

MRWadvogados
imobiliário, urbano e vizinhança



“Situações de vizinhança urbana e a paisagem sonora de São Paulo: da construção ao uso da propriedade imobiliária”

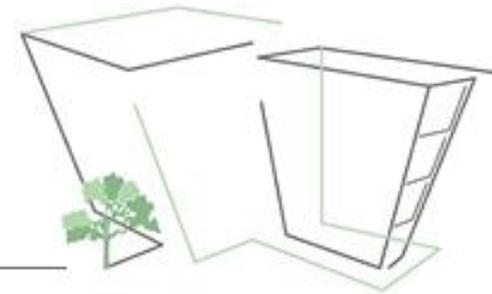
Michel Rosenthal Wagner

Advogado especialista em Direito Imobiliário, Contratual e Educacional e Arbitragem.

Mestre em Direitos Difusos e Coletivos – subárea ambiental – PUC/SP

*Autor da obra: Situações de Vizinhança no Condomínio Edifício – desenvolvimento sustentável das cidades, solução de conflitos, mediação e paz social
(abril 2015)*

ABORDAGEM

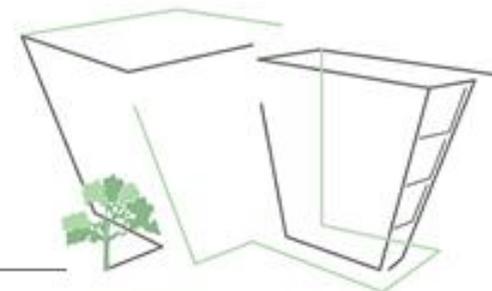


MRWadvogados
imobiliário, urbano e vizinhança

- Contexto – premissas.
- Políticas públicas e crises urbanas.
- Paisagem sonora urbana.
- Legislação de vizinhança e uso da propriedade.
- Ferramentas – licenciamento de vizinhança – fatores.
- Conclusões.



CRESCIMENTO DO MODELO URBANIZAÇÃO



MRWadvogados
imobiliário, urbano e vizinhança

	1940	2000	2010
População Brasil	71 mi	170 mi	190 mi
População cidades	26,3 %	81,2 %	85 %
População cidades	18,8 mi	138 mi	160 mi

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia Estatística

- São Paulo é a 8ª cidade com maior população e território urbano.
- Tendência mundial de urbanização, verticalização e ao adensamento.

CIDADES PARA PESSOAS - PESSOAS DAS CIDADES



- Os requisitos gerais para um bom local para estar, sentar, e se encontrar, são um microclima aprazível, boa localização, de preferência nos espaços de transição, com as costas protegidas, boa visibilidade e um nível de ruído baixo, que permita conversas, e sem poluição.
- A boa cidade para encontros é essencialmente uma cidade com boas oportunidades para três atividades humanas básicas:

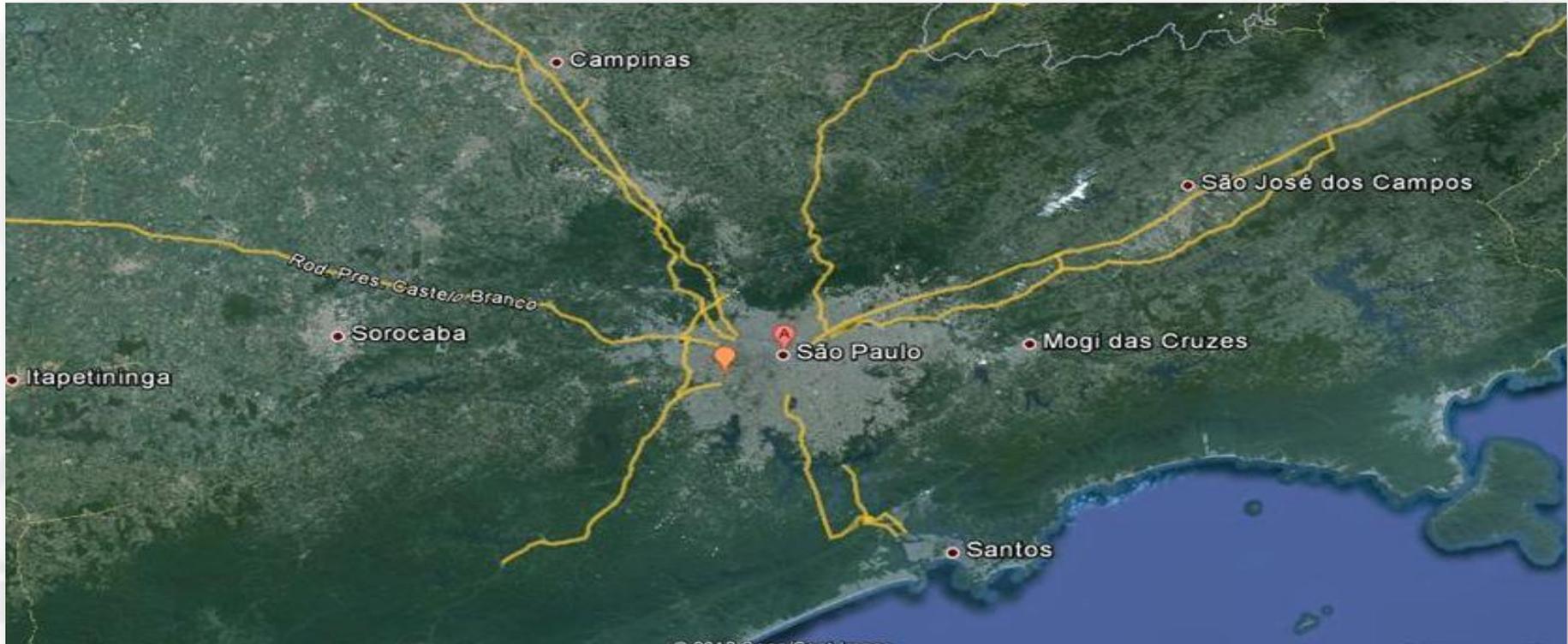
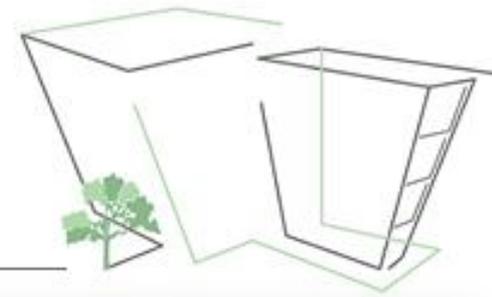
VER

OUVIR

CONVERSAR

SÃO PAULO

dimensão, desafio e oportunidade



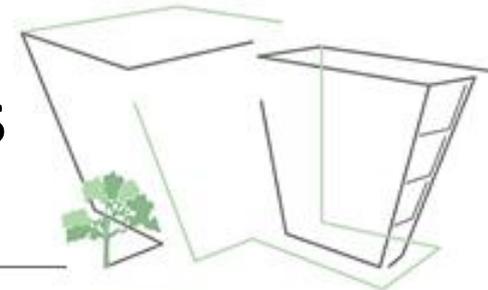
MEGA CIDADE – CIDADE GIGANTE : expansão espacial e demográfica –Ásia, África, e América do Sul – Cidade do México e São Paulo p.ex..

METRÓPOLE : pluralidade de polos urbanos (iner cities, suburban corridors, gated communities etc.) . África do Sul (Pretória e Johannesburgo), e EUA (São Francisco e Indianópolis).

CIDADE GLOBAL: novas centralidades da rede econômica globalizada conectada aos fluxos globalizados, com território bem circunscrito e protegido. Londres, Tóquio, Nova York. (José Guilherme Cantor Magnani)

Pensamento/raciocínio cartesiano – holístico – sistêmico – em rede – em rede de redes

SOB O PONTO DE VISTA DAS POLÍTICAS PÚBLICAS



MRWadvogados
imobiliário, urbano e vizinhança

Meio Ambiente

Recursos hídricos

Mudanças Climáticas

Gerenciamento costeiro.

Agricultura / agronegócio

Saneamento básico

Educação Ambiental

Biodiversidade

Resíduos sólidos

Habitação

Fauna e flora

Áreas contaminadas

Política Pública de Vizinhança

Mineraria (água)

Arborização / permeabilidade

Indígena

Poluição do ar

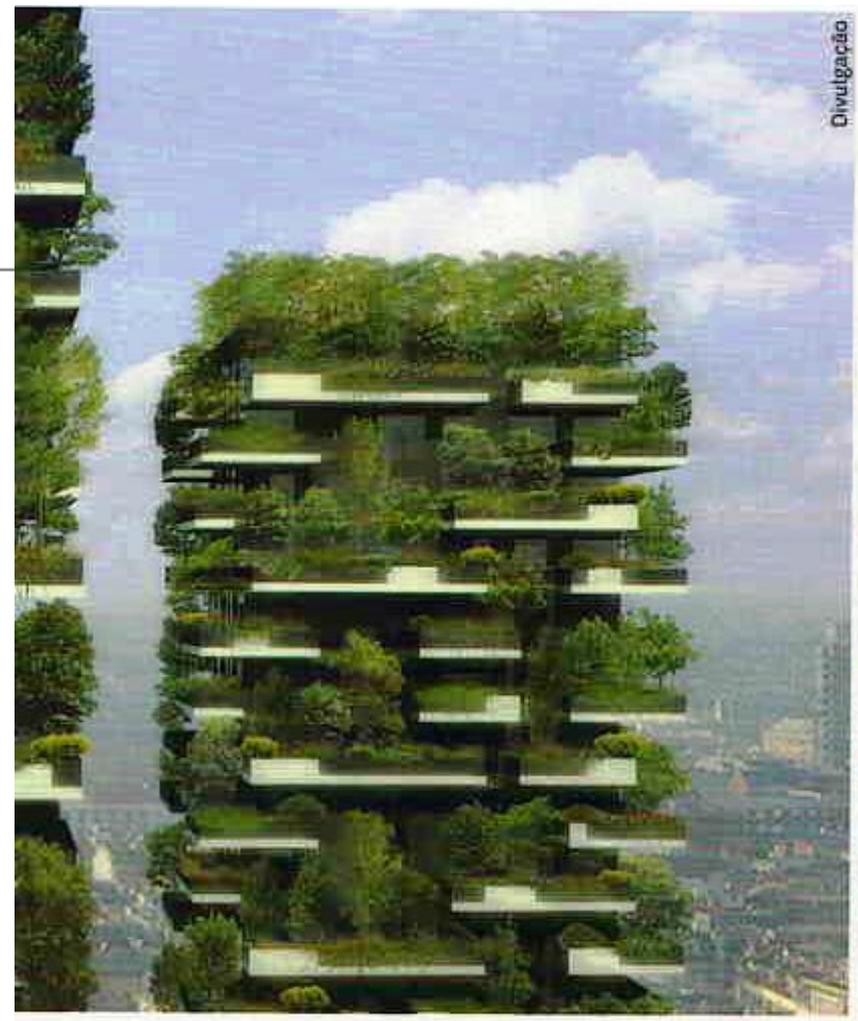
Industrial

Poluição sonora



CRISES EMERGENTES NA CIDADE

- Poluição do ar.
 - Poluição visual.
 - Mobilidade – carros e pedestres.
 - Crise da operação hídrica.
 - Poluição sonora.
-
- Falta de verde – vegetação como barreira de som - calçadas, fachadas e quintais.
 - Irregularidade no calçamento e asfalto – agravam a qualidade da paisagem sonora.



PAISAGEM (SITUAÇÃO DE VIZINHANÇA) SONORA



- Situação de vizinhança: se dá em qualquer lugar bastando que uma interferência humana atinja e alcance uma ou mais pessoas.
- “SOM é qualquer variação de pressão (no ar, na água...) que o ouvido humano possa captar, enquanto RUÍDO é o som ou conjunto de sons indesejáveis, desagradáveis, perturbadores. O critério de distinção é o agente perturbador, que pode ser variável, envolvendo o fator psicológico de tolerância de cada indivíduo”. (Celso Antonio Pacheco Fiorilo).
- “o ouvido é o único órgão dos sentidos que jamais descansa, sequer durante o sono. Com isso, os ruídos urbanos e os vicinais são motivo a que, durante o sono, o cérebro não descansa como as leis da natureza exigem. Por isso, o problema dos ruídos excessivos não é apenas de gostar ou não; é, nos dias que correm uma questão de saúde, a que o Direito não pode ficar indiferente”. (Alcino Pinto Falcão / Waldir de Arruda Miranda Carneiro).

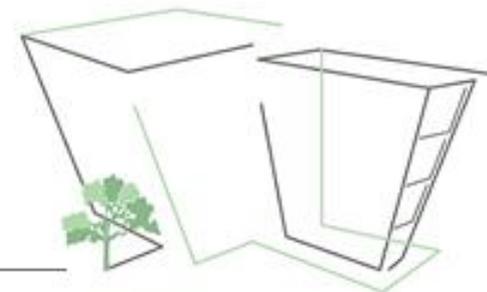
ALGUNS DRAMAS SONOROS URBANOS



- Automóveis – ônibus - carros – motos – aviões - helicópteros.
- Algazarra – vozerio – festas e baladas em áreas privadas ou públicas.
- Latidos de cães, instrumentos musicais.
- Bips diversos.
- Bares, restaurantes e ocupação nas ruas lindeiras.
- Manifestações e carnaval de rua e os paredões.
- Eletrodomésticos (liquidificadores e telefones p.ex.).
- Carga, descarga, e comportamento na disposição de materiais.
- Equipamentos da indústria da construção imobiliária.
- Carga e descarga de materiais e produtos.
- Portões elétricos para automóveis e pedestres.



DIREITOS DE VIZINHANÇA NO CCB (uso normal da propriedade).



MRWadvogados
imobiliário, urbano e vizinhança

Do uso anormal da propriedade

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

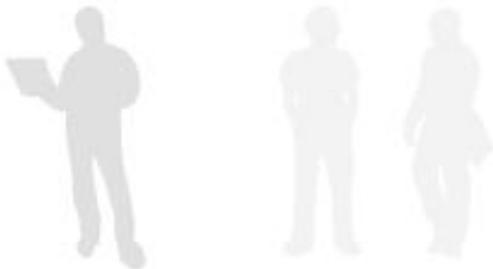
Art. 1.278. O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.

Art. 1.279. Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.

Os 3 Ss

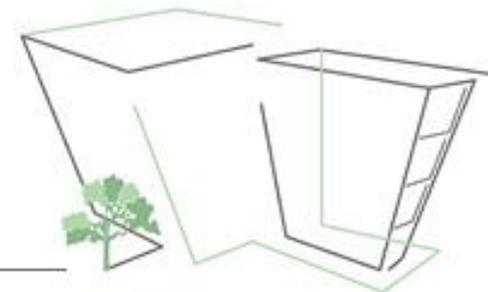


- SAÚDE: perturbações da saúde mental, diminuição da capacidade laboral, fadiga, descontrole das funções hormonais, elevação do ritmo cardíaco – hipertensão, distúrbios digestivos, surdez, falta de concentração, dores de cabeça, estresse e alterações genéticas.
- SOSSEGO: criação de cultura: um direito do cidadão – direito ao descanso essencial à vida.
- SEGURANÇA: esgotamento nervoso, estresse, e a irritação debilitam e fragilizam as pessoas, fazem diminuir paulatinamente a tolerância, implicando riscos à comunidade. Patologias emocionais agravam a violência. A falta de repouso de uma pessoa pode diminuir seus reflexos e sujeitar o indivíduo a um acidente de trabalho ou automobilístico.



ESTATUTO DAS CIDADES

LICENCIAMENTO DE VIZINHANÇA



MRWadvogados
imobiliário, urbano e vizinhança

- Normas que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar das pessoas e do equilíbrio ambiental. Trata do desenvolvimento das funções sociais das urbanizações e da propriedade urbana.
- O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento de planejamento municipal, criado pelo Estatuto das Cidades para o desenvolvimento urbano, e que, juntamente com o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), integra um conjunto de mecanismos da Política Nacional do Meio Ambiente e Planejamento Urbano.
- EIV/RIV = avaliação de impactos **positivos** e negativos, decorrentes da implantação ou ampliação de empreendimentos ou atividades na qualidade de vida da população, indicando formas de mitigar, compensar ou potencializar possíveis impactos apontados.
- Licenciamento social – NIMBI x VENHA.



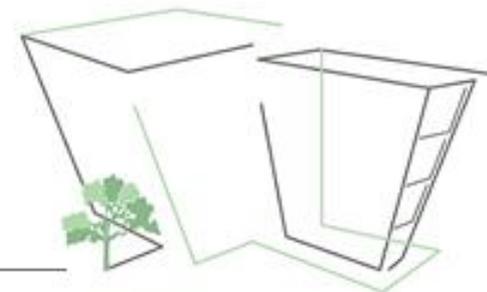
EIV – TEMAS ANALISADOS



- adensamento populacional.
- introdução de equipamentos urbanos e comunitários.
- uso e ocupação do solo de forma adequada e compatível com a infraestrutura necessária à vizinhança.
- aumento do fluxo de pessoas e veículos e demanda por transporte público, e geração de tráfego.
- iluminação e ventilação.
- **emissões sonoras.**
- paisagem urbana.
- patrimônio natural e cultural para evitar a degradação das áreas urbanizadas e sua poluição, e (des)valorização imobiliária.
- Amigabilidade para trocas sociais.



FATORES AMBIENTAIS DA PROPRIEDADE (serviços ambientais)



MRWadvogados
imobiliário, urbano e vizinhança

1. Capacidade de participação no ciclo de carbono;
2. Capacidade de participação no ciclo hidrológico;
3. Capacidade de participação no abrigo da vida selvagem e de abrigo temporário para aves migratórias;
4. Capacidade de participação na permeabilidade e conservação do solo;
5. Capacidade de participação no microclima da região e de minimização da ilha de calor da região;
6. Capacidade de participação na educação ambiental;
7. Capacidade de participação no desenvolvimento ambiental da região através de produção de sementes e fomento da flora;
8. Capacidade de participação no **conforto acústico dos frequentadores do local e da região**;
9. Capacidade de participação no conforto visual dos frequentadores do local, e do direito à paisagem dos vizinhos;
10. Capacidade de participação na manutenção e desenvolvimento físico dos frequentadores do local e de participação na convivência social.

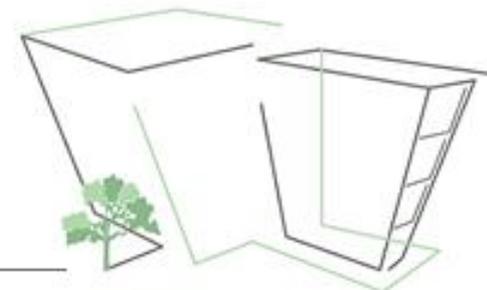
MULTIDISCIPLINARIDADE LEGISLATIVA



- Constituição Federal
- Lei de Política Nacional de meio ambiente
- Estatuto das Cidades
- Código Civil
- Lei do Inquilinato
- Incorporações
- Código de Obras de cada município
(SP: 11.228/92)
- Parcelamento do Solo – (6766/79)
- Lei de Registros Públicos
- Alienação Fiduciária
- Sociedades de Propósito Específico - SPEs
- Patrimônio de afetação
- Fundo de Investimento Imobiliário
- Código de Defesa do Consumidor
- Estatuto da Criança e do Adolescente
- Estatuto do Idoso, Lei da Acessibilidade
- Consolidação das Leis do Trabalho
- Leis e normas tributárias
- Legislações locais/municipais
- Legislações específicas relativas a construção, parquinhos infantis, piscinas, animais, antifumo, ruídos etc.
- Normas do CONAMA e IBAMA
- Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT
- Convenções nos Condomínios
- Estatutos de associações nos loteamentos



LIMITE DAS EMISSÕES SONORAS



MRWadvogados
imobiliário, urbano e vizinhança

Organização Mundial da Saúde – 70 dB

ABNT / NBR – 10.151/2 – Acústica e Conforto entre 40 e 60 dB dependente de tipo de área, vocação, noturno e diurno.

CONAMA 1/90 – segue NBR 10.151

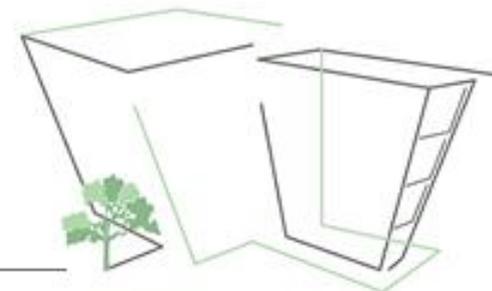
Programa de Silêncio Urbano - PSIU em São Paulo – entre 45 e 60 dependente do zoneamento (residencial, misto ou industrial).

Lei municipal (São Paulo) 11.780/95 – NBR 10.151



MÉTRICA – PARÂMETROS MÉDIOS

(ESP 09.05.08)



MRWadvogados
imobiliário, urbano e vizinhança

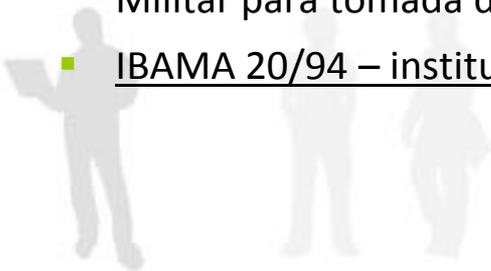
Passarinho	5	Sala de aula	75	Banda tocando	115
Torneira	15	Telefone tocando	85	Tiro	120
Conversa	20	Moto	95	Alto-falante	125
Aspirador de pó	50	Caminhão	105	Britadeira	130
Cachorro latindo	65	Cortador de grama	100	Avião	135



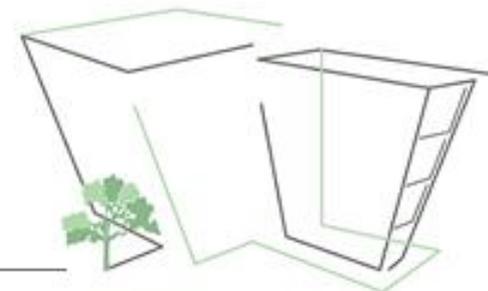
LEGISLAÇÃO AMBIENTAL – selo ruído.



- Constituição Federal: A propriedade deve exercer sua função social – social, ambiental, econômica, política, cultural e histórica.
- Estatuto da Cidade – buscar ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.
- CONAMA – resoluções 01/90, 02/90 e 20/94 – institui o Programa Nacional de Educação e Controle da Poluição Sonora.
- 01/90 – níveis considerados prejudiciais ao sossego e à saúde decorrentes da atividade comercial, industrial, social ou recreativa e da execução de projetos de construção ou reforma de edificações (balizados pela NBR 10.151)
- 02/90 – cria o Programa Nacional de Educação e Controle da Poluição Sonora coordenado pelo IBAMA – incentivar a fabricação e uso de máquinas, motores, equipamento com emissão reduzida de ruídos e capacitar recursos humanos e apoios técnico e logístico da Polícia Civil e Militar para tomada de providências.
- IBAMA 20/94 – institui o selo ruído para eletrodomésticos.



SOB O PONTO DE VISTA DA CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO DAS EDIFICAÇÕES



MRWadvogados
imobiliário, urbano e vizinhança

Terrenista
Loteador
Investidor
Incorporador
Construtor
Agente Financeiro
Arquitetos
Topógrafos
Engenheiros
Projetistas
Advogados
MKT
Corretores
Peritos
Despachantes Imobiliários

Academia
Institutos de Pesquisa



Sociólogos
Psicólogos
Entidades de Classe

(pós chaves)
Administradores, gestores e gerentes imobiliários de imóveis, condomínios e loteamentos

Condôminos - cidadãos

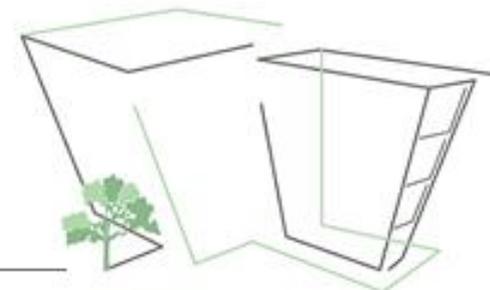
Fonte: *Conduções de Sustentabilidade no Setor Imobiliário Residencial – Secovi/SP e CBCS.*

A “força humana” vem sendo substituída por equipamentos mecânicos.

(Caminhões, bate estacas, serras circulares, furadeira, serviços de marmoraria, manejo pessoal de materiais, vozerio).

As estruturas das edificações estão mais leves e mais porosas à transmissão do com.

LUOS – alguns aspectos a considerar



MRWadvogados
imobiliário, urbano e vizinhança

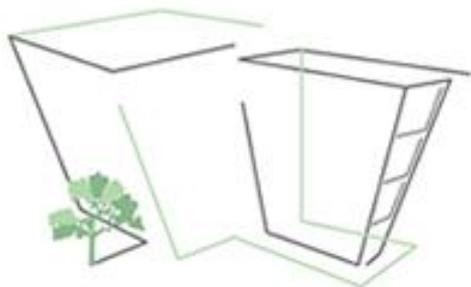
- Parâmetros de incomodidade – busca de harmonia entre usos diversos.
- Condições adequadas para instalação de usos na cidade.
- Controle de altura das edificações
- Tipos de uso permitidos e listas de atividades.
- Licenciamento: aprovação de construções ou reformas de edificações e instalação de usos – licenciamento de vizinhança - social.
- Coeficiente de aproveitamento e uso do solo.
- Conjunto de políticas públicas para aprimorar o convívio na cidade.



ÚLTIMAS CONSIDERAÇÕES - SOM



- Preservação de “áreas de silêncio” na urbanização.
- Ruído é violência – como contrapor com “não violência” ? – amigabilidade, cordialidade, lealdade, gentileza nas relações humanas , na administração pública, e no pensamento empresarial, e educação ambiental amplo senso.
- BOA – FÉ na construção de cidades para pessoas e pessoas das cidades, saudáveis.
- Apuramento tecnológico dos equipamentos utilizados no cotidiano da construção, manutenção e uso geral da cidade, de equipamentos medidores, de aplicativos smartphones e o mapa de ruídos entre outros.
- Consideração da porosidade sonora nas estruturas das edificações.
- Licenciamentos: considerar as micro e macro regiões onde se pretenda empreender por conta da qualidade sonora ao entorno – empreendimento a empreendimento – consultada a população local e considerado o uso e a situação de vizinhança sonora pretendida.



MRWadvogados
imobiliário, urbano e vizinhança

MUITO OBRIGADO!

Michel Rosenthal Wagner

Rua Wisard, 305 - 52 | Vila Madalena - São Paulo, SP
www.mrwadvogados.adv.br