v. 68, p. 703-717, jul./dez. 2026 http://doi.org/10.5380/dma.v68i.96145 e-ISSN 2176-9109

DMA Desenvolvimento e Meio Ambiente

Biblioteca Digital de Periódicos BDP | UFPR revistas.ufpr.br

O papel do estudo de impacto de vizinhança (EIV) na aprovação de empreendimentos habitacionais: o caso de São Carlos (SP)

The role of neighborhood impact study (NIS) in the approval of housing developments: the case of São Carlos (SP)

Caio Arantes SANTILLI[1]*, Renata Bovo PERES[2]

1 Alpes Meio Ambiente, São Carlos, SP, Brasil.

2 Universidade Federal de São Carlos (UFSCar), São Carlos, SP, Brasil.

* E-mail de contato: caioarantessantilli@gmail.com

Artigo recebido em **15 de julho de 2024**

Versão final aceita em **23 de março de 2026**

Publicado em **16 de novembro de 2026**

Resumo: A Lei Federal 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, consolidou princípios da função social da cidade e da propriedade, ao regulamentar os artigos da Política Urbana da Constituição Federal. Mesmo decorridos mais de 20 anos de sua promulgação, ainda possui instrumentos poucos implementados e estudados. Dentre os instrumentos previstos para alcançar esses princípios, encontra-se o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), considerado um instrumento de planejamento ambiental urbano e de democratização da gestão urbana. Assim, este trabalho analisou o papel desempenhado pelo EIV em processos de licenciamento de empreendimentos de parcelamento do solo para fins habitacionais no Município de São Carlos (SP). Inicialmente, foi realizado o levantamento, o mapeamento e a sistematização dos processos administrativos de empreendimentos de parcelamento de solo aprovados no município para os quais foram exigidos apresentação de EIV. Em seguida, foram amostrados e analisados 13, de um total de 33, processos administrativos que resultaram em aprovação de empreendimentos de parcelamento do solo para fins habitacionais. Apesar de ter sido observado em grande parte dos processos que esse instrumento foi utilizado apenas para atender às exigências legais do licenciamento municipal, já que não foi objeto de análise em parecer técnico elaborado pelo Executivo, pode-se constatar que o EIV desempenhou duas funções: ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico e ferramenta de apoio à gestão democrática.

Palavras-chave: estudo de impacto de vizinhança; planejamento ambiental urbano; município de São Carlos; licenciamento urbanístico.

Abstract: Federal Law n. 10,257/2001, known as the City Statute, consolidated principles of the social function of the city and property, by regulating the articles of the Urban Policy of the Federal Constitution. Among the instruments designed to achieve these principles is the Neighborhood Impact Study (NIS), considered an instrument for urban environmental planning and the democratization of urban management. This research analyzed the role played by the NIS in licensing processes for land subdivision projects for housing purposes in the Municipality of São Carlos (SP). Initially, a survey, mapping and systematization of land subdivision projects approved by the municipality for which NIS studies were required was carried out. Then, 13, out of a total of 33, administrative processes that resulted in the approval of land subdivision projects for housing purposes were sampled and analyzed. Although it was observed in most of the processes that this instrument was used only to meet the legal requirements of municipal licensing, as it was not the subject of analysis in a technical opinion prepared by the Executive, it was found that the NIS performed two functions: a tool to support the urban licensing process and a tool to support democratic management.

Keywords: neighborhood impact report; urban environmental planning; municipality of São Carlos; urban licensing.

Desenvolvimento e Meio Ambiente usa uma Licença Creative Commons – Atribuição 4.0 Internacional

1. Introdução

A função social da cidade e da propriedade foram destaques da Lei Federal 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade (Medeiros et al., 2022). Esse documento legal representa uma conquista social ao consolidar os dispositivos constitucionais da Política Urbana Nacional Brasileira prevista pela Constituição Federal (Dias et al., 2023), tendo como principal objetivo a cidade socialmente justa e ambientalmente equilibrada (Hoshino et al., 2014; Tonini & Agra Filho, 2024).

Embora nascido em um ambiente de otimismo, o Estatuto da Cidade (EC) completou, em 2021, 20 anos em um momento histórico muito diferente. Ao analisar esse momento, Fernandes (2021) discute sua trajetória considerando quatro fases: otimismo; desconfiança; descrédito; e, certo abandono. Um dos fatores que ajuda a explicar a mudança de rumo é a necessidade de regulamentação específica de muitos instrumentos previstos pelo EC. Entre os instrumentos formulados para atingir tal objetivo está o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), considerado um importante instrumento de planejamento e democratização da gestão urbana (Schvarsberg et al., 2016; Peres & Cassiano, 2019). Esses objetivos são alcançados através da análise da previsão de impactos potenciais de empreendimentos e atividades no seu entorno, auxiliando o gestor na tomada de decisão e permitindo a participação da população afetada nesse processo (Abreu et al., 2019).

O EC apresenta três artigos que dispõe sobre o EIV. O Artigo 37 descreve o conteúdo mínimo a ser contemplado pelos estudos, enquanto o Artigo 38 exige a publicidade dos documentos integrantes do estudo, além de sua disponibilização para consulta pública. O Artigo 36 requer que os municípios elaborem lei municipal para indicar quais empreendimentos e atividades estarão sujeitos à elaboração do estudo. Tal necessidade pode gerar atrasos ou até inviabilizar sua aplicação (Farias & Correia, 2021). Outro fator é a ausência de uma estrutura federal que apoie os municípios com ações de capacitação institucional e administrativa e diretrizes para as regulamentações necessárias (Carmona, 2021).

O município de São Carlos (SP) é um caso representativo que passou por um processo histórico de intensa ocupação nas últimas décadas. Localizado na região central do estado de São Paulo, a 232 km a noroeste da capital paulista, apresenta uma população de 254.822 habitantes (IBGE, 2023). Stanganini e Lollo (2018) estudaram a urbanização do município entre os anos de 1980 e 2016 e constataram um aumento de áreas urbanizadas, passando de 37,74 km², na década de 1980, para 80,82 km², na década de 2010. No período mais recente, entre os anos de 2006 e 2018, a implantação de empreendimentos para fins habitacionais se concentrou nas áreas periurbanas do município.

A dinâmica da expansão e da evolução urbana no Brasil demanda a inserção em um rigoroso ambiente de regulação e fiscalização (Lima et al., 2024). Nesse contexto, o licenciamento é reconhecido como um dos instrumentos de controle mais importante, com responsabilidade de implementação estendida

a todas as esferas de governo (Struchel, 2016). No âmbito nacional, a exigência de que toda atividade de construção ou novo empreendimento seja submetida a um processo de avaliação e aprovação pública materializa-se por meio do licenciamento urbanístico (Peres & Cassiano, 2019). Esse procedimento de licenciamento constitui um mecanismo preventivo, uma vez que avalia se as normas relacionadas ao bem-estar da comunidade estão sendo seguidas, com base em critérios que abrangem aspectos físico-ambientais, socioeconômicos e aspirações locais (Ministério Público do Paraná, 2018). Entretanto, ainda há muitos aspectos relacionados ao licenciamento que merecem atenção. Um deles refere-se aos procedimentos onerosos e burocráticos que acabam impulsionando a ilegalidade. Justamente, a cidade ilegal se torna regra, escancarando a contradição entre as leis avançadas e a realidade arcaica (Maricato, 2014). Ainda assim, a crescente flexibilização dos planos urbanos ampliam processos de especulação imobiliária, favorecimento e financeirização (Abramo, 2001).

O EIV é um desses instrumentos de controle administrativo, possibilitando que os municípios definam os tipos de empreendimentos que serão submetidos à apresentação de estudos de impactos e condicionando-os à observação de impactos em menor escala (Inguaggiato et al., 2021).

No Município de São Carlos, existem quatro documentos legais que dispõem sobre o EIV. O primeiro, a Lei nº 13.056/2002, foi sancionada de modo a atender o previsto pelo Artigo 36 do EC. Assim como ocorreu em diversos outros municípios, essa regulação pouco acrescentou para aprimorar a utilização do EIV. Em 2005, foi instituído o Plano Diretor (Lei nº 13.691/2005), que dedicou uma seção a esse instrumento. Porém, deixou a cargo do poder executivo regulamentar "os critérios e procedimentos para aplicação deste instrumento" (Lei nº 13.691, 2005, p. 60). Em 2016, foi aprovada a Revisão do Plano Diretor (Lei nº 18.053/2016), que, em seu Capítulo XII, dispõe sobre EIV. Esse capítulo abordou de maneira mais detalhada o instrumento, porém ainda deixou lacunas ao atribuir ao Poder Executivo a obrigação de apresentar Lei municipal específica em um prazo de 180 dias. Somente no ano de 2023 a Lei específica foi sancionada: Lei nº 21.808/2023.

Diante da importância do aumento dos estudos (Abreu & Peres, 2021) e da real aplicação do EIV, este trabalho teve o objetivo de analisar o papel desempenhado por esse instrumento no processo de licenciamento de empreendimentos para fins habitacionais no município de São Carlos (SP).

2. Metodologia

A pesquisa utilizou abordagem integrada de métodos quantitativos e qualitativos, dando maior ênfase à análise qualitativa. Como procedimentos metodológicos, foi inicialmente realizado o levantamento e a sistematização dos empreendimentos de parcelamento de solo aprovados no município de São Carlos, entre os anos de 2006 e 2018, para os quais foram exigidos EIV. Em seguida, elaborou-se uma seleção dos empreendimentos para fins habitacionais.

Por fim, a análise concentrou-se nos processos de empreendimentos para fins habitacionais que exigiram o EIV por meio da aplicação de quadros analíticos para avaliar os procedimentos adotados.

2.1. Empreendimentos submetidos à apresentação de EIV

Entre 2006 e 2018, foram aprovados 56 empreendimentos de parcelamento do solo publicados no Diário Oficial do município de São Carlos. Analisando os empreendimentos submetidos à elaboração do EIV em São Carlos, constatou-se que a maioria (52) era composta por parcelamento do solo para fins residenciais. Esses empreendimentos foram divididos em diferentes tipologias, com destaque para os condomínios e loteamentos residenciais, conforme detalhado na Tabela 1.

Com base nesse levantamento, foram adotados dois critérios para selecionar os empreendimentos de análise: recorte temporal e por tipologia. Como tipologia, adotou-se o parcelamento do solo para fins residenciais, uma vez que há previsão de apresentação de EIV para esses empreendimentos no Plano Diretor Municipal (Lei nº 18.053, 2016).

O recorte temporal iniciou-se no ano de 2006, pois o Plano Diretor de São Carlos foi instituído no final de 2005. A partir daí, começou-se a exigir a apresentação do EIV para a aprovação de determinadas tipologias de empreendimentos e/ou atividades. Essa exigência permaneceu no Plano Diretor de 2016. Para que toda a tramitação do processo administrativo estivesse disponível para consulta pública, inclusive as apreciações realizadas pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA) e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDUSC), determinou-se o ano de 2018 como marco final da análise.

2.2. Levantamento e classificação dos empreendimentos habitacionais para análise

Para identificar os decretos de aprovação dos empreendimentos de parcelamento do solo, inicialmente foram analisadas todas as publicações do Diário Oficial do município de São Carlos, entre 2006 e 2018. Após a leitura e análise das publicações dos atos oficiais entre 2006 e 2018, foram identificados 56 em-

Tabela 1 Tipologia dos empreendimentos de parcelamento do solo aprovados no município de São Carlos (SP), entre 2006 e 2018.

Tipologia dos Empreendimentos	Número de Empreendimentos aprovados
Condomínio Residencial	19
Loteamento (residencial e misto)	22
Loteamento industrial	2
Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS)	11
Condomínio industrial e comercial	2
Total	**56**

FONTE: Santilli (2023)

preendimentos de parcelamento do solo aprovados. Destes, foram excluídos os que não eram de tipologias residenciais e os processos administrativos abertos antes de 2006, seguindo os critérios de inclusão descritos anteriormente, o que resultou em 33 processos administrativos de empreendimentos habitacionais selecionados cuja localização é apresentada na Figura 1.

No que concerne às quantidades e às tipologias dos empreendimentos de parcelamento do solo para fins habitacionais, observou-se uma variação no número de empreendimentos aprovados ao longo dos anos, conforme observado na Figura 2. Nos anos de 2006, 2009 e 2013, apenas um empreendimento habitacional teve seu decreto publicado no Diário Oficial, em contraste com os anos de 2012 e 2017, em que 6 e 7 empreendimentos foram aprovados, respectivamente.

A partir de 2012, notou-se um incremento impulsionado pelos empreendimentos habitacionais de interesse social, os quais foram fomentados pelo governo federal por meio do Programa "Minha Casa, Minha Vida", implementado pela Lei n. 11.977/2009.

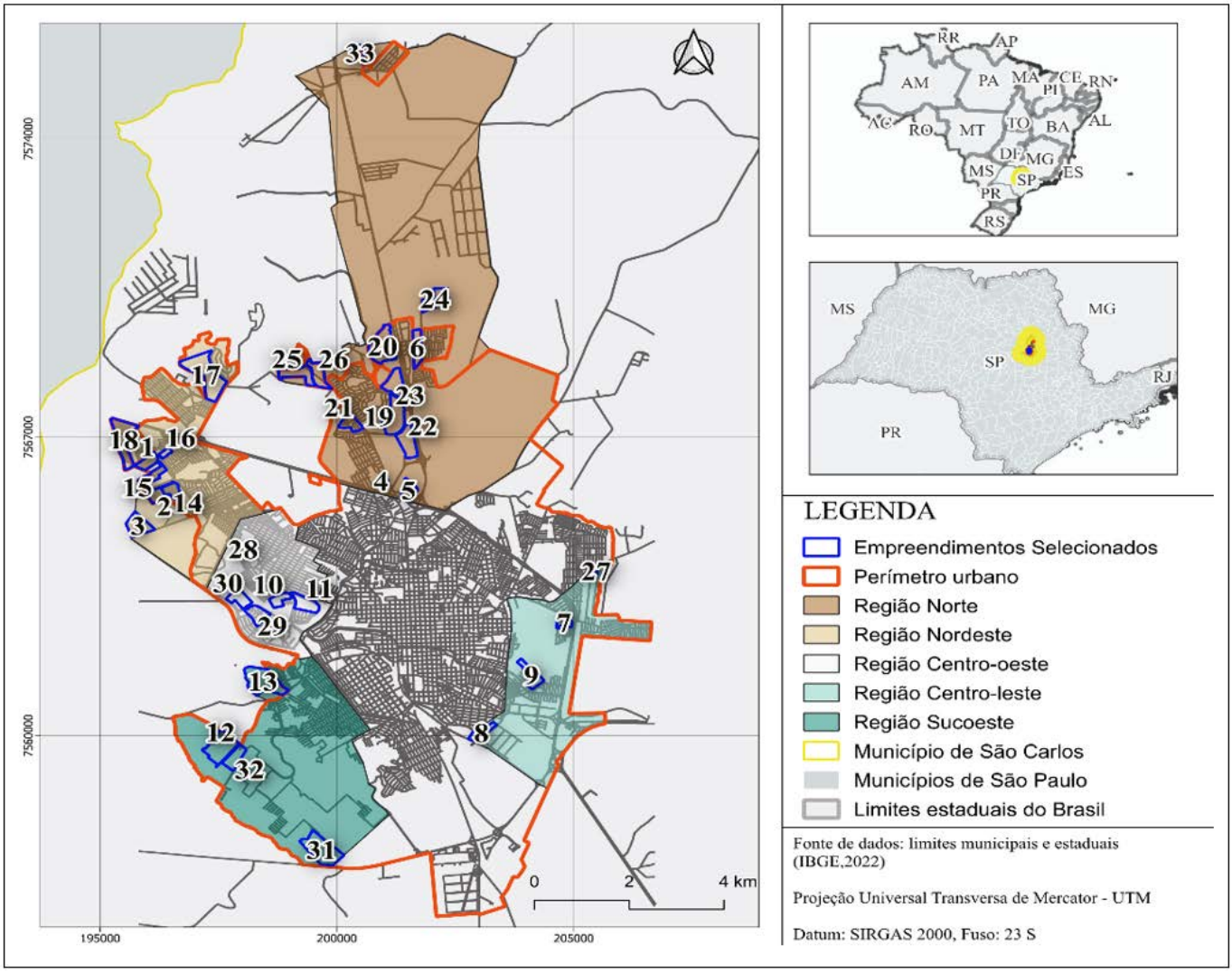


Figura 1
Localização dos empreendimentos de parcelamento do solo para fins habitacionais de São Carlos (SP), aprovados entre 2006 e 2018.
FONTE: Santilli (2023).

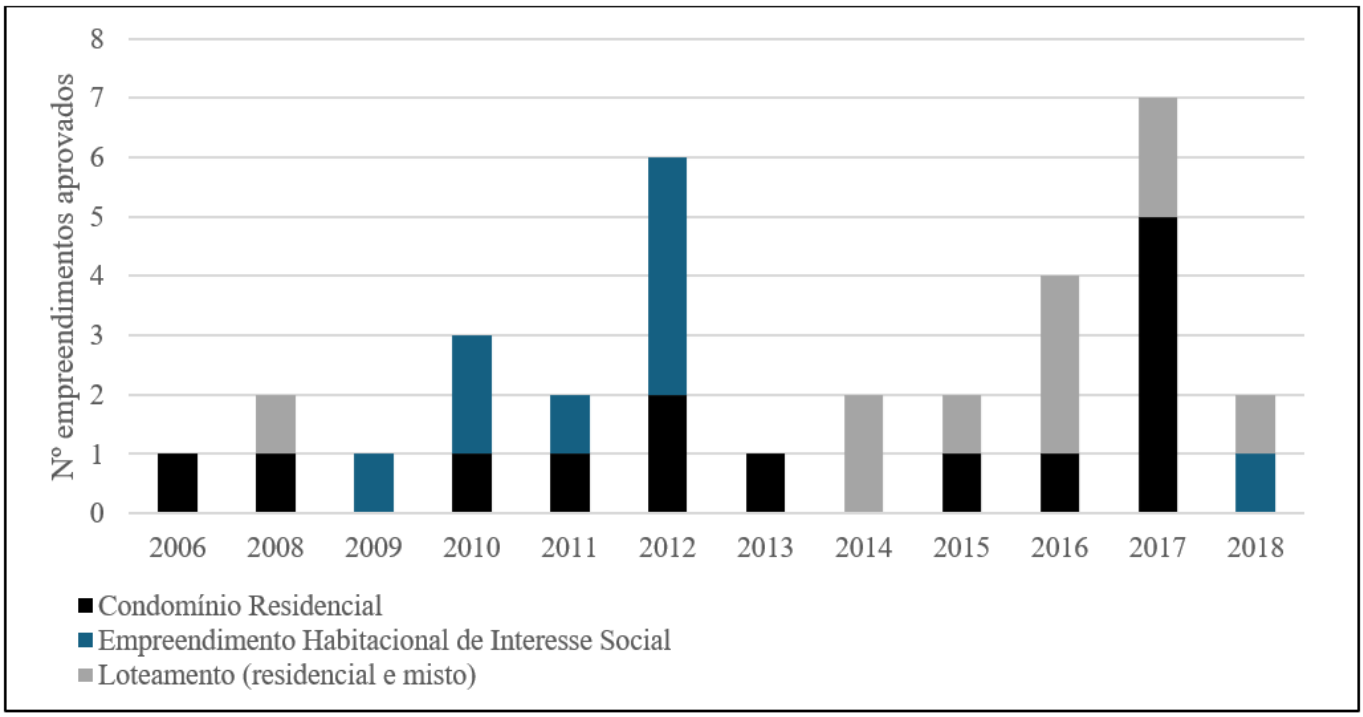


Figura 2
Distribuição dos processos administrativos selecionados, conforme publicação do decreto de aprovação ao longo dos anos no Diário Oficial do município de São Carlos (SP).
FONTE: Santilli (2023).

A distribuição geográfica dos empreendimentos, analisada de acordo com a tipologia e apresentada na Figura 3, corrobora a tendência de segregação socioespacial no processo de produção do espaço urbano no município, constatada por Silva et al. (2015). Na região sul do município há um predomínio de Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS), ao passo que a região norte concentra a tipologia "condomínio residencial". Observa-se um número elevado de EHIS também na região noroeste. Porém, estes possuem acesso controlado, ao contrário dos situados na região sul.

Para viabilizar a análise dos processos administrativos que findaram na aprovação dos empreendimentos, foi feita uma amostragem, ou seja, foi selecionada uma parte dos 33 processos que atenderam os critérios de inclusão. Para que a amostragem fosse representativa, foram adotados os seguintes critérios: dispersão no território urbano – a área urbana foi dividida em 5 regiões: norte, noroeste, centro-leste, sudoeste e centro-oeste (Figura 1); e, tipologias habitacionais: Loteamento, EHIS e Condomínio Residencial.

Foi selecionado um processo de cada tipologia habitacional existente de cada região. Desse modo, a amostragem representativa englobou 13 empreendimentos selecionados para análise, conforme apresentado na Tabela 2.

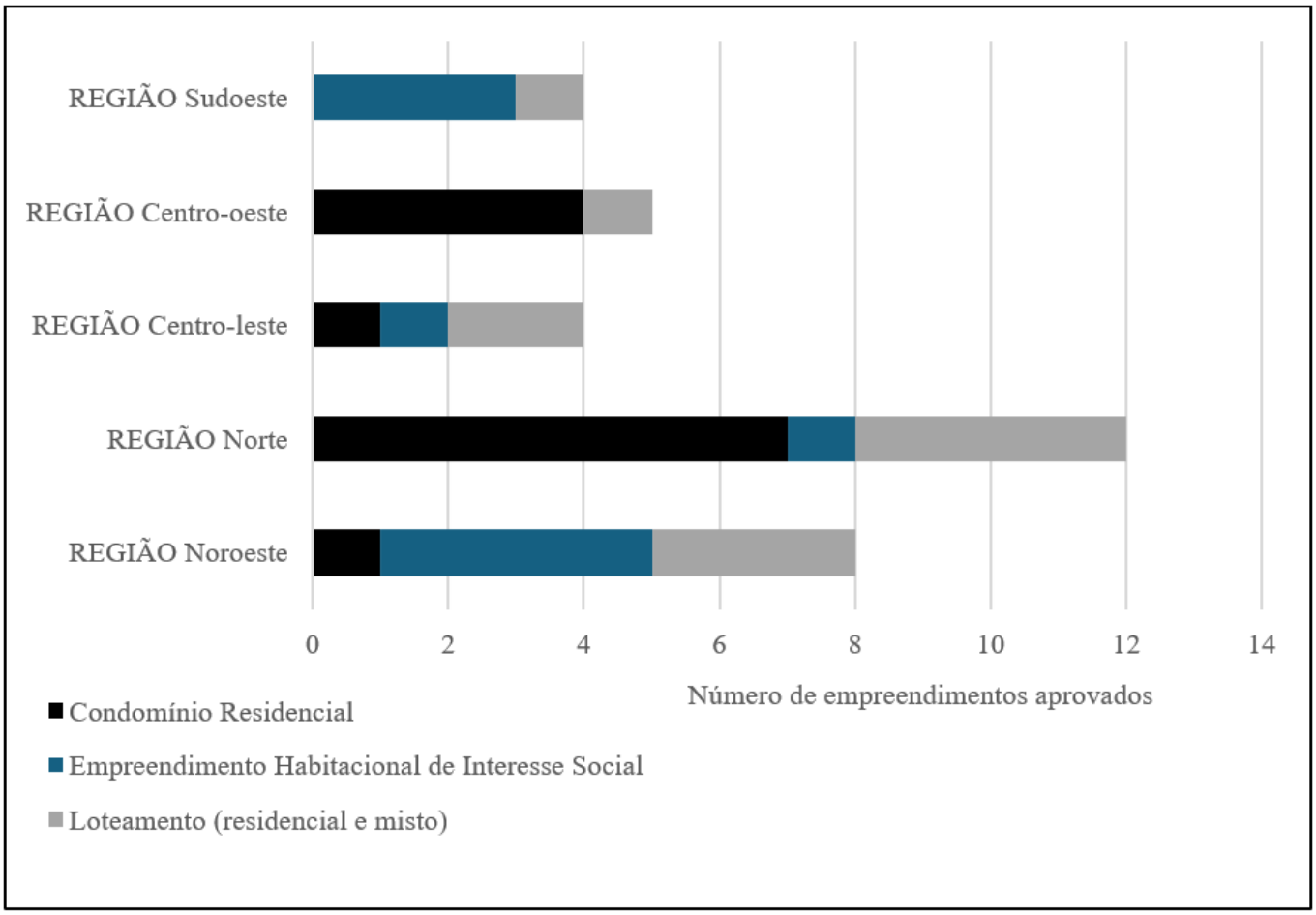


Figura 3 Distribuição dos empreendimentos de parcelamentos do solo aprovados pela Prefeitura Municipal de São Carlos (SP) entre 2006 e 2018.
FONTE: Santilli (2023).

Tabela 2 Amostra dos empreendimentos selecionados a partir da aplicação dos critérios de inclusão

	Empreendimentos selecionados para análise			
	Nome do empreendimento	**Região**	**Tipologia**	**Ano de publicação Decreto aprovação**
1	Moradas São Carlos I	Noroeste	EHIS	2009
2	Moradas São Carlos III	Noroeste	EHIS	2012
3	Eccobrisa I	Noroeste	Loteamento	2018
4	Mont Park	Norte	EHIS	2010
5	Parque dos Pássaros	Norte	Loteamento	2014
6	Faixa Azul	Norte	Lot. e Cond.	2016
7	Vila Verde Sabará	Centro-leste	Condomínio Res	2010
8	Mont Royal	Centro-leste	EHIS	2011
9	Jardim Letícia	Centro-leste	Loteamento	2016
10	Reserva Aquarela	Centro-oeste	Condomínio Res	2012
11	Monte das Araucárias	Centro-oeste	Loteamento	2016
12	Eduardo Abdelnur	Sudoeste	EHIS	2012
13	Salto do Monjolinho	Sudoeste	Loteamento	2017

FONTE: Santilli (2023).

3. Resultados e discussão

3.1. Análise dos processos dos empreendimentos habitacionais selecionados

Uma vez aplicados os critérios de inclusão e selecionados os processos administrativos de interesse, prosseguiu-se para a análise dos processos, em que as informações relevantes foram coletadas e compiladas no que denominamos de "Roteiro". O "Roteiro" foi elaborado para auxiliar na coleta dos dados pertinentes com o intuito de atingir o objetivo desta pesquisa. Para tal, foi organizada uma sequência de informações a serem buscadas nos processos administrativos consultados. A caracterização e o levantamento pormenorizados dos processos administrativos selecionados, realizados entre os meses de janeiro e agosto de 2022, permitiu a identificação dos papéis desempenhados pelo EIV no processo de licenciamento de empreendimentos de parcelamento de solo para fins habitacionais em São Carlos (SP).

3.2. Papel desempenhado pelo EIV no licenciamento municipal

De acordo com o Caderno técnico de regulamentação e implementação de instrumentos do Estatuto da Cidade (2016):

> Sob a ótica da mitigação de impactos e do controle social, o EIV deve funcionar como uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico, oferecendo subsídios ao poder público para decidir sobre a concessão da licença ou condicioná-la à implantação de medidas compensatórias. Neste processo, são obrigatórias a publicização e a disponibilização a qualquer interessado de todos os documentos e estudos relativos ao EIV, ampliando a transparência do ato de licenciamento e abrindo canais de diálogo com a sociedade, de acordo com a diretriz da política urbana que preconiza 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 (Schvarsberg et al., 2016, p. 13).

Considerando as funções preconizadas pela diretriz federal supracitada, os papéis considerados nas análises dos empreendimentos selecionados em São Carlos foram divididos em dois grupos:

1) ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico;

2) ferramenta de apoio à gestão democrática.

O primeiro grupo refere-se à produção e à divulgação de informações a respeito dos potenciais impactos do empreendimento no seu entorno, de modo a auxiliar a gestão pública no processo de tomada de decisão. Essa produção e divulgação é promovida por obrigação legal e/ou por meio de exigências em pareceres técnicos elaborados por servidores públicos cujo resultado pode se consolidar em medidas condicionantes à aprovação do empreendimento.

O segundo grupo, gestão democrática, refere-se à publicização do instrumento e à possibilidade de participação popular no licenciamento dos empre-

endimentos. Tal participação foi constatada por meio de realização de audiências públicas, manifestações da sociedade civil representada nos Conselhos e manifestação da população afetada.

3.3. EIV como ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico

Em que pese a escassez de pareceres técnicos conclusivos emitidos pelos órgãos municipais sobre o EIV, foi possível observar que em 4 processos, dos 13 analisados, o instrumento possibilitou a produção de informações que contribuíram para a tomada de decisão.

No processo do "Salto do Monjolinho", pareceres técnicos emitidos pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SMHDU) e Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito (SMTT) solicitaram complementações ao EIV, de modo a aprimorar a identificação dos impactos. Ao processo administrativo do "Reserva Aquarela" foi incluído um parecer da Coordenadoria de Meio Ambiente solicitando complementações ao Estudo: incluir projeto de arborização e indicação das áreas públicas a serem doadas. No processo administrativo do "Monte das Araucárias", foram emitidos dois pareceres técnicos pela SMHDU, os quais exigiam complementações ao EIV, como a identificação da capacidade de suporte da infraestrutura urbana, o esclarecimento quanto ao reflorestamento existente, a retificação do quadro de áreas do empreendimento e o aprimoramento da previsão de impactos. Durante o processo de aprovação do empreendimento "Vila Verde Sabará", o empreendedor apresentou um documento com um resumo das medidas condicionantes, denominado "Contrapartidas de Obras", onde foram apresentadas algumas medidas, divididas em três grupos:

1) ações definidas no EIV;

2) ações definidas no Relatório de Impacto de Trânsito (RIT);

3) ações definidas em reunião 16/03/10.

As ações definidas no EIV foram três:

1) melhoramento viário;

2) Serviço Autônomo de Água e Esgoto de São Carlos (SAAE);

3) rede de águas pluviais.

Portanto, foi possível observar que, nesses quatro processos administrativos, o EIV contribuiu com subsídios para a tomada de decisão, ao passo que nos demais não constam manifestações da Prefeitura Municipal em relação ao Estudo.

A ainda frágil e recente regulamentação da lei específica do EIV em São Carlos, desafio destacado frequentemente em diversos estudos (Bandeira, 2018; Matoso & Ferreira, 2018; Merícia, 2018; Araújo et al., 2019; Chagas & Cordovil, 2019), acarreta na ausência de um fluxo processual claro e na falta

de uma indicação sobre em qual momento do processo do empreendimento o EIV deve ser exigido.

3.4. EIV como ferramenta de apoio à gestão democrática

O objetivo da gestão democrática preconizada pelo EIV baseia-se na publicidade dos documentos e na participação popular no processo de tomada de decisão. A grande maioria dos documentos e resultados dos EIVs apresentados à municipalidade não estão disponíveis para que os cidadãos possam acessar. Até os conselheiros que compõem o COMDEMA relataram, em ata, dificuldades em receber o material para análise, evidenciando precário mecanismo de publicização, aspecto observado por outros estudiosos (Schvarsberg & Kallas, 2016; Araújo & Campante, 2017; Braga, 2018).

Sobre a publicização do instrumento, vale destacar que, a partir de novembro de 2018, ou seja, nos últimos dois meses considerados no recorte temporal, a Prefeitura Municipal passou a disponibilizar os documentos que compõem o EIV, incluindo chamada para audiência pública em seu sítio eletrônico, atendendo, assim, ao art. 38 do EC.

Embora represente um avanço para a participação popular, a atitude da Prefeitura Municipal em realizar audiências públicas e em publicizar os documentos referentes ao EIV, como parte do processo de aprovação de empreendimentos de parcelamento de solo, foi uma resposta à intervenção do Ministério Público, que entendeu que a Lei n. 13.056/2002 não estava sendo cumprida, uma vez que ela previa a participação da sociedade civil. Como o sancionamento da lei específica só ocorreu em 2023, a Lei n. 13.056/2002 ainda permanecia em vigor durante apreciação desse processo.

A resposta da Prefeitura Municipal ao Ministério Público ocorreu em novembro de 2018. Portanto, aplicou-se apenas a um dos processos analisados, o "Monte das Araucárias", no qual houve a publicização dos documentos e a realização de audiência pública.

Embora a audiência pública seja uma das formas de participação e controle popular, a efetiva participação da população afetada muitas vezes é insuficiente (Araújo, 2009), mas pode ser incentivada por meio da regulamentação de procedimentos de como as audiências devem ocorrer. Para os Estudos de Impacto Ambiental (EIA), existem diretrizes nacionais emitidas pelo Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA) através da Resolução CONAMA n. 09/1987, que dispõem sobre a realização de audiências públicas e podem servir de referências ao EIV.

Os demais 12 processos analisados, a publicização dos documentos e a realização de audiência pública não foram constatadas, prejudicando a participação popular no processo decisório. Entretanto, foi possível observar que em três processos o EIV contribuiu para que a comunidade afetada fosse ouvida.

Um deles foi o caso da "Vila Verde Sabará", em que grupos de vizinhança se manifestaram contra os impactos decorrentes da implantação do empreen-

dimento e tiveram parte de suas reivindicações atendidas nas medidas condicionantes apresentadas no EIV.

Outro local de participação popular é nos Conselhos, que apreciam os empreendimentos em pauta e podem fazer questionamentos quanto ao projeto de implantação. No momento de apreciação, o EIV pode ser utilizado para que sejam discutidos os potenciais impactos previstos e solicitadas eventuais complementações ou alterações de projeto. No processo de aprovação do empreendimento "Moradas São Carlos III", o COMDEMA solicitou que o EIV contemplasse análise entre o cenário atual do padrão habitacional da vizinhança e a situação futura. Na reunião de apreciação do empreendimento "Jardim Eccobrisa I" no COMDEMA, uma das conselheiras afirmou que o EIV apresentado não esclarecia como as medidas mitigadoras propostas seriam capazes de mitigar os impactos ambientais. Também durante a apreciação no COMDEMA o "Monte das Araucárias" recebeu solicitação para realizar complementações ao EIV incluindo estudo sobre o impacto no tráfego.

A Tabela 3 apresenta uma síntese das análises realizadas nos processos administrativos quanto ao papel desempenhado pelo EIV.

Em apenas 5 processos dos 13 analisados foram desempenhadas funções dos dois grupos: na ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico e na ferramenta de apoio à gestão democrática. Portanto, para a maioria dos empreendimentos aprovados, ou seja, em 8 dos 13 processos analisados, esse instrumento foi utilizado apenas como parte do cumprimento legal dos procedimentos de licenciamento (Ayoub & Kanashiro, 2013), sem sequer ter sido objeto de análise em parecer técnico pelo Executivo.

O potencial uso do instrumento EIV no processo de licenciamento urbanístico, exemplificado pelos processos administrativos dos empreendimentos "Monte das Araucárias" e "Vila Verde Sabará", em que desempenhou as funções de suporte à tomada de decisão e gestão democrática, somado à negligência quanto à sua utilização, reafirmou a necessidade de aprimoramento na aplicação do instrumento pelo Executivo. Os entes municipais, no caso de São Carlos (SP), enfrentaram diversos desafios e dificuldades na aplicação devida do instrumento EIV (Merícia, 2018), assim como possibilidades, conforme demonstrado nas funções e papéis desempenhados.

4. Considerações finais

As análises realizadas permitiram compreender o papel desempenhado pelo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) no município de São Carlos (SP), a partir da avaliação de processos administrativos referentes à aprovação de empreendimentos habitacionais entre 2006 e 2018. Embora o EIV tenha se configurado, na maioria dos casos, como mero cumprimento das exigências legais do licenciamento municipal, reproduzindo um cenário de excesso burocrático e ineficácia relatado por outros autores (Paranaíba & Ferro, 2022), o estudo evidenciou seu potencial como instrumento de apoio à gestão pública

Tabela 3 Tabela síntese do papel desempenhado pelo EIV em São Carlos (SP)

		Papel desempenhado pelo EIV					
		Papel desempenhado pelo EIV como ferramenta de apoio ao processo de Licenciamento Urbanístico			**Papel desempenhado pelo EIV como ferramenta de apoio à Gestão Democrática**		
Empreendimentos analisados		Contribuição do EIV na definição de medidas condicionantes	Contribuição do EIV para complementação-alteração de projeto	Existência de parecer técnico do EIV pelo Executivo	Existência de Audiência Pública	Discussão do EIV nos Conselhos	Manifestação de Grupos de vizinhança
1	Moradas São Carlos I	Não	Não	Não	Não	Não	Não
2	Moradas São Carlos III	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não
3	Eccobrisa I	Não	Não	Não	Não	Não	Não
4	Mont Park	Não	Não	Não	Não	Não	Não
5	Parque dos Pássaros	Não	Não	Não	Não	Não	Não
6	Faixa Azul	Não	Sim	Não	Não	Não	Sim
7	Vila Verde Sabará	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Sim
8	Mont Royal	Não	Não	Não	Não	Não	Não
9	Jardim Letícia	Não	Não	Não	Não	Sim	Não
10	Reserva Aquarela	Não	Sim	Sim	Não	Sim	Não
11	Monte das Araucárias	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
12	Eduardo Abdelnur	Não	Não	Não	Não	Sim	Não
13	Salto do Monjolinho	Não	Não	Sim	Não	Não	Não

FONTE: Santilli (2023).

e à gestão democrática quando aplicado de forma estruturada e participativa (Abreu & Peres, 2021).

A pesquisa oferece uma visão aplicada sobre os limites institucionais e as possibilidades de aprimoramento do EIV, articulando evidências empíricas locais com as discussões teóricas da literatura. Entre os desafios identificados, sobressai-se a frágil regulamentação do instrumento – também apontada por outros autores (Bandeira, 2018; Chagas & Cordovil, 2019) –, que compromete sua efetividade e coerência procedimental. A elaboração de legislação específica (Ayoub & Kanashiro, 2013; Matoso & Ferreira, 2018; Chagas & Cordovil, 2019; Peres & Cassiano, 2019; Inguaggiato et al., 2021) aparece como caminho recorrente para superar tal limitação, ainda que sujeita a entraves decorrentes de conflitos de interesse e morosidade decisória. Nesse contexto, garantir previsibilidade e segurança jurídica (Hoshino et al., 2014) torna-se fundamen-

tal para viabilizar avanços regulatórios. Outros aspectos críticos observados – como a ausência de pareceres técnicos conclusivos e a restrita participação popular – reforçam a necessidade de aprimorar os procedimentos de análise e deliberação. A definição de Termos de Referência, critérios básicos, diretrizes e medidas condicionantes pode reduzir a subjetividade das avaliações, enquanto a regulamentação de audiências públicas e a ampla divulgação dos documentos e processos (Braga, 2018; Peres & Cassiano, 2019) podem fortalecer a transparência e o controle social (Mitincu et al., 2021).

Assim, o presente estudo evidencia como o EIV pode se consolidar como instrumento efetivo de planejamento urbano e gestão democrática, corroborando o resultado de outras pesquisas (Tonini & Agra Filho, 2024), desde que acompanhado de regulamentação clara, práticas técnicas consistentes e espaços reais de participação. Espera-se que os resultados aqui apresentados possam subsidiar políticas locais e novas investigações comparativas, voltadas à compreensão e ao aprimoramento do uso do EIV em diferentes contextos municipais.

5. Referências

Abramo, P. (2001). Dinâmica espacial e instabilidade do mercado imobiliário: a ordem-desordem urbana. In P. Abramo (Org.), *Cidades em transformação: entre o plano e o mercado* (pp. 161–190). Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo.

Abreu, E. L., & Peres, R. B. (2021). Articulações entre o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Licenciamento Ambiental Municipal (LAM): um diálogo necessário para a gestão ambiental urbana no Brasil. *Ciência e Natura*, *43*, Artigo e98. https://repositorio.ufscar.br/handle/ufscar/16543

Abreu, E. L., Santilli, C. A., & Peres, R. B. (2019). Regulação e aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) no município de Jundiaí-SP. In *Anais do Congresso Brasileiro de Gestão Ambiental*. Fortaleza. https://www.ibeas.org.br/congresso/Trabalhos2019/V-054.pdf

Araújo, R. P. Z. (2009). *Contradições e possibilidades da regulação ambiental no espaço urbano* [Tese de doutorado, Universidade Federal de Minas Gerais]. http://hdl.handle.net/1843/MPBB-7S9JF7

Araújo, R. P. Z., & Campante, A. L. G. (2017). Estudo de Impacto de Vizinhança: questões e desafios de sua implementação. Reflexões a partir da experiência de Belo Horizonte. In *Anais do Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*. São Paulo.

Araújo, R. P. Z., Oliveira, E. T. M., & Silva, B. R. S. (2019). Da mitigação à compensação adaptativa: os (des)caminhos da aplicação recente do Estudo de Impacto de Vizinhança na RMBH. In *Anais do Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*. Natal.

Ayoub, T. A. A., & Kanashiro, M. (2013). Guias de design e reflexões sobre procedimentos do instrumento EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança. In *Anais do Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*. Recife.

Bandeira, P. N. C. (2018). *Importância dos estudos de impacto de vizinhança: caso do residencial Nelson Mandela, Goiânia-GO* [Dissertação de mestrado, Pontifícia Universidade Católica de Goiás]. https://tede2.pucgoias.edu.br/handle/tede/4109

Braga, R. (2018). Transparência e controle social nas normas sobre Estudo de Impacto de Vizinhança na aglomeração urbana de Piracicaba – SP. *Estudos Geográficos*, *16*(1), 111–125. https://doi.org/10.5016/estgeo.v16i1.13352

Carmona, P. (2021). Estatuto da cidade: desafios de sua efetiva implementação. In E. Fernandes (Org.), *20 anos do Estatuto da Cidade: experiências e reflexões* (pp. 130–133). Gaia Cultural. https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/wp-content/uploads/2021/08/TEXTOFINAL20_anos_do_estatuto_da_cidade-spread.pdf

Chagas, S. S., & Cordovil, F. C. S. (2019). O Estudo de Impacto de Vizinhança e a atuação do Ministério Público: o caso do Loteamento Colinas do Alegre, São João da Boa Vista-SP. In Darly Fernando Andrade (Ed.), *Tópicos em políticas e serviço social* (Vol. 1, pp. 72–78). Editora Poisson. https://doi.org/10.5935/978-85-7042-073-2

Dias, F. T., Pereira, D. M., & Clemente, C. M. (2023). Planejamento urbano no contexto da pesquisa e extensão: reflexões e contribuições de um centro de pesquisa aplicada no sudoeste do semiárido baiano. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, *15*, Artigo e20220130. https://doi.org/10.1590/2175-3369.015.e20220130

Farias, T., & Correia, A. F. (2021). Considerações sobre o Estatuto da Cidade: balanços e desafios. In E. Fernandes (Org.), *20 anos do Estatuto da Cidade: experiências e reflexões* (pp. 80–88). Gaia Cultural. https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/wp-content/uploads/2021/08/TEXTOFINAL20_anos_do_estatuto_da_cidade-spread.pdf

Fernandes, E. (Org.). (2021). *20 anos do Estatuto da Cidade: experiências e reflexões*. Gaia Cultural. https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/wp-content/uploads/2021/08/TEXTOFINAL20_anos_do_estatuto_da_cidade-spread.pdf

Hoshino, T. A. P., Wütrich, F., Jacobovski, A., Faggion, A., Becher, J., & Auler, M. M. (2014). *Do Estudo de Impacto de Vizinhança e de sua impostergável regulamentação e implementação no Município de Curitiba: análise comparativa e recomendações* (Nota Técnica). Projeto Cidade em Debate, UFPR/UP/MPPR.

Inguaggiato, F. F., Stanganini, F. N., & Melanda, E. A. (2021). O estudo de impacto de vizinhança como ferramenta de gestão urbana em municípios paulistas de médio porte (100 mil a 400 mil habitantes). *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, *13*, Artigo e20200059. https://doi.org/10.1590/2175-3369.013.e20200059

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (2023). Censo demográfico 2022: População e domicílios: primeiros resultados. https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv102011.pdf

Lima, F. F. O., Konrad, O., & Feitosa, A. K. (2024). Os licenciamentos ambientais e a sua eficiência como meios reguladores da expansão imobiliária, decorrente da implantação de loteamentos urbanos. *Revista Observatorio de la Economía Latinoamericana*, *22*(2), 1–17.

Maricato, E. (2014). *O impasse da política urbana no Brasil*. Vozes.

Matoso, F. P., & Ferreira, G. L. B. V. (2018). A exigência do estudo de impacto de vizinhança como ferramenta de democracia e função social da propriedade. *Revista Jurídica Direito, Sociedade e Justiça*, *6*(1), 32–46. https://periodicosonline.uems.br/index.php/RJDSJ/article/view/2535

Medeiros, C. F., Kós, J. R., & Fauth, G. (2022). O conceito de vizinhança na legislação urbana brasileira e sua aplicação nos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) em Florianópolis/SC. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, *14*, Artigo e20220020. https://doi.org/10.1590/2175-3369.014.e20220020

Merícia, E. J. (2018). *Estudo de Impacto de Vizinhança: diferentes experiências de regulamentação e aplicação em municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte/MG* [Dissertação de mestrado, Universidade Federal de Ouro Preto]. http://www.repositorio.ufop.br/handle/123456789/10527

Mitincu, C. C., Ioja, I. C., Hossu, C. A., Artmann, M., Nita, A., & Nita, M. R. (2021). Licensing sustainability related aspects in Strategic Environmental Assessment. Evidence from Romania's urban areas. *Land Use Policy*, *108*, Artigo 105572. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105572

Ministério Público do Paraná. (2018). *Controle de edificações e licenciamento urbanístico*. https://site.mppr.mp.br/meioambiente/Pagina/Controle-de-Edificacoes-e-Licenciamento-Urbanistico

Paranaíba, A. C., & Ferro, F. P. (2022). Licenciamento urbanístico integrado no Brasil: um futuro atrasado. *Boletim Regional, Urbano e Ambiental*, (27), 96–106. https://doi.org/10.38116/brua27art7

Peres, R. B., & Cassiano, A. M. (2019). O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) nas regiões Sul e Sudeste do Brasil: avanços e desafios à gestão ambiental urbana. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, *11*, Artigo e20180128. https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180128

Santilli, C. A. (2023). *O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) no Brasil: desafios e potencialidades de sua aplicação no Município de São Carlos (SP)* [Tese de doutorado, Universidade Federal de São Carlos]. https://repositorio.ufscar.br/handle/ufscar/17605

Lei nº 13.691, de 25 de novembro de 2005. (2005, 26 de novembro). Institui o Plano Diretor do Município de São Carlos e dá outras providências. Diário Oficial.

Lei nº 18.053, de 19 de dezembro de 2016. (2016, 28 de dezembro). Estabelece o Plano Diretor do Município de São Carlos, e dá outras providências. Diário Oficial.

Schvarsberg, B., & Kallas, L. M. E. (2016). O EIV pós-Estatuto da Cidade: dilemas da implementação e boas práticas. In *Anais do Seminário Nacional Habitar*. Belo Horizonte.

Schvarsberg, B., Martins, G. C., & Cavalcanti, C. B. (Eds.). (2016). *Estudo de Impacto de Vizinhança: caderno técnico de regulamentação e implementação*. Universidade de Brasília.

Silva, S. R. M., Siqueira, B. V., Breda, T. V., & Silva, R. S. (2015). Mutações nas dinâmicas socioespaciais das periferias urbanas: reflexos na diversidade urbana e na composição social. *Cadernos da Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa*, *8*, 16–23.

Stanganini, F. N., & Lollo, J. A. (2018). O crescimento da área urbana da cidade de São Carlos/SP entre os anos de 2010 e 2015: o avanço da degradação ambiental. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, *10*(1), 118–128. https://doi.org/10.1590/2175-3369.010.SUPL1.AO14

Struchel, A. (2016). *Licenciamento ambiental municipal*. Oficina de Textos.

Tonini, L. A. F. S., & Agra Filho, S. S. (2024). O Estudo de Impacto de Vizinhança na gestão ambiental urbana: análise sobre as práticas no Brasil. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, *11*(27), 179–190. https://doi.org/10.21438/rbgas(2024)112712