

# **ANÁLISE DO INSTRUMENTO DE LICENCIAMENTO URBANO-AMBIENTAL, ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV), NO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA/CE**

Renan Moreira Rodrigues<sup>1</sup>

## **RESUMO**

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um importante instrumento de gestão urbana para estudar os efeitos da implantação de atividades e empreendimentos impactantes, privados ou públicos, com relação ao nível de incomodidade com o entorno. O EIV é um dos instrumentos do Estatuto da Cidade, com a função de proporcionar uma melhor distribuição de ônus e benefícios no processo de urbanização, ao promover uma gestão urbana democrática e participativa, além de prezar pelo desenvolvimento urbano-sustentável na construção de um ambiente equilibrado. Esse trabalho tem por objetivo, portanto, a análise do instrumento de licenciamento urbano-ambiental, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), no Plano Diretor do município de Fortaleza/CE. A metodologia utilizada foi adaptada da Sustainability SWOT que auxilia na identificação das forças, fraquezas, oportunidades e ameaças. Abordou-se o cumprimento dos critérios mínimos fundamentais para a regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança a fim de analisar as forças e as fraquezas da regulamentação deste instrumento no Plano Diretor, lei Municipal nº 062/2009. Os resultados apontam oportunidade e pontos fortes na lei analisada, cujos destaques relevantes são: mecanismo de envolvimento da participação da sociedade civil e a eficiência ao definir a obrigatoriedade dos critérios mínimos exigidos pelo artigo 37 do Estatuto da Cidade. Quanto à ameaça e fraquezas encontradas, estas devem ser minimizadas, uma vez que o Plano Diretor expõe fragilidades na regulamentação do EIV. Portanto, a análise realizada evidencia pontos importantes que devem ser levados em consideração para manter o instrumento efetivo e o escopo da lei bem fundamentado.

**Palavras-Chaves:** Estudo de Impacto de Vizinhança. Estatuto da Cidade. Sustainability SWOT.

---

<sup>1</sup> Graduado em Tecnologia em Saneamento Ambiental pelo Instituto Federal de Educação, Ciências e Tecnologia do Ceará - IFCE – *Campus* Fortaleza.  
E-mail: renan.mrodrigues02@gmail.com

## 1 INTRODUÇÃO

O crescimento urbano acelerado e desordenado é certamente uma das causas de maior degradação do meio ambiente natural, visto que não há como desassociar cidades e meio ambiente. Em meio a este contexto, as questões relacionadas à sustentabilidade urbana ganham cada vez mais espaço em prol da diminuição destes impactos negativos (SAMPAIO, 2005).

No ano de 1972, na cidade de Estocolmo, Suécia, o mundo era marcado pela realização da Conferência das Nações Unidas sobre Ambiente Humano, cujo objetivo era consolidar a conscientização global para os assuntos ambientais.

O conceito de desenvolvimento sustentável surgiu após a elaboração do Relatório Brundtland, intitulado ‘‘Nosso Futuro Comum’’. O anunciado relatório definiu desenvolvimento sustentável, incorporando o direito das futuras gerações atenderem suas necessidades, o que confere à geração presente a responsabilidade e o compromisso de permitirem que os estoques naturais permaneçam, em quantidade e qualidade suficientes, para viabilizar a vida das futuras gerações (ONU, 1987).

Com relação às cidades, segundo Henrique e Luis (2009) os termos ‘‘cidades sustentáveis’’ e ‘‘assentamentos humanos sustentáveis’’ começaram a ser utilizados a partir da segunda Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos, conhecido como Habitat II, em 1996, na cidade de Istambul. A Habitat II incorporou todas as discussões e compromissos assumidos na Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento, a Rio 92.

Ao longo dos anos instrumentos voltados à preservação ambiental e ao desenvolvimento urbano foram sendo inseridos nas legislações do país. A Constituição Federal de 1988 recepcionou a Lei Federal nº 6766/1979 e estabeleceu a Política Urbana em seus artigos 182 e 183 (BRASIL, 1988). O Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001 (BRASIL, 2001), regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, instituindo instrumentos de gestão urbana.

A primeira década do século XXI foi um marco na formulação de políticas públicas, além de mudanças no cenário socioeconômico das cidades brasileiras. Com a promulgação da Constituição de 1988 e do Estatuto da Cidade, 2001, novas diretrizes foram instituídas no

tocante à elaboração e implementação do direito da população à cidade, através da democratização da gestão urbana (SILVA, 2014).

Este trabalho tem por finalidade a análise do instrumento de licenciamento urbano-ambiental, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), no Plano Diretor do Município de Fortaleza/CE, ao abordar de que modo está disposto no escopo desta legislação.

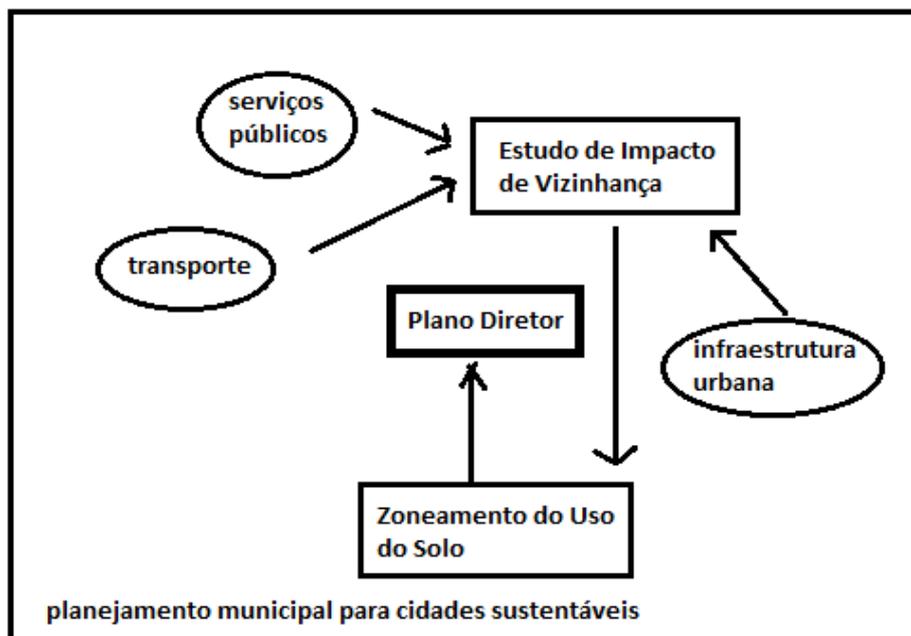
## **2 ESTATUTO DA CIDADE E OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA**

O Estatuto da Cidade tem como objetivo o planejamento participativo, garantindo o desenvolvimento da propriedade urbana e da função social da cidade. Em seu artigo 2º, inciso I, conceitua a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à “terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações” (Brasil, 2001).

O mencionado estatuto representa um importante marco legal para a efetiva implementação de instrumentos de gestão urbana e confere aos municípios, de maneira regulamentada, as ferramentas para viabilizar o cenário de uma cidade sustentável. Dentre os instrumentos de gestão urbana alguns se destacam no planejamento municipal, a saber: Plano Diretor (PD), Zoneamento do Uso do Solo (ZUS) e o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

A figura 01 mostra um fluxograma concernente ao artigo 42 do Estatuto da Cidade e o Estudo de Impacto de Vizinhança, bem como sua interface com instrumentos de gestão urbana.

Figura 01 – Interface do Estudo de Impacto de Vizinhança e instrumentos de gestão urbana.



Fonte: Autor (2018).

O EIV tem como finalidade, portanto, assegurar a distribuição territorial equilibrada entre os habitantes para que todos os direitos sejam atendidos de maneira a manter a qualidade de vida relacionada aos serviços básicos de infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários, geração de tráfego, entre outros. Dessa maneira, o instrumento assegura não só a condição de um meio urbano melhor, mas garante também a função social e consequentemente o cumprimento das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor (CHAMIÉ, 2010).

Sampaio (2005) enfatiza o vínculo do EIV com o Plano Diretor, de modo que para manter a efetividade nas questões voltadas ao Estudo de Impacto de vizinhança, é necessária a implementação das diretrizes de uso e ocupação do solo, estabelecidas pelo Plano Diretor e aprovação do Código de Obras pela câmara municipal. Estes são instrumentos de ordenamento territorial que devem anteceder e impedir o crescimento desordenado das cidades. Só assim, torna-se possível instituir condições para a elaboração do EIV.

Segundo Tomanik (2008) é certo que a ação antrópica produz impactos negativos ambientais e urbanos, tendo em vista que as modificações na malha urbana têm se intensificado ao longo dos anos. Em detrimento disto, o desenvolvimento das cidades implica

em uma constante alteração do meio natural. Logo, os agentes responsáveis por disciplinar esses eventos necessitam de ferramentas de apoio, aplicadas à tomada de decisões.

Tomanik (2008) dá ênfase a responsabilidade da integração de técnicas por parte dos planejadores urbanos e gestores ambientais na construção de uma cidade que atenda às necessidades sociais, econômicas, políticas e do meio ambiente. Embora seja um desafio para as administrações municipais, deve-se assegurar que esta integração não resulte em uma maior burocratização nos processos de licenciamento urbano-ambiental do município.

### **3 ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

O EIV está previsto pelo Estatuto da Cidade/2001, nos artigos 36 a 38, sendo uma importante ferramenta no apoio ao processo de licenciamento urbanístico com o intuito de prezar pelo ordenamento territorial. Com adequada conformidade ao conforto ambiental, é dele a responsabilidade de avaliar as atividades e empreendimentos impactantes, privados ou públicos, quanto ao grau de incomodidade com o entorno. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017).

O referido estatuto, em seu artigo 36, estabelece que ficará a cargo do Poder Público municipal definir quais empreendimentos ou atividades dependerão da elaboração prévia do EIV. O artigo 37 enumera critérios mínimos a serem seguidos para a regulamentação do EIV nos municípios, de modo a contemplar os efeitos positivos e negativos causados pelo empreendimento ou atividade. Orienta ainda a decisão do poder público, uma vez que é analisado de forma detalhada por diversos aspectos. São eles:

- 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. (BRASIL, 2001).

O artigo 38 ressalta que “A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental” (BRASIL, 2001). É enfatizado também que a elaboração do EIV não deve, de forma alguma, substituir o estudo prévio de impacto ambiental (EIA). Ainda que ambos os instrumentos se assimilem, entende-se o seu valor individual, sendo ambos ferramentas indispensáveis para manter uma gestão urbano-ambiental integrada e efetiva.

Conforme Sampaio (2005), distintamente do EIA, cuja elaboração é exigida para empreendimentos com mais de 100 ha, o EIV remete-se às edificações comerciais, institucionais, habitacionais, entre outras, para as quais não há a obrigatoriedade do EIA, mas que são potencialmente impactantes para o meio urbano. O município é amparado pela Lei Federal 10.257/2001, em seu artigo 36, para definir quais empreendimentos necessitarão do EIV, conseqüentemente isentar aqueles cujo impacto é praticamente nulo ou pouco significativo.

Segundo Pasqualetto et al. (2015), a necessidade da criação do Estudo de Impacto de Vizinhança ocorreu devido a casos de incomodidade por parte de empreendimentos e atividades que estavam causando transtornos e afetando os indivíduos e o meio ambiente. Com a chegada do EIV a sociedade civil passou a ser participante no processo de elaboração, cujos projetos a serem executados precisariam de liberação, ou seja, a licença para construir de acordo com a legislação municipal em prol da coletividade.

A Lei Federal 10.257/2001, que estabelece como diretriz a política urbana, em seu artigo 2º, inciso II, cita a “gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano” (BRASIL, 2001).

Nesse sentido, Tomanik (2008) reforça que o Estudo de Impacto de Vizinhança consiste em uma iniciativa inovadora na temática da participação da sociedade civil para consolidação da gestão democrática. Logo, por meio da regulamentação municipal, a população tem o direito de atuar definindo medidas mitigadoras e compensatórias na implantação do empreendimento ou atividade com o intuito de diminuir os possíveis impactos negativos sobre a vizinhança.

É responsabilidade do EIV, segundo o Ministério das Cidades (2017), relacionar a projeção da população futura com a devida capacidade de atendimento e avaliar a necessidade de ampliação ou de construção de novos equipamentos públicos comunitários destinados à saúde, educação, lazer, entre outros.

O Ministério das Cidades (MC, 2017) complementa ainda, afirmando que o ideal seria, sempre que possível, a elaboração do EIV juntamente com o Plano Diretor do município, para que não haja futuras divergências em suas aplicações no dia-a-dia, tendo em

vista que ambos compartilham de um mesmo propósito, baseado no desenvolvimento urbano-sustentável.

Portanto, o EIV, enquanto instrumento de apoio à tomada de decisão, auxiliaria o gestor municipal a implementar uma identidade orgânica ao espaço urbano, considerando as premissas de prudência ecológica e manutenção da qualidade de vida.

#### **4 ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA/CE**

O Plano Diretor é um instrumento de política urbana, exigido aos municípios que possuem sua população acima de 20 mil habitantes e que têm o dever de promover a ordenação dos espaços habitáveis, através de princípios e regras que tragam melhorias para a qualidade de vida da população. Proporciona também a interação entre os aspectos físicos e territoriais com os objetivos econômicos, sociais e ambientais das cidades (BRASIL, 2001).

Braga (2001) afirma que o objetivo do Plano Diretor é dar transparência e democratizar a política urbana, ou seja, deve ser antes de tudo uma ferramenta de gestão democrática da cidade. Estas duas características são relevantes para qualquer política pública, pois tornam visíveis as prioridades e diretrizes indispensáveis para o crescimento do município.

Segundo Pinheiro (2012), o Plano Diretor tem a função de construir nas cidades uma nova ética, na qual os interesses privados, quer seja individual ou de grupos, não se sobreponham aos interesses públicos. É importante ainda, acompanhar cuidadosamente a participação da sociedade com o objetivo de assegurar que as leis adotadas não se transformem em mecanismos de valorização de terras e exclusão social.

O EIV foi introduzido na legislação brasileira, difundindo-se para os mais diversos municípios, com o intuito de avaliar os efeitos advindos da implantação de empreendimentos e atividades em áreas urbanas (PRESTES, 2013).

No Município de Fortaleza, no Estado do Ceará, o Estudo de Impacto de Vizinhança está regulamentado no Plano Diretor (PD), Lei Complementar nº 062/2009, em seu artigo 291, o qual estabelece diretrizes para elaboração do EIV. “O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá ser elaborado por profissional habilitado e contemplar os aspectos

positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária do local...” (FORTALEZA, 2009).

Em consonância com artigo 37 do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, o PD de Fortaleza, no artigo 291, incisos I a XV, definiu os seguintes temas: uso e ocupação do solo, adensamento populacional, possibilidades de valorização ou desvalorização imobiliária, impactos em imóveis de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental, na infraestrutura urbana de abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgoto, de coleta de lixo, de drenagem e de fornecimento de energia elétrica, equipamento urbanos e comunitários, no sistema viário, ventilação e iluminação, geração de poluição sonora, visual, atmosférica, geração de vibrações e resíduos sólidos (FORTALEZA, 2009).

O PD de Fortaleza afirma, também, a necessidade da assinatura de um termo de compromisso a fim de garantir a execução das medidas mitigadoras, visto que o “Habite-se” e o alvará de funcionamento, só serão emitidos mediante o cumprimento. Quanto ao exercício de cultos por organizações religiosas, estes estão isentos da elaboração do EIV (FORTALEZA, 2009).

É importante enfatizar ainda, que em seu artigo 295 o PD de Fortaleza determina a necessidade da elaboração do EIV para obter licenças ou autorizações de construção, de modo que ficará ao encargo do poder público municipal definir os critérios de classificação dos empreendimentos e atividades, privados ou públicos que necessitarão do EIV (FORTALEZA, 2009).

Diante do presente contexto de desenvolvimento urbano-sustentável, o EIV surge como ferramenta indispensável para gestão urbana democrática dos municípios, tendo em vista que tem por finalidade mediar conflitos entre os setores públicos e privados, garantindo também a participação da sociedade no processo de licenciamento urbano. Desse modo, a introdução do EIV nas legislações municipais faz com que estes alcancem seus objetivos, sem deixar de proporcionar qualidade ambiental às cidades.

## **5 METODOLOGIA**

A metodologia utilizada foi a *Sustainability SWOT* (sSWOT) de Metzger *et al.* (2012), criada para ajudar empresas a tomar medidas sobre questões que envolvam o meio ambiente, uma vez que a metodologia permite mostrar como os desafios ambientais podem moldar riscos e oportunidades estratégicas. O termo SWOT é um acrônimo das palavras

inglesas *Strengths, Weaknesses, Opportunities e Threats*, que respectivamente significam: Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças.

A metodologia é abrangente e não se restringe somente aos assuntos empresariais, podendo ser aplicada também para análise da regulamentação de leis ambientais, uma vez que auxilia a maximizar forças e oportunidades, minimizando as fraquezas e ameaças existentes nestes processos.

Para esta investigação adaptou-se a metodologia *Sustainability SWOT* na identificação das forças, fraquezas, oportunidades e ameaças concernentes à regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) no Plano Diretor do município de Fortaleza/CE, com a intenção de analisar de que forma este instrumento está posto na legislação municipal.

Referente ao sSWOT, os quatro pontos analisados foram compreendidos da seguinte maneira: as forças são diretrizes que consolidam a regulamentação do EIV; as fraquezas são obstáculos internos que vulnerabilizam o cumprimento da lei; quanto às oportunidades, entendem-se por estímulos à aplicação do instrumento, ampliando o seu raio de atuação; e as ameaças são riscos externos que possam comprometer a atuação do EIV no município.

Adotaram-se seis critérios referentes ao que o Ministério das Cidades (MC, 2017) afirma sobre os itens mínimos necessários à regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança nos municípios. Estes seis critérios serviram de base para análise sSOWT, sendo eles, conforme expresso no quadro 1:

Quadro 1 – Critérios mínimos para a regulamentação do EIV nos municípios.

1º	Cumprimento dos critérios mínimos estabelecidos pela Lei Federal 10.257/2001, art.37, para aplicação do EIV
2º	Critérios para definição da área de influência (vizinhança)
3º	Caracterização dos empreendimentos e atividades geradoras de impactos sujeitos ao EIV
4º	Papéis e competências dos agentes envolvidos na elaboração e análise do EIV
5º	Critérios para implantação de medidas mitigadoras
6º	Mecanismo de envolvimento da participação da sociedade civil

Fonte: MC (2017).

Conforme o Ministério das Cidades (MC, 2017), o EIV pode ser implementado como legislação específica municipal, atuando como ferramenta de gestão urbana em municípios cuja população seja inferior a 20.000 habitantes. Este instrumento auxiliará no estabelecimento de práticas urbanísticas, na ausência de regramentos mais detalhados nessas cidades.

## 6 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Conforme o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, o plano diretor deve ser revisto a cada dez anos devido a sua importante contribuição para o desenvolvimento urbanístico do município, cabendo, quando necessário, modificações e acréscimos para uma melhor efetividade dentro da cidade. O plano diretor municipal de Fortaleza é relativamente recente, datado de 2009, portanto dentro do horizonte temporal de dez anos.

O quadro 2, a seguir, traz o resultado da análise sSWOT da Lei Municipal nº 062/2009, que instituiu o Plano Diretor, mostrando a identificação das forças, fraquezas, oportunidades e ameaças da regulamentação do EIV no município de Fortaleza/CE.

Quadro 2 – Análise sSWOT do Plano Diretor do município de Fortaleza/CE, de 2009, com relação à regulamentação do EIV.

Critérios mínimos para a regulamentação do EIV nos municípios	Análise sSWOT			
	Forças	Fraquezas	Oportunidades	Ameaças
Cumprimento dos critérios mínimos estabelecidos pela Lei Federal 10.257/2001, art.37, para aplicação do EIV	×			
Critérios para definição da área de influência (vizinhança)		×		
Caracterização dos empreendimentos e atividades geradoras de impactos sujeitos ao EIV		×		
Papéis e competências dos agentes envolvidos na elaboração e análise do EIV				×
Critérios para implantação de medidas mitigadoras	×			
Mecanismo de envolvimento da participação da sociedade civil			×	

Fonte: Autor (2018).

O cumprimento dos critérios mínimos estabelecidos pela Lei Federal 10.257/2001, art.37, para aplicação do EIV, foi considerado como força, pois contempla, adequadamente, as exigências quanto aos aspectos determinados, além de acrescentar outros pontos importantes, tais como: geração de resíduos sólidos, poluição sonora, atmosférica e hídrica, entre outros.

Considerou-se o item ‘critérios para implantação de medidas mitigadoras’ como força, uma vez que o órgão municipal competente exige do empreendedor a execução de medidas mitigadoras e corretivas para eliminação e redução dos impactos urbanos, assinadas em termo de compromisso, visando o recebimento do certificado de conclusão de edificação (Habite-se) e o alvará de funcionamento.

Concernente às fraquezas, uma das identificadas foi a ‘caracterização dos empreendimentos e atividades geradoras de impactos sujeitos ao EIV’, pelo motivo de inexistir no Plano Diretor/2009 a definição de quais empreendimentos ou atividades precisarão da elaboração do EIV. É função deste instrumento determinar princípios e regras que orientem as ações dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano. Logo, é indispensável que nele constem informações pertinentes ao ordenamento territorial.

O outro critério considerado fraqueza foi o referente à definição da área de influência (vizinhança). O EIV é um instrumento que avalia a ação dos impactos negativos no entorno dos empreendimentos implantados. Portanto, para sua elaboração é relevante que legislações regulamentadoras do EIV exijam precisão técnica em planta, determinando o raio de abrangência destes impactos. No caso do Plano Diretor/2009 de Fortaleza, este não diz qual seria a vizinhança a ser considerada em seu escopo.

Considerou-se oportunidade, o critério ‘mecanismo de envolvimento da participação da sociedade civil’, apesar de no texto do Plano Diretor não trazer expressamente as formas de engajamento da sociedade (o que pode ser feito por meio de regulamentação).

A justificativa de considerar esse critério como oportunidade reside na importância da cooperação da população na mediação de conflito oriundos de interesses públicos e privados, objetivando manter uma gestão urbana democrática. Justifica-se, ainda, pela consideração dos benefícios de levar o instrumento ao conhecimento dos moradores, de modo a promover neles o interesse em serem participantes da elaboração do EIV, contribuindo assim para uma melhor efetividade do instrumento.

Finalmente, como ameaça identificada tem-se: papéis e competências dos agentes envolvidos na elaboração e análise do EIV. A respeito deste critério o Plano Diretor/2009 define as responsabilidades de cada órgão público na realização do EIV, o que poderia até ser considerado, nesta investigação, como força.

Entretanto, este item foi considerado como ameaça, pois eventuais modificações nas competências dos órgãos públicos responsáveis pelo licenciamento urbanístico da cidade, quando não bem articuladas e administradas, podem tornar o EIV um processo mais burocrático e menos eficaz, o que se caracterizaria como um risco para a competência do instrumento no município.

## 7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A metodologia utilizada na presente investigação mostrou-se adequada a atender o objetivo, haja vista que analisou o Plano Diretor do município de Fortaleza/CE concernentes ao EIV, evidenciando as forças, fraquezas, oportunidades e ameaças, auxiliando no entendimento da regulamentação deste instrumento na cidade.

As forças e oportunidades do Plano Diretor/2009 devem ser maximizadas, destacando o ‘cumprimento dos critérios mínimos exigidos pela Lei Federal Nº 10.257/2001 em seu artigo 37 para a regulamentação do EIV’ e o ‘Mecanismo de envolvimento da participação da sociedade civil’. Portanto, vale ressaltar a importância de um trabalho em conjunto, tanto dos órgãos competentes, quanto da sociedade civil para que, cada vez mais, o EIV possa trazer benefícios às cidades em prol do desenvolvimento urbano-sustentável.

Sobre as fraquezas e ameaças encontradas na legislação analisada, estas precisam ser levadas em consideração em toda a regulamentação do EIV. Quando possível, minimizadas para manter o EIV atuando de maneira a contemplar todos os parâmetros necessários a sua exequibilidade.

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) contribui para minimizar os impactos negativos da implantação de empreendimentos ou atividades sobre o meio urbano. O município de Fortaleza/CE, em sua legislação, dispõe de um poderoso instrumento que atua efetivamente para a estruturação de um ambiente equilibrado. Cabe aos órgãos competentes tornar o EIV, de fato, uma ferramenta ativa nos processos de licenciamento urbano e ambiental dentro do município, visto que sua utilização possibilita o desenvolvimento da cidade, firmado em um compromisso sustentável.

## REFERÊNCIAS

BRAGA, R. **Política urbana e gestão ambiental: considerações sobre o plano diretor e o zoneamento urbano**. In: Carvalho, P. F.; Braga, R (Orgs.): *Perspectivas de gestão ambiental em cidades médias*. Rio Claro: LPM – UNSEP. 2001. p. 95-109.

BRASIL. Constituição, 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF, Senado Federal. 1988.

\_\_\_\_\_. Lei nº 10.257, de 10 de Jul. de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.** Brasília, DF, jul. 2001.

CHAMIÉ, Patricia Maroja Barata. **Contexto histórico, sob o enfoque urbanístico, da formulação e legalização do estudo de impacto de vizinhança.** 2010. 178p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. 2010.

FORTALEZA. **Diário Oficial do Município.** ANO LVI, 13 DE MARÇO DE 2009 Nº. 14.020. Fortaleza (CE). 2009.

HENRIQUE, Pedro Pavanello e LUÍS, Anderson Hebling. Observatório Geográfico de América Latina, 2009. **O conceito de cidade sustentável e o problema das inundações nas áreas urbanas.** Retirado de <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal14/Procesosambientales/Proteccioncivi/10.pdf>. Acesso em: 10/08/2018.

METZGER *et al.* **SOWT: A Sustainability SWOT- User's guide.** World Resources Institute. USA. DECEMBER. 2012

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Curso a distância de autoinstrução sobre Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.** 1a.ed. Brasília, DF, Nov. 2017. Disponível em:< <http://www.capacidades.gov.br>>. Acesso em: 23/08/2018.

NAÇÕES UNIDAS. Comissão Mundial do Ambiente e Desenvolvimento. **Our Common Future.** Oxford: Oxford University Press. 1987.

PASQUALETTO *et al.* **Shopping passeio das águas: análise do estudo de impacto de vizinhança e o sentimento dos moradores.** Bauru Goiânia, v. 1, n. 1, p. 81-95, jul./dez. 2015.

PINHEIRO, Otilie Macedo. **Plano diretor e gestão urbana.** 2012.128p. Especialização em Gestão Pública Municipal. UFSC. Brasília. 2012.

PRESTES, V. B. **Plano Diretor e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).** Texto produzido para a V Conferência das Cidades, promovida pela Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara de Deputados em conjunto com o Ministério das Cidades, realizada nos dias 02, 03 e 03 de dezembro de 2013.

SAMPAIO, Luciana. **Estudo de impacto de vizinhança: sua pertinência e delimitação de sua abrangência em face de outros estudos ambientais.**2005.65p. Especialista - Direito Ambiental e Desenvolvimento Sustentável. UnB-CDS. Brasília. 2005.

SILVA, Joyce Reis Ferreira da. **Zoneamento e forma urbana: ausências e demanda na regulamentação do uso e ocupação do solo.** 2014.297p. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). FAUUSP. São Paulo. 2014.

TOMANIK, Raquel. **Estudo de impacto de vizinhança e licenciamento urbanístico-ambiental: desafios e inovações.** 2008. 131p. Dissertação (Mestrado em Ciências Exatas e da Terra) - Universidade Federal de São Carlos. São Carlos. 2008.