

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **PROJETO DE LEI N° 3.424, DE 2004**

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que “regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”, para dispor sobre o Estudo de Impacto Ambiental.

**Autor:** Deputado Moreira Franco

**Relator:** Deputado Gustavo Fruet

#### **I – RELATÓRIO**

O Projeto de Lei (PL) nº 3.424, de 2004, visa a alterar a Lei nº 10.257/2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, conhecida como Estatuto da Cidade. O PL tem por fim modificar especificamente o art. 37 da referida lei, o qual trata do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Os incisos do art. 37 indicam as questões mínimas a serem contempladas no EIV, entre as quais a “valorização imobiliária” (inciso IV) e a “geração de tráfego e demanda por transporte público” (inciso V). De acordo com a nova redação proposta pelo Projeto de Lei em epígrafe, o inciso IV passará a tratar de “valorização e desvalorização imobiliária do entorno”, ao passo que o inciso V incluirá, além das questões já citadas, as “perspectivas de duplicação ou alargamento de vias de acesso”.

Além disso, a proposição visa a acrescentar parágrafo no art. 37, tornando obrigatória a realização de audiência pública no processo de

avaliação do EIV, no caso de empreendimentos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto e a segurança da população.

O autor justifica o Projeto de Lei argumentando que o EIV foi uma importante inovação trazida pelo Estatuto da Cidade, com vistas à garantia de manutenção da qualidade do ambiente urbano, mas pode, ainda, ser aperfeiçoado, incorporando-se os itens propostos entre aqueles a serem objeto de análise do EIV. Ressalta o autor que a duplicação ou o alargamento das vias de acesso têm impactos orçamentários e sociais, pois implicam obras no sistema viário e, eventualmente desapropriações. Argumenta, ainda, que, no lugar da valorização, pode ocorrer a desvalorização imobiliária decorrente da implantação do empreendimento. Por fim, acrescenta que a audiência pública, embora não prevista no Estatuto da Cidade para análise de EIV, permite que todos os interessados participem dos debates sobre o empreendimento e está de acordo com a diretriz de gestão democrática da cidade, expressa no próprio Estatuto.

De acordo com o Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pela Resolução nº 20, de 2004, cumpre a esta Comissão pronunciar-se quanto ao mérito das proposições que tratam de “política e desenvolvimento urbano” (art. 32, VII, a).

Encaminhado a esta Comissão, o PL não recebeu emendas, no prazo regimental.

## II - VOTO DO RELATOR

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), previsto no Estatuto da Cidade, tem por fim a previsão de impactos provocados pela implantação de grandes empreendimentos nas cidades. Assim como o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), previsto na legislação como instrumento prévio de análise dos efeitos positivos e negativos do empreendimento sobre o meio ambiente, com vistas ao licenciamento ambiental, o EIV visa a antecipar os efeitos do projeto na cidade, antes de sua execução e da emissão de licenças, autorizações de construção, de ampliação ou de funcionamento a cargo do Poder Público municipal. Desse modo, possibilita às autoridades públicas exigir o

cumprimento de medidas preventivas e corretivas, capazes de evitar ou minimizar malefícios e maximizar benefícios do projeto.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), nos incisos do art. 37, indica as questões mínimas a serem abordadas no Estudo, quais sejam: adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. Cada uma dessas questões aborda uma variedade de itens a serem analisados no Estudo. Os incisos do art. 37 são genéricos e não pretendem ser exaustivos, mas tão-somente apontar os temas mínimos a serem avaliados.

Assim, para cada item apontado, dever-se-á apresentar, no âmbito do EIV, todos os efeitos esperados sobre a cidade. Não é preciso que cada inciso da Lei detalhe os possíveis efeitos positivos e negativos de cada matéria, porque essa abordagem faz parte da própria natureza do EIV. Para o tema “valorização imobiliária”, por exemplo, o EIV deverá descrever todas as consequências do projeto, avaliando se tais consequências serão positivas (valorização propriamente dita) ou negativas (desvalorização imobiliária).

Do mesmo modo, em relação ao tráfego, o EIV deverá mostrar todos os efeitos do empreendimento e as medidas necessárias para que os problemas sejam contornados, quando houver essa possibilidade. A duplicação ou alargamento de vias de acesso é uma das alternativas a serem analisadas. Não faz parte dos objetivos da lei esgotar as alternativas a serem examinadas pelo Estudo.

Por essas razões, consideramos que as preocupações do nobre Deputado Moreira Franco, em relação ao tráfego e à desvalorização de imóveis, já estão contempladas na Lei nº 10.257/2001.

Já o art. 2º da proposição visa a tornar obrigatória a realização de audiência pública no processo de avaliação do EIV. Essa previsão já existe na legislação ambiental, no caso de Estudo de Impacto Ambiental, e tem por fim democratizar o processo decisório, na instalação de empreendimentos potencialmente poluidores. A mesma previsão pode ser feita em relação à análise do EIV, para que toda a população interessada e potencialmente afetada possa participar e influenciar na decisão de implantação ou não do projeto.

Ressalte-se que as audiências públicas já estão previstas no próprio Estatuto da Cidade, como um dos instrumentos de gestão democrática da cidade. Determina essa Lei que:

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

[...]

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

[...]

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

[...]

II – debates, audiências e consultas públicas;

[...]" (grifo nosso).

Interessante é observar, entretanto, que o Estatuto não obriga a realização de audiência pública no processo de análise do EIV, embora o tenha previsto no caso de elaboração dos planos diretores (art. 40, § 1º, I), assim como do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual (art. 44). Verifica-se, também, que o Estatuto prevê, no art. 37, parágrafo único, que os documentos do EIV serão tornados públicos para consulta de qualquer interessado, sem garantir a esses interessados a participação nos debates sobre tais documentos.

Portanto, consideramos oportuna a proposta de estender a obrigatoriedade de realização de audiência pública para o Estudo de Impacto de Vizinhança. Entendemos, porém, ser necessário garantir que a audiência seja realizada previamente à aprovação do Estudo e emissão de licenças e autorizações, o que não está explicitado na proposição.

Por fim, o PL merece reparos, ainda, em sua ementa, que se refere a “Estudo de Impacto Ambiental” e não ao “Estudo de Impacto de Vizinhança”, esta sim, matéria objeto de alteração no âmbito do Estatuto da Cidade.

Em vista do exposto, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.424, de 2004, no âmbito desta Comissão de Desenvolvimento Urbano, na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2005.

Deputado **GUSTAVO FRUET**  
Relator

2005\_2039\_Gustavo Fruet\_254.doc

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **SUBSTITUTIVO DO RELATOR AO PROJETO DE LEI Nº 3.424, DE 2004**

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que “regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”, para dispor sobre realização de audiência pública prévia ao Estudo de Impacto de Vizinhança.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 37 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, ficando o parágrafo único renumerado como § 1º:

“Art. 37. ....

§ 2º É obrigatória a realização de audiência pública para discussão do Estudo de Impacto de Vizinhança, previamente à sua aprovação.”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em de de 2005.

Deputado **GUSTAVO FRUET**

Relator