da cultura social sobre habitação.

No texto “PAPEL DO ADMINISTRADOR NO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE: REPERCUSSÕES NA AQUISIÇÃO DA FRAÇÃO DE TEMPO DE UMA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA” de Fátima Cristina Santoro Gerstenberger, Guilherme Santoro Gerstenberger e Otto Guilherme Gerstenberger Junior, analisa-se o papel do administrador judicial na multipropriedade instituída em unidade de condomínio edilício, em especial, no papel da disciplina e especificação de obrigações do síndico definidas nas convenções.

Sara Fernanda Gama e David Elias Cardoso Camara com o o trabalho “GUARDIÕES DO TEMPO E DA MEMÓRIA: ANÁLISE JURÍDICA DO REGISTRO PÚBLICO DO PATRIMÔNIO CULTURAL IMOBILIÁRIO”, problematizam o papel do Registro de Imóveis na publicidade, autenticidade e segurança dos bens tombados e, portanto, das transações imobiliárias fortalecendo a proteção do patrimônio cultural.

A pesquisa intitulada “O DIREITO URBANÍSTICO APLICADO: TRANSFORMAÇÃO SOCIAL DAS CIDADES” dos autores Carla Izolda Fiuza Costa Marshall, Guilherme Santoro Gerstenberger e Pietra Rangel Bouças do Vale, discute o papel das políticas públicas urbanas, com foco na análise de intervenções urbanísticas realizadas nos municípios do Rio de Janeiro, Balneário Camboriú, Campos do Jordão e Gramado, na produção do ambiente urbano e na qualidade de vida dos cidadãos.

O texto “DIREITO À MORADIA E EMERGÊNCIA CLIMÁTICA: UMA ANÁLISE DOS DESASTRES CLIMÁTICOS NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL” das autoras Carina Lopes de Souza, Sabrina Lehnen Stoll e Elenise Felzke Schonardie visa levantar a necessidade de implementação de políticas públicas inclusivas e resilientes para efetivação do direito humano à moradia em um cenário marcado pela emergência climática a partir dos desastres vivenciados no Brasil, inclusive, no Estado do Rio Grande do Sul.

A investigação “TECNOLOGIA E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: UMA PERSPECTIVA DO DIREITO URBANÍSTICO SOBRE INCLUSÃO, SEGURANÇA JURÍDICA E PARTICIPAÇÃO CIDADÃ” do autor Alfredo Ribeiro Da Cunha Lobo aponta a necessidade de utilização de ferramentas como Sistemas de Informação Geográfica (SIG),

blockchain e plataformas digitais como instrumentos de eficiência, transparência e participação no planejamento urbano, em especial, na regularização fundiária para a construção de cidades mais justas e inclusivas.

O trabalho “FINANCIAMENTO E ESTRATÉGIAS PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: UMA ANÁLISE CRÍTICA DAS FONTES TRADICIONAIS E DAS PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS” também do autor Alfredo Ribeiro Da Cunha Lobo discute os prós e contras da captação de recursos pelas fontes tradicionais à luz da eficácia, acessibilidade, sustentabilidade e impactos legais apontando para o financiamento com uso de políticas público-privadas com suas implicações, vantagens e limitações na regularização fundiária.

O estudo “SANEAMENTO BÁSICO NO DISTRITO FEDERAL: ANÁLISE DA EMPRESA CAESB SOB ÓTICA DO DIREITO URBANÍSTICO, NOVO MARCO LEGAL DO SANEAMENTO BÁSICO E DAS RELAÇÕES CONSUMERISTAS” dos autores Alisson Evangelista Silva e Paulo Afonso Cavichioli Carmona, discute a universalização do direito fundamental ao saneamento básico no Distrito Federal através da verificação das prioridades das respectivas políticas públicas na cidade e a judicialização das demandas relativas à empresa fornecedora do respectivo serviço público.

A pesquisa “NOVAS ESTRATÉGIAS DO PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO” dos autores Edson Ricardo Saleme, Cleber Ferrão Corrêa e Marcio Hiroshi Ikeda investiga a finalidade de adensamento urbano assumida pela política urbana municipal e implementada com as alterações adotadas no plano diretor estratégico da cidade de São Paulo, aprovado, sem a previsão de planos setoriais de ordenação do crescimento com as respectivas dotações orçamentárias.

O texto “A DIGNIDADE DA PESSOA URBANA” do autor Eduardo Lopes Machado propõe a garantia da dignidade da pessoa urbana, individual ou coletivamente considerada, compreendida mediante implementação relativa aos direitos humano-fundamentais de moradia, mobilidade, segurança e sustentabilidade no âmbito das cidades.

Com o trabalho “MOBILIDADE É JUSTIÇA?” dos autores Luciana Silva Garcia e Alessandro Eduardo Silva de Moura parte-se da obra de Amartya Sen para discutir se o modelo de mobilidade urbana, no âmbito da teoria da justiça, na perspectiva da expansão das liberdades e, considerando, o transporte coletivo essencial para os mais desfavorecidos e para a construção de uma sustentabilidade urbana.

A investigação “ENTRE O AMOR E A CIDADE: O FIM DO FLÂNEUR DOSTOIEVSKIANO COMO ARQUÉTIPO SOCIAL” dos autores Guilherme Marques Laurini, Elenise Felzke Schonardie e Micheli Pilau de Oliveira, aponta como o arquétipo do flâneur cumpriu papel fundamental na compreensão dos centros urbanos permitindo identificar os padrões sociais que se manifestam nas cidades, especialmente em uma sociedade pragmática, onde a emoção e a capacidade de enxergar e sentir o outro são desestimuladas.

O estudo “A GOVERNANÇA AMBIENTAL DAS CIDADES: O DIREITO DE MORADIA, AS INVASÕES URBANAS E OS ESPAÇOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS” dos autores Nilson Teixeira Dos Santos Júnior e Mário Luiz Campos Monteiro Júnior aborda a necessidade de políticas públicas para implementação da governança ambiental, permitindo a atuação de atores sociais na gestão dos recursos hídricos garantindo o acesso ao direito à moradia digna com acesso a água de qualidade.

O texto “MOBILIDADE URBANA E INCLUSÃO SOCIAL: O RACISMO URBANO COMO IMPEDITIVO DO DIREITO DE IR E VIR DOS MORADORES DA PERIFERIA DE ICOARACI NA CIDADE DE BELÉM/PA”, das autoras Bruna Melo da Silva e Daniella Maria Dos Santos Dias, analisa o papel que o sistema de transporte público nas políticas urbanas, além de instrumento da mobilidade urbana, constituindo também meio para redução da segregação urbana e exclusão social dos moradores da periferia.

A pesquisa “CORRUPÇÃO URBANA E SEUS MEANDROS SOCIAIS” dos autores Paulo Afonso Cavichioli Carmona e Wainer Augusto Melo Filemon identifica como a desregulamentação nas contratações urbanísticas, a discricionariedade ampliada, a lentidão dos processos administrativos, a falta de estruturas compatíveis com a necessidade de gestão e a quantidade de normas a serem atendidas favorecem a corrupção urbanística.

O trabalho “PARTICIPAÇÃO POPULAR E PLANEJAMENTO URBANO MUNICIPAL” dos autores Émilien Vilas Boas Reis e Stephanie Rodrigues Venâncio problematiza as potencialidades do instrumento de audiências públicas para gestão eficiente dos espaços urbanos, de forma a contribuir com a transparência das decisões políticas e direcioná-las à promoção dos direitos sociais garantindo o atendimento fins, da justiça social e da ordem constitucional.

O estudo “PLANOS DIRETORES PARTICIPATIVOS E A EFETIVIDADE DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA: UMA ANÁLISE DA IMPLEMENTAÇÃO DOS PLANOS 20 ANOS DEPOIS DO ESTATUTO DA CIDADE” do autor João Emilio de Assis

Reis, discute, a partir do princípio do planejamento, a análise da efetividade da obrigatoriedade da implementação do plano diretor como política de ordenação urbana fundamental para os municípios, nas hipóteses legais.

A investigação “DE TERRA DAS MANGUEIRAS A TERRA DO CALOR: COMO A DESARBORIZAÇÃO DESAFIA A CONSTITUIÇÃO E O PLANO DIRETOR” dos autores Bruno Soeiro Vieira, Asafe Lucas Correa Miranda e Jorge Adriano da Silva Borges constrói um direito à uma cidade arborizada a partir da tutela constitucional do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, de forma a comparar o disposto do Plano Diretor da cidade de Belém em relação a ação governamental de desarborização e a crescente verticalização no município.

O texto “RESILIÊNCIA EM MOVIMENTO: UMA ANÁLISE SOBRE AFETAÇÃO DA MOBILIDADE URBANA FRENTE A DESASTRES E EVENTOS CLIMÁTICOS NO RIO DE JANEIRO” dos autores Ana Flávia Costa Eccard, Jordana Aparecida Teza e Salesiano Durigon problematiza a necessidade de infraestrutura de mobilidade urbana para resiliência da cidade diante de desastres naturais como inundações, apresentando políticas e estratégias que podem melhorar a mobilidade e a resposta a emergências na cidade.

A pesquisa “A PROTEÇÃO DO DIREITO HUMANO-FUNDAMENTAL À MORADIA NA FUNÇÃO SOCIOECONÔMICA DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS: ANÁLISE DA TUTELA DO ADQUIRENTE DA PROPRIEDADE URBANA NA POLÍTICA HABITACIONAL NO TEMA 982 DO STF” dos autores Emerson Affonso da Costa Moura, Marcos Alcino de Azevedo Torres e Takeo Contão Abe verifica a tensão entre o direito humano-fundamental à moradia e a função socioeconômica dos contratos imobiliários na política pública de habitação, à luz do tema 982 do Supremo Tribunal Federal, de forma a determinar que a função socioeconômica dos contratos imobiliários importa contudo, deve abranger a promoção na dimensão dos valores social, inclusive, a tutela do direito humano-fundamental à moradia.

O trabalho “DIREITO AO SOL: REFLEXOS DOS IMPACTOS DA VERTICALIZAÇÃO EM CIDADES COSTEIRAS, O CASO DE SANTOS/SP” dos autores Mateus Catalani Pirani, Juliette Fratelli Achiamé e Daniel Stipanich Nostre, busca verificar, com base nos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável e ao próprio direito ao sol, como a urbanização excessiva em cidades costeiras aliada ao fenômeno da verticalização e construção desordenada, impacta na qualidade de vida e bem-estar da população.

Por fim, o estudo “DESAFIOS URBANÍSTICOS E FUNDIÁRIOS NA AMAZÔNIA: RELATO SOBRE SOLUÇÕES JURÍDICAS PARA A TITULAÇÃO DE AGRICULTORES URBANOS E PERIURBANOS EM MUNICÍPIOS NO ESTADO DO PARÁ” das autoras Ana Luisa Santos Rocha e Luly Rodrigues Da Cunha Fischer discute a institucionalização das iniciativas do Programa Nacional de Agricultura Urbana e Periurbana na Amazônia, diante da complexidade das questões fundiárias e em sua articulação com o processo de regularização, pelo município.

Com abordagens inovadoras sobre as questões contemporâneas que envolvem as cidades brasileiras, os trabalhos apresentados trazem luzes para os debates relativos ao direito urbanístico pátrio e o estudo da academia sobre a matéria renovando o papel do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito, ao qual convidamos todas e todos os estudiosos à leitura.

Os integrantes do Grupo de Trabalho registram a solidariedade e o compromisso institucional do CONPEDI com a população do estado do Rio Grande do Sul em face do desastre ambiental ocorrido entre os meses de abril e maio do corrente ano.

Inverno de 2024.

Prof. Dr. Emerson Affonso da Costa Moura (PPGD/UERJ e PPGD/UNIRIO)

Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi (PROURB/UFRJ e PUCRio)

Prof. Dr. Valmir César Pozzetti (PPGD/UEA e PPGD/UFAM)

DIREITO AO SOL: REFLEXOS DOS IMPACTOS DA VERTICALIZAÇÃO EM CIDADES COSTEIRAS, O CASO DE SANTOS/SP

RIGHT TO THE SUN: REFLECTIONS OF THE IMPACTS OF VERTICALIZATION IN COASTAL CITIES, THE CASE OF SANTOS/SP

Mateus Catalani Pirani ¹
Juliette Fratelli Achiamé ²
Daniel Stipanich Nostre ³

Resumo

Estudo interdisciplinar das áreas das ciências humanas, o presente estudo visa a leitura dos reflexos causados pela urbanização excessiva em cidades costeiras junto ao fenômeno da verticalização, que em sua essência, visa tomar o espaço aéreo de um terreno, fazendo existir diversas unidades habitacionais no local de uma única residência. As consequências deste ato vão além da redução da qualidade de vida e bem estar da população, causando incomodo e perturbação de moradores de casas e pequenas edificações ao lado das mega construções, cada vez mais presentes na realidade das cidades costeiras, rumo de turistas e demais pessoas que buscam a fuga das rotinas nas metrópoles. A metodologia qualitativa analisa estudos, leis, reportagens e demais textos acadêmicos que trabalham o assunto de maneira variada. O objetivo aqui presente é um novo olhar para tais situações e o chamamento de atenção para estratégias de melhoria do desenvolvimento das cidades com base nos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável e o próprio Direito ao Sol, restringido da população que, sem a qual, não haveria cidade.

Palavras-chave: Verticalização, Santos, Ods, Qualidade de vida, Direito ao sol

Abstract/Resumen/Résumé

An interdisciplinary study of the areas of human sciences, this study aims to read the consequences caused by excessive urbanization in coastal cities along with the phenomenon of verticalization, which, in essence, aims to take over the air space of a piece of land, creating several housing units on the site of a single residence. The consequences of this act go beyond reducing the quality of life and well-being of the population, causing inconvenience and disruption to residents of houses and small buildings next to mega constructions, increasingly present in the reality of coastal cities, where tourists and others travel, people looking to escape the routines of metropolises. The qualitative methodology analyzes studies, laws, reports and other academic texts that deal with the subject in a variety of ways. The objective here is to take a new look at such situations and draw attention to

¹ Advogado; Professor Universitário; Doutor em Direito Ambiental Internacional.

² Advogada; Pós-Graduada em Direito Público, Civil e Processo Civil; Residente Jurídica no MPE-SP.

³ Professor; Historiador.

strategies for improving the development of cities based on the Sustainable Development Goals and the Right to the Sun itself, restricted from the population, without which there would be no city.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Verticalization, Ods, Santos, Quality of life, Right to the sun

Introdução

Ao passo que caminhamos para um antigo sonho de um futuro com amplo desenvolvimento urbano, percebemos uma mudança profunda nos cenários do país, bem como nos patrimônios naturais e construídos. Mais precisamente com relação ao fenômeno da verticalização, não exclusivo a estas cidades que margeiam a costa brasileira, é possível notar a crescente tomada do espaço aéreo pelos arranha-céus e demais características das cidades, consideradas modernas, mas que começam a carecer dos princípios básicos da qualidade de vida.

As cidades costeiras do mundo todo são alvo daqueles que buscam entrar em contato com a natureza, seja pelas exuberantes praias, paisagens naturais, clima tropical ou um momento de descanso dos grandes centros urbanos. O problema começa a se desenvolver quando destas cidades se fazem amontoados de edificações, que inibem desde a circulação de ar até o acesso aos raios solares, tão importantes para a vida, das quais muitas não passam por estudos de viabilidade urbanística e de impacto de vizinhança.

O objetivo deste artigo se dá com a difusão da visão dos impactos ambientais causados pelo aparecimento de prédios, cada vez mais maiores, em atenção a baixa qualidade de vida experimentada principalmente na cidade de Santos, litoral do Estado de São Paulo, atingida pelos rumos desenfreados da urbanização e busca por infraestrutura para atender a crescente demanda de pessoas, seja fixa ou flutuante, que busca, nessa cidade, momentos de lazer e descontração.

A metodologia se baseia no método qualitativo, através do qual analisaremos o panorama da verticalização através de textos, artigos, código legislativo e textos de jornais e revistas, explorando como o meio ambiente e pessoas moradoras das cidades costeiras são impactadas por este fenômeno, alertando para a necessária implementação de tratativas baseadas nos modelos de cidades sustentáveis e nos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, mais especificamente o número 11, voltado para Cidades e Comunidades Sustentáveis, que dispõem acerca dos assentamentos humanos, visando torná-los mais propícios à qualidade de vida, fortalecendo e salvaguardando o patrimônio cultural e natural, mitigação das mudanças climáticas e desastres naturais.

Será estabelecido, ainda, um panorama comparativo elencando as boas qualidades que um planejamento urbano específico para a cidade de Santos/SP poderia trazer, baseando-se na

estrutura de revitalização e reestruturação como o aplicado na cidade de Curitiba/PR, podendo proporcionar máxima integração entre a vida cotidiana e o direito ao sol, este pouco comentado, mas deveras importante para o bem estar humano.

1. Da crescente urbanização

Como popularmente é sabido, o processo de urbanização das cidades brasileiras é uma constante do progresso. O Brasil, por sua vez, sempre dotado de beleza e patrimônio natural exuberante, perde mais a cada dia o estigma de “país tropical” e passa a se integrar por aparência ao rol dos grandes países desenvolvidos. Desde seu “Descobrimento”, ou “achamento” como atualmente se discute, nosso país passou por mudanças importantes e que consagraram-se como um processo evolutivo, marcado pela erradicação de doenças, busca pela cessação da fome, construção de uma Capital bem estruturada e o avanço da construção civil que, atualmente, se traduz na verticalização.

Ocupando o título de cidade mais verticalizada do Brasil, Santos detêm a margem de 63,45% habitantes como moradores de edifícios ao longo da cidade. Este recorde é seguido de cidades como Balneário Camboriú, em 2º lugar, e Florianópolis, em 10º, ambas cidades também costeiras (NALIN e ALMEIDA, 2024). Fato é que os cenários calorosos destas cidades fazem com que sejam o refúgio de diversas metrópoles, alterando significativamente a qualidade de vida destas regiões.

A cidade de Santos é famosa por sua história, que ao longo de mais de 470 anos, foi destino e lar de figuras notáveis, como D. Pedro I e José Bonifácio, bem como Pelé e Rubens Ewald Filho.

A expansão da cidade não é atual. O início de sua urbanização se dá ainda no século XVI, com a construção dos primeiros Engenhos de Cana de Açúcar e prosperou com a evolução do Porto, próximo de onde se edificaram casas na época, grandiosos casarões habitados pelas famílias mais ricas, em bairros como o Paquetá. O século XIX foi fortemente impactado pelo progresso, com a notória evolução do Porto, hoje o maior Porto da América Latina, com 13 quilômetros de extensão, que perturbava os moradores e fez com que procurassem a tranquilidade em locais espalhados pela Ilha de São Vicente e próximos às praias, chamadas de Barra, onde chácaras se edificaram no passado. Com a chegada dos Bondes, tanto de tração animal como o elétrico, o sistema de transporte de cidade garantiu o encurtamento de distâncias

e a oportunidade de atrair moradores para novos bairros afastados do centro, o José Menino, Gonzaga e o Boqueirão.

Traços desse passado evolutivo foram o Cassino Miramar, próximo à praia, que atrai turistas de vários locais para desfrutar de momentos de lazer e luxuoso, também já demolido, Palace Hotel. Como vestígios, temos a Casa Branca da Praia, hoje Pinacoteca Benedito Calixto, no Embaré, e a casa atual sede da Caixa Econômica Federal, no Gonzaga.

Fato é que a especulação imobiliária em Santos já ultrapassou os limites, em 1921, com a intenção de ocupação da área dos jardins da Praia de Santos para construção de edificações. Este espaço foi salvo quando por interferência do poeta Vicente de Carvalho, em carta aberta ao então Presidente Epitácio Pessoa (MEMÓRIA SANTISTA, 2016), com o pedido de cessão de direitos para administração do Município, anteriormente pertencentes à União, impedindo a destruição do patrimônio natural da cidade, hoje o maior jardim de orla do mundo, com título no Guinness World Records (PREFEITURA DE SANTOS, s/d).

Outro grande fator responsável pelo exponencial crescimento santista foi a construção dos canais de saneamento, projeto do Engenheiro Saturnino de Brito, quando extinguiu grande parte de doenças como a varíola e a febre amarela que, até aquele momento, havia dizimado uma grande parcela da população, cerca de 22,5 mil pessoas (PREFEITURA DE SANTOS, 2023).

No entanto, apesar das grandes benesses que os planos de expansão da cidade culminaram, hoje temos a preocupação sobre os rumos desenfreados desse crescimento.

Santos é uma cidade situada numa ilha cujo espaço já está quase totalmente ocupado. Desta forma, os novos moradores estão se alojando em edifícios cada vez mais altos, ou, em conjuntos habitacionais, com apartamentos cada vez menores, com prejuízo para a qualidade de vida. Por ser banhado pelo Oceano Atlântico, o Município de Santos tem, normalmente, sua população duplicada, no mínimo, nos finais de semana, feriados e, principalmente, nas férias de verão. Esse fenômeno aumentou, ainda mais, depois da abertura da Rodovia dos Imigrantes e da estrada Mogi-Bertioga e ocasiona vários problemas aos serviços básicos – água, esgoto, energia, transporte - visto que a infraestrutura municipal fica sobrecarregada. A presença dessa população flutuante não foi devidamente aproveitada em termos de indústria de turismo até agora. Um problema grave em Santos é o da habitação para a população fixa das classes média e pobre. Há especulação imobiliária, em prejuízo da população fixa, pois há preferência para a construção de edifícios de apartamentos para a classe rica e os conjuntos habitacionais populares tornam-se insuficientes. Os aluguéis são altos e os pobres vão morar cada vez mais longe da Cidade, aumentando o problema do transporte coletivo (ANDRADE; FRIGÉRIO; OLIVEIRA, 1992, p. 71).

Como é possível observar no relato da historiadora Dra. Wilma Therezinha Fernandes de Andrade, em 1992, a cidade vem, em seus últimos 32 anos, tendo um forte investimento na atração de turistas, desconsiderando elementos básicos como acesso digno a água, energia elétrica, saneamento básico, internet, liberdade de locomoção e residência, elementos que juntos integram os Direitos Humanos, fundamentais para qualidade de vida da população (UNICEF, 1948). Bem como os problemas de infraestrutura, a historiadora chama atenção para o tema central deste artigo: a construção de edifícios, que atualmente ocorre de maneira desenfreada.

O superpovoamento da cidade incidiu na construção acentuada de casas sobre casas, utilizando da solução de inserir, em um mesmo terreno, mais de uma residência, vendendo-se a cessão de direitos sobre a unidade habitacional, o apartamento. Como supracitado, Santos se tornou a cidade mais verticalizada do Brasil, em uma tentativa de melhor aproveitamento do espaço insular e das belas vistas proporcionadas pelas praias da região. Hoje, além dos canais, os excessos de prédios das praias de Santos se tornaram cartão postal pela excêntrica posição ocupada por eles, sendo um total de 65 com suas estruturas desaprumadas em até 50 centímetros do original, ou seja, tortos, que inclusive suscitaram na criação de um Programa de inspeção e orientação de síndicos, que os obriga na entrega, por vezes anual, de laudos e perícias técnicas, em uma estratégia “louvável”, segundo síndico local (PREFEITURA DE SANTOS, 2013).

Destes objetivos da construção civil, fica evidente a busca de se atender a população de alta renda, seja flutuante ou fixa, gerando um abismo social entre os moradores, sem a devida importância para a segurança pública, como veremos mais a seguir.

2. Do estudo de impacto e as consequências da construção civil desordenada

Como debatido anteriormente, a construção desenfreada de edificações cresce exponencialmente e pouco se comenta sobre o assunto. A construção de prédios altos, popularmente conhecidos como “arranha-céus”, tornou-se um símbolo de grandes cidades e metrópoles no século XXI. Intimamente ligados com a ideia de expansão urbana, as construções dos “arranha-céus” implicam na necessidade de, junto aos moradores, a adaptação das cidades de modo muito mais rápido do que o planejado e, por vezes, desordenado.

Essas construções remetem-se, geralmente, ao grandes centros corporativos e de grande acesso de pessoas, que garantem o alinhamento dos interesses e grandes aglomerados de

produtos e serviços, quando não destinados à habitação, pois, como visto em cidades costeiras, quando maior o andar, maior o privilégio da visão proporcionada.

Como é sabido, estes aglomerados de edificações, quando alinhados a uma boa política de transporte, são considerados sustentáveis e responsáveis, sendo alvo de inovações tecnológicas e que influem, também, para a diminuição da pegada de carbono na região. Tal prática é alinhada com os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS, como veremos a seguir. O desenvolvimento espacial, principalmente de cidades com pouca extensão territorial, tem como chave a construção destes prédios cada dia mais altos para acomodar a densidade populacional.

No entanto, existem fatores que devem ser levados em consideração com a construção de um novo prédio, tanto para o novo empreendimento que será inserido em uma determinada localidade, como para as residências que já existem no local onde o prédio será construído, sempre levando em consideração a qualidade de vida daqueles que habitam ali, o que infelizmente não acontece.

Nesse sentido, é necessário garantir que novos empreendimentos tenham boa qualidade de ar, luz solar para os moradores, a ventilação adequada, privacidade, bem como a infraestrutura ideal para levar água para todos os moradores, o saneamento básico e a infraestrutura da via, além da acessibilidade para aqueles que necessitam. O mesmo vale para os imóveis que já estão na localidade em que este novo empreendimento estará envolvido, devendo ser permanecidas as mesmas garantias aos seus vizinhos, para que estes ainda possam ter a qualidade de vida adequada, sem que a nova construção impacte, de forma negativa, o ambiente que será inserido (ALI, 2010, p. 205).

É latente a alta construção de grandes prédios no Brasil, em especial na sua costa, onde é possível encontrar as cidades mais verticalizadas do país: Santos/SP (63,45%) e Balneário Camboriú/SC (57,22%). Com base no censo do IBGE de 2022, Santos possui 208.688 domicílios em prédios, estando 80,35% desses domicílios ocupados (167.478), 21.114 (10,13%) estão vagos e 19.856 (9,53%) estão desocupados, mas que são eventualmente utilizados como imóveis de temporada (IBGE, 2022).

Outro fato pouco considerado se dá pelo aceite que os imóveis ao entorno, há anos naquela localidade e os impactos que essas novas construções podem causar na estrutura desses

imóveis. Para isso, cada município é responsável por instituir um Código de Edificações regulamentando o processo de autorização e execução de obra.

O Município de Santos, especificamente, instituiu o Código de Edificações do Município – Lei Complementar nº 1.025/2019 que estabelece normas e procedimentos administrativos para o controle das obras no Município de Santos. Portanto, para todas construções, reformas, ampliação de edifício, demolições, realizadas por particulares ou entidade pública, devem observar as regras e disposições previstas no referido código.¹

O projeto de edificação é composto por um projeto arquitetônico e memorial descritivo, podendo ser exigido projetos complementares ou a aprovação de outros órgãos por ocasião de análise do projeto da edificação. Nesses casos que necessitem de esclarecimentos, correções ou complementação da documentação, será publicado convite ao interessado no Diário Oficial para o atendimento das exigências.²

Caso não tenha despacho ou convite do interessado, em 30 dias, a obra poderá ter início, desde que protocolada comunicação prévia, assinada pelo Responsável Técnico e proprietário, acompanhada de ART ou RRT do responsável técnico; declaração do autor do projeto e do responsável técnico de que as obras serão executadas em conformidade com as normas e legislação pertinente e se responsabilizarão pela demolição de obras que estiverem em desacordo com legislação; documentos referentes ao projeto do subsolo ou com fundações profundas.³

¹ **L.C. 1025/2019 - Art. 1º.** Fica instituído o Código de Edificações que estabelece as normas e os procedimentos administrativos para o controle das obras no Município de Santos.

Art. 2º. Toda construção, reforma, ampliação de edifícios, bem como demolição, efetuadas por particulares ou entidade pública, a qualquer título, é regulada pela presente lei complementar.

² **L.C. 1025/2019 - Art. 14.** O projeto de uma edificação para fins de aprovação e expedição de licença na PMS, compõe-se de projeto arquitetônico e memorial descritivo. § 1º Poderão ser exigidos projetos complementares ou a aprovação de outros órgãos por ocasião da análise do projeto da edificação, de acordo com a legislação federal, estadual, municipal e demais normas vigentes.

³ **L.C. 1025/2019 - Art. 24.** Nos casos de processos que necessitem de esclarecimentos, correções ou complementação da documentação, será publicado convite ao interessado no Diário Oficial do Município para o atendimento das exigências. (...) § 2º Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias sem despacho ou convite ao interessado, a obra ou serviço, poderá ter início, desde que seja protocolizada comunicação prévia, assinada pelo RT e proprietário, acompanhada dos seguintes documentos: I - cópia da ART ou RRT do responsável técnico; II - declaração do autor do projeto e do responsável técnico de que as obras serão executadas em conformidade com as normas e legislação pertinentes e que se responsabilizarão pela demolição das obras que porventura estejam em desacordo com a legislação; III - no caso das edificações que contenham subsolo ou fundações profundas deverão ainda ser apresentados os documentos relacionados no artigo 34 desta lei complementar.

Por mais que o Código de Edificações no Município de Santos não disponha da exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança, ele tem previsão específica na Lei Complementar 793/2013.

O Estudo Prévio de Impacto da Vizinhança - EIV, tem por objetivo permitir que a implantação de empreendimentos ou atividades geradores de impacto garanta a qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades.⁴

O EIV é obrigatório para a aprovação de novos empreendimentos, para os Edifícios ou conjuntos plurihabitacionais, inclusive Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular – HMP, “flat-service” ou “apart-hotel”, exceto Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS – realizados ou não em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS **apenas se torna obrigatório quando tiver mais de 200 unidades.**

Para tanto, qualquer construção de edifício ou conjunto plurihabitacionais só terá como obrigação a apresentação de Estudo de Impacto Ambiental quando seu projeto arquitetônico possuir mais de 200 unidades, marco este que é respeitado pela maioria das construtoras e incorporadoras, a fim de escapar da burocracia. A não obrigatoriedade do EIV não acarreta dispensa da Comprovação da Conformidade de Infraestrutura Urbana e Ambiental, que tem por objetivo demonstrar a capacidade de acolhimento do projeto arquitetônico dentro da infraestrutura urbana e ambiental, garantindo que, após a implantação do empreendimentos e suas atividades, se mantenham sua funcionalidade.⁵

O referido documento se dá após o preenchimento do processo administrativo referente à aprovação do projeto arquitetônico previsto no Código de Edificações do Município de Santos.

Por mais que a Comprovação da Conformidade de Infraestrutura Urbana e Ambiental, seja obrigatória para todos os tipos de edificação, independentemente da quantidade de unidades do empreendimento, a ausência do EIV causa diversos aborrecimentos para os

⁴ **L.C. 793/13 - Art. 2º.** Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV tem por objetivo permitir que a implantação de empreendimentos ou atividades geradoras de impactos garanta a qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, conforme preconiza a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município, instituído pela Lei Complementar nº 821, de 27 de dezembro de 2013. (Redação dada pela Lei Complementar nº 916/2015)

⁵ **L.C. 793/13 - Art. 3º** A comprovação da conformidade da infraestrutura urbana e ambiental tem por objetivo demonstrar que a capacidade da infraestrutura urbana e ambiental será garantida na implantação de empreendimentos ou atividades que não se enquadram na obrigatoriedade da apresentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV. (Redação dada pela Lei Complementar nº 916/2015).

vizinhos já existentes, principalmente quando nos referimos àqueles que residem em pequenas casas ou prédios antigos, que se encontram há anos em diversas áreas da cidade, normalmente em pequenos bairros residenciais. Tais obras monumentais, anteriormente restritas as localizações privilegiadas, hoje invadem pequenas ruas de bairro que tem se tornado grande atrativo para incorporadoras e construtoras.

Elencamos a necessidade do olhar para os moradores destas pequenas propriedades pois estes que sofrerão com o avanço do progresso e urbanização, perturbando sua paz, sossego e, claro, o direito ao sol, conforme preconiza o Ilustre Promotor da 9ª Promotoria de Justiça do Ministério Público Estadual de Santa Catarina, Eduardo Sens dos Santos: “Aliado ao direito à saúde está o que chamamos de direito ao sol. Não é admissível que uma construção tape impunemente o sol incidente na fachada do seu vizinho e retire a totalidade da luz natural que os cômodos recebem” (MPSC, 2023).

Fundamental para existência dos seres vivos, o sol tende a ser subestimado e considerado o principal vilão quando falamos de temperatura e algumas enfermidades, porém sem a presença deste não haveriam condições para o crescimento de plantas, fonte de energia renovável, estimulante de vitamina D e regulador de bem-estar. O mesmo Sol é o responsável pelo êxito do saneamento em Santos/SP, com o projeto de Saturnino de Brito, que visava a eliminação de bactérias e desinfecção das águas servidas da cidade nos canais à céu aberto.

Bem como a eliminação de bactérias, os raios solares são os que auxiliam-nos nas tarefas domésticas, no asseio de nossas casas, nos problemas respiratórios e ainda auxiliam no bem estar, principalmente dos jovens e idosos. E pensar que todos os seus benefícios podem ser tapados pela incidência de uma nova edificação...

3. Das ODSs e um novo olhar para a Construção Civil

Conforme se depreendeu ao longo deste estudo, o contínuo avanço urbano e a verticalização acabam esbarrando nos Direitos Humanos e no Objetivos do Desenvolvimento Sustentável, as ODS.

O documento denominado Agenda 2030, contém 17 objetivos e 169 metas associadas, integradas e indivisíveis, que compõem os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), que englobam diversas áreas, com ações que visam gerar benefícios para as três dimensões sustentáveis: econômica, ambiental e social.

O conceito de “sustentabilidade” ampliou-se de preservação de recursos naturais para conservação do meio ambiente, redução de custos com energia, investimento em pesquisa e desenvolvimento, responsabilidade social, inclusão social e digital, geração de emprego e renda, estímulo ao empreendedorismo etc. As transformações sociais, científicas e tecnológicas, ocorridas nas últimas décadas do século passado e que se perpetuam até os dias atuais, são responsáveis pela evolução e pelo desenvolvimento das organizações. O entendimento atual da sustentabilidade requer a integração dos três pilares do desenvolvimento sustentável: econômica, social e ambiental (LASSU, 2009).

O tripé da sustentabilidade (social, econômica e ambiental) baseia-se em conciliar desejos e necessidades, evitando-se ao máximo a submissão a grupos específicos de interesse. A maior parte do esforço em interpretar o conceito de desenvolvimento sustentável é influenciada pelos interesses fundamentais específicos e grupos ou organizações. Isso resulta num estreitamento das formas de interpretação, que não capturam a imagem total (LUCON, 2013, p. 24-54).

Para Shao, Li e Tang, os eixos do tripé da sustentabilidade são interdependentes e complementares. Assim, sustentabilidade compreende justiça social, aceitação ética, justiça moral e solidez econômica, ou seja, objetiva o progresso nos aspectos econômicos e sociais, sem destruir os recursos naturais (CORSI; PAGANI; KOVALESKI; DA SILVA, 2020).

Com relação aos Direitos Humanos por trás da verticalização, temos de considerar o pensamento de Bobbio, em que os direitos humanos são coisas desejáveis e imutáveis, que serão perseguidos pela sociedade, até que os consigam (RIBEIRO, 2010).

Já no contexto das ODS, elenca-se a 11ª *Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis*. Dentre seus destaques habilita-se os valores que necessitam de atenção quando do processo de urbanização e verticalização excessiva, os quais elencamos o “acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos”, bem como “reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros” (ONU, 2019).

Imperiosos destacar destas metas, inicialmente, o acesso a habitação segura, adequada e a preço acessível: com o crescimento da especulação imobiliária nas cidades costeiras, o metro quadrado acaba sendo o mais valorizado quando comparado a outras cidades do Brasil, não estando de acordo com esta expectativa e ampliando o abismo social entre a população fixa

destas cidades, que tende a se refugiar em bairros mais afastados, já relacionados com as periferias das cidades.

Em sequência, a concentração de pessoas em regiões mais afastadas tende a sobrecarregar os serviços básicos, como escolas, hospitais, redes de saneamento e, mesmo integrando grande parcela da população, não recebe a devida atenção das iniciativas públicas, salientando as situações de precariedade, enquanto bairros privilegiados recebem maior atenção. As constantes enchentes, típicas em bairros periféricos, são um tradicional descaso das prefeituras de cidades costeiras, quando até mesmo em épocas de estiagem presenciavam situações de precariedade e os moradores dependem da criatividade para sanar os problemas de suas casas (A TRIBUNA, 2023).

Ainda acerca da análise, a segunda meta destacada cita a redução do impacto ambiental. Neste sentido, torna-se impossível não mencionar as consequências da verticalização, que caminha no sentido contrário a respeito da preservação do meio ambiente a cada construção de um novo empreendimento. Segundo Barreto, todas as etapas da construção são prejudiciais:

A construção civil é uma indústria que produz grandes impactos ambientais, desde a extração das matérias-primas necessárias à produção de materiais, passando pela execução dos serviços nos canteiros de obra até a destinação final dada aos resíduos gerados, ocasionando grandes alterações na paisagem urbana, acompanhadas de áreas degradadas.

[...]

Estas áreas acabam, muitas vezes, criando situações de risco com as seguintes consequências: aumento da vulnerabilidade dos lençóis freáticos e rios ou córregos próximos, danos a edificações e ruas ou estradas vizinhas, perda da qualidade do ar causada por ruídos ou poluição, insalubridades decorrentes da deposição de resíduos e danos à população do entorno (BARRETO, 2005).

As interferências apontadas pelo autor transmitem as condições através das quais se edificam os prédios monumentais e que, ao longo prazo, interferem na qualidade de vida da população.

Tais consequências poderiam ser evitadas com a contribuição efetiva das Prefeituras Municipais para com a Agenda 2030 e a melhor elaboração de um Plano de Expansão para as áreas urbanas, **exigindo** estudos de vizinhança e de viabilidade, antes da construção, avaliando se esta cerceará baixos impactos, ou até mesmo possíveis de reparação, para a região no qual se edificará. Esta responsabilidade se faz presente, inclusive, ao se tratar da especulação imobiliária, visto que novos prédios tornam áreas, já privilegiadas, mais “nobres”.

A partir de tal compreensão, é necessário que se ouça o apelo para uma nova relação de eficiência entre as iniciativas de preservação e construção civil, desde o uso de materiais conscientes, energia renovável e processos construtivos que busquem a harmonia entre o desenvolvimento, seres humanos e o meio ambiente.

Uma solução para os problemas de sustentabilidades é atenção especial para o supracitado “tripé da sustentabilidade”, no qual são trabalhados os conceitos: social - voltado para áreas da educação, saúde, qualidade de vida; ambiental - dedicado em repensar na utilização dos recursos naturais, destinando-os da melhor maneira possível; e econômico - quando se destina serviços na busca por lucros e, em teoria, busca-se a preservação do meio ambiente.

De fato, muitas ações podem contribuir para o engrandecimento das cidades, com ações voltadas para o interesse coletivo, mas a principal e que merece atenção é a preservação de áreas e espaços verdes, como parques, praças, passeios, florestas naturais, bosques, jardins e, no caso santista, as praias da região.

A aplicação destes espaços, além da valorização da cidade como um todo, melhora significativamente a qualidade do ar, bem como a redução dos efeitos da poluição, ruídos, diminuição das temperaturas, valorização da fauna e flora, combate ao uso de asfaltos, metal, vidro, amianto e, principalmente, edificações que, a longo prazo, incidem na permanência de ilhas de calor, aumento das chuvas e demais desordens ambientais (GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 2019) (NÓBREGA, s/d).

Um exemplo brasileiro de cidade que se modificou para atender os requisitos da sustentabilidade e ecologia é Curitiba/PR, que já ultrapassou os números de 12m² de áreas verdes por habitantes exigidos pela Organização Mundial de Saúde, contando hoje com, aproximadamente, 70m²/hab (PREFEITURA DE CURITIBA, s/d). Além disso, possui a melhor qualidade do ar, quando comparada com outras cidades brasileiras (THINKSEG, 2021).

A mesma média de áreas verdes por habitantes é superior a 15m² em apenas 7 dos 60 bairros de Santos/SP, representando grande impacto da urbanização na cidade litorânea (PREFEITURA DE SANTOS, 2020). O reflexo esperado para o crescimento da verticalização da cidade é o agravamento dos impactos ambientais e o cerceamento da luz solar que, como sobrescrito, são essenciais para nossa sobrevivência.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base nos estudos aqui dispostos não nos resta dúvida da importância do Direito ao Sol e como este vem sendo cerceado da população, bem como o acesso ao meio ambiente. A verticalização das cidades costeiras é um evento que não pode ser evitado, mas pode ser controlado. Cabe as autoridades garantirem a todos os moradores uma qualidade de vida digna e elaborarem dispositivos legais para a melhoria da fiscalização dos novos empreendimentos de forma mais rigorosa, a fim de garantir a equidade, igualdade e a isonomia entre todos os moradores de determinada localidade, independentemente de sua condição financeira.

No caso da cidade de Santos, como decorremos por todo o artigo, a ausência de obrigatoriedade do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança resultou na cidade mais verticalizada do país. Entretanto, ao observar os parâmetros internacionais estabelecidos pela organização mundial de saúde, todo esse progresso valeu-se de nada, pois não possui área verde mínima para os moradores em mais de metade de seus bairros.

Não é de nosso objetivo ir contra o progresso, mas sim alertar para aqueles que compactuam com essa realidade que é preciso repensar nas atitudes e ações que definem a palavra “progresso” por si só, utilizando das muitas ideias de renovação ambiental e implementação de técnicas funcionais para o êxito da urbanização.

Os empreendimentos deverão ser vistos como objeto de progresso e urbanização, não como meios de lucro por particulares, principalmente quando esses lucros colocam em risco a qualidade de vida e o meio ambiente, garantias previstas na própria constituição federal, de observância por todos, particulares e poder público.

Em que pese os objetivos das construtoras, fato é que logo a especulação imobiliária estará reduzida, pelo volume de unidades sendo construídas e não ocupadas, seja pela sua não viabilidade às famílias pelo poder aquisitivo, como pelo tamanho destes apartamentos, cada vez menores, mas isso seria assunto para um outro artigo. Fato é que há setores da cidade que podem ser alvo da iniciativa privada, seja pela idealização e manutenção de áreas verdes, ou a construção de pequenas edificações populares. Concluimos que, dessa forma, é necessário analisar até onde esse progresso tão dito e esperado pela cidade é sinônimo de saúde e qualidade de vida de todos e não só daqueles que podem pagar.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALI, M. M. **Sustainable urban life ins skyscraper cities of the 21st century**. Southampton, WIT Press, 2010. Disponível em: https://books.google.com.br/books?hl=en&lr=&id=3jEDKS-xonsC&oi=fnd&pg=PA203&dq=environmental+impact+of+skyscraper&ots=f4nEflmghM&sig=eDbJtYIPdpUX34Nf1Cp6rM7Q8to&redir_esc=y#v=onepage&q=environmental%20impact%20of%20skyscraper&f=false. Acesso em 27 abr. 2024.

ANDRADE, Wilma Therezinha Fernandes de.; FRIGÉRIO, Angela Maria G.; OLIVEIRA, Yza Fava de. **Santos: um encontro com a História e a Geografia**. Santos: Ed. Leopoldianum, 1992. Ilust.

ARAÚJO, Miguel. **Santos “verticalizada”**: cidade tem maior concentração de população em apartamentos do Brasil. Disponível em: [https://noticias.unisanta.br/arquitetura-e-urbanismo/santos-verticalizada#:~:text=1.%C2%BA%20lugar%20E2%80%93%20Santos%20\(,ES\)%20E2%80%93%2045%2C4%25](https://noticias.unisanta.br/arquitetura-e-urbanismo/santos-verticalizada#:~:text=1.%C2%BA%20lugar%20E2%80%93%20Santos%20(,ES)%20E2%80%93%2045%2C4%25). Acesso em 27 abr. 2024.

A TRIBUNA. **Alagamento em Santos é registrado em avenida de Santos; ‘Acontece com frequência’**. 2023. Disponível em: <https://www.tribuna.com.br/cidades/santos/alagamento-e-registrado-em-avenida-de-santos- acontece-com-frequencia-video>. Acesso em: 27 abr. 2024.

BARRETO, I. M. C. B. do N. **Gestão de resíduos na construção civil**. Sergipe: Sinduscon, 2005.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 28 abr. 2024.

CORSI, A.; PAGANI, R. N.; KOVALESKI, J. L.; DA SILVA, V. L. **Technology transfer for sustainable development: Social impacts depicted and some other answers to a few questions**. Journal of Cleaner Production, v. 245, p. 118522, 2020.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **A importância das áreas verdes urbanas**. Disponível em: <https://semil.sp.gov.br/educacaoambiental/2019/03/a- importancia-das-areas-verdes->

PREFEITURA DE CURITIBA. **Os números da Curitiba Verde.** Disponível em: <https://www.curitiba.pr.gov.br/conteudo/os-numeros-da-curitiba-verde/3319#:~:text=O%20ativo%20ambiental%20de%20Curitiba,%2C%20largos%2C%20eixos%20de%20anima%C3%A7%C3%A3o%2C>. Acesso em: 28 abr. 2024.

PREFEITURA DE SANTOS. **Legado de Saturnino de Brito em Santos é preservado e mantido em cuidados permanentes.** Disponível em: <https://www.santos.sp.gov.br/?q=noticia/legado-de-saturnino-de-brito-em-santos-e-preservado-e-mantido-em-cuidados-permanentes#:~:text=Saturnino%20de%20Brito%20ficou%20respons%C3%A1vel,assim%20o%20projeto%20dos%20canais>. Acesso em: 27 abr. 2024.

PREFEITURA DE SANTOS. **Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica (Pmma) de Santos.** 2020. Disponível em: https://www.santos.sp.gov.br/static/files_www/downloads/arquivos/28-12-2020/pmma_consulta_publica_23.12.pdf. Acesso em: 28 abr. 2024.

PREFEITURA DE SANTOS. **Prefeitura orienta síndicos de edifícios tortos.** 2013. Disponível em: <https://www.santos.sp.gov.br/?q=noticia/prefeitura-orienta-sindicos-de-edificios-tortos#:~:text=A%20a%C3%A7%C3%A3o%20integra%20o%20Pisa,o%20desaprumo%20representa%20risco%20estrutural>. Acesso em: 28 abr. 2024.

PREFEITURA DE SANTOS. **Uma metrópole em crescimento com a simplicidade caiçara.** Disponível em: <https://www.santos.sp.gov.br/?q=hotsite/conheca-santos>. Acesso em 27 abr. 2024.

RIBEIRO, Manuella Maia. **Educação, Saúde e Banda Larga?! Por que devemos investir (ou não) no direito à cidade digital?** Fundação Getúlio Vargas - Curso de Mestrado e Doutorado em Administração Pública e Governo. São Paulo, 2010.

SANTOS. **Lei Complementar nº 793 de 14 de janeiro de 2013. Disciplina a exigência do estudo prévio de impacto de vizinhança – EIV e dispõe sobre a conformidade de infraestrutura urbana e ambiental, no âmbito do Município de Santos, e dá outras providências.** 2013. Disponível em: https://www.santos.sp.gov.br/static/files_www/files/portal_files/SEDURB/lei-complementar-793-2013-santos-sp-consolidada_lc_1187_2022_luos.pdf. Acesso em 28 abr. 2024.

SANTOS. Lei Complementar nº 1025 de 16 de janeiro de 2019. Institui o Código de Edificações no Município de Santos e Adota providências correlatas. 2019. Disponível em:

THINKSEG. 5 cidades mais sustentáveis do Brasil. 2021. Disponível em: <https://blog.thinkseg.com/cidades-sustentaveis-brasil/>. Acesso em 28 abr. 2024.

UNICEF. Declaração Universal dos Direitos Humanos. 1948. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso em: 27 abr. 2024.