

CENTRO UNIVERSITÁRIO TABOSA DE ALMEIDA
ASCES-UNITA
CURSO DE DIREITO

VÁCUO NORMATIVO RELACIONADO AO SISTEMA DE GESTÃO
AMBIENTAL APLICADO A CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

POLYANA SOARES DO NASCIMENTO

CARUARU
2019

POLYANA SOARES DO NASCIMENTO

VÁCUO NORMATIVO RELACIONADO AO SISTEMA DE GESTÃO
AMBIENTAL APLICADO A CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Artigo apresentado como Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) para graduação em Direito no Centro Universitário Tabosa de Almeida ASCES/UNITA, orientado pelo Prof. Dr. Ademario Tavares.

CARUARU
2019

RESUMO

Com o aumento populacional, conseqüentemente tem-se uma maior produção de resíduos sólidos. A cidade de Caruaru, em oito anos, cresceu cerca de 15% (IBGE, 2010). Uma das conseqüências do crescimento populacional, não só na cidade de Caruaru como em todo o país, é o aumento de condomínios verticais. Os condomínios são grandes geradores de resíduos sólidos, por concentrarem uma grande quantidade de pessoas em uma mesma localização. Porém, apesar de gerarem muitos resíduos, os condomínios também possuem a capacidade de reaproveitamento desses resíduos, desde que haja uma educação ambiental por parte da administração do condomínio e dos condôminos. Este trabalho visa analisar os impactos ambientais provocados pela crescente produção de resíduos sólidos nos condomínios, bem como a responsabilidade ambiental do condomínio, dos moradores e até do município.

Palavras-Chave: impactos ambientais; resíduos sólidos; condomínios.

ABSTRACT

With the population increase, there is therefore a higher production of solid waste. The city of Caruaru, in eight years, grew by about 15% (IBGE, 2010). One of the consequences of population growth, not only in the city of Caruaru but throughout the country, is the increase of vertical condominiums. Condominiums are large generators of solid waste, because they concentrate a large number of people in the same location. However, although they generate many residues, the condominiums also have the capacity to reuse these residues, provided that there is an environmental education by the administration of the condominium and the tenants. This work aims to analyze the environmental impacts caused by the growing solid waste production in the condominiums, as well as the environmental responsibility of the condominium, the residents and even the municipality.

Keywords: environmental impacts; Solid waste; Condos.

SUMÁRIO

Introdução	05
1. Impactos ambientais provocados por condomínios	06
2. Competência constitucional dos municípios na autorização e fiscalização de condomínios	13
3. Responsabilidade ambiental	16
Considerações finais	21
Referências	22

INTRODUÇÃO

Há muito tempo se fala a respeito dos impactos ambientais provocados pelo ser humano. Isso ocorre por se tratar do meio ambiente, do bem-estar da população e de futuras gerações. Cada vez mais se consome produtos e menos se reaproveita para produzir novos e isso aumenta ainda mais a poluição no ar, nos rios, mares e solo.

Com o aumento populacional, conseqüentemente tem-se uma maior produção de resíduos sólidos. A cidade de Caruaru, em oito anos, cresceu cerca de 15% (IBGE, 2010). Uma das conseqüências do crescimento populacional, não só na cidade de Caruaru como em todo o país, é o aumento de condomínios verticais.

Os condomínios são grandes geradores de resíduos sólidos, por concentrarem uma grande quantidade de pessoas em uma mesma localização. Porém, apesar de gerarem muitos resíduos, os condomínios também possuem a capacidade de reaproveitamento desses resíduos, desde que haja uma educação ambiental por parte da administração do condomínio e dos condôminos.

Com a metodologia utilizada, sendo ela bibliográfica, observa-se que uma das maneiras de gerenciar a produção dos resíduos sólidos nos condomínios, dentre outras, é através da coleta seletiva, realizada individualmente pelos moradores em suas unidades habitacionais, ou até mesmo no próprio condomínio em uma das áreas comuns a todos os moradores. A coleta seletiva não apenas auxilia na reciclagem dos resíduos, bem como ajuda a reduzir os custos condominiais.

Sabe-se que existe legislação federal a respeito dos impactos ambientais causados pela construção civil, contudo, deve haver leis municipais complementando àquelas, para que haja a concessão dos devidos licenciamentos necessários para as construções. Ocorre que, na maioria dos casos, o licenciamento é adquirido de forma errônea, sem que haja a realização dos devidos estudos, como por exemplo o EIV - Estudo sobre Impacto de Vizinhança, importantíssimo para averiguar os impactos gerados pela construção do edifício.

Com o vácuo normativo e a falta de fiscalização, as construtoras acabam auferindo vantagens por não precisarem comprovar os reais impactos que serão provocados por algumas construções. Diante deste cenário, será importante avaliar quais são as medidas que deveriam ser tomadas pelos municípios em relação a essa

fiscalização dos impactos ambientais provocados pelos condomínios, os quais são competentes para tanto, a responsabilidade dos condomínios, das construtoras e até mesmo dos moradores, a depender do dano causado ao meio ambiente.

1. IMPACTOS AMBIENTAIS PROVOCADOS PELOS CONDOMÍNIOS

Antes de adentrar no assunto propriamente dito, faz-se necessário informar o significado da expressão “impacto ambiental”. A palavra impacto, derivada do latim *impactu* significa “choque” ou “colisão”. Segundo a Resolução do CONAMA nº 001/86, em seu art. 1º, impacto ambiental é:

qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam: I - a saúde, a segurança e o bem-estar da população; II - as atividades sociais e econômicas; III - a biota; IV - as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; V - a qualidade dos recursos ambientais.

Apesar da modernização, do desenvolvimento tecnológico, do fácil acesso à informação, muitas pessoas ainda não conseguem mensurar o caos natural em que a sociedade moderna vive. Em razão do crescimento urbano o número de moradias na vertical tem crescido cada vez mais. Com isso, tem-se uma grande concentração populacional em um mesmo espaço, o que induz à prática de danos ambientais.

De acordo com uma pesquisa realizada pela empresa Emporis, uma fornecedora global de informações de construção, a cidade de São Paulo possui cerca de 6.616 prédios arranha-céus, (que são edifícios muito altos, com muitos andares), habitando neles aproximadamente 11,3 milhões de pessoas.¹ Esses dados geram certa preocupação, por saber que o Brasil não possui estruturas suficientes para suportar tamanho crescimento populacional, tanto o é que segundo dados do IBGE no ano de 2017 apenas 85,7% dos domicílios possuíam rede geral de abastecimento de água.² Não se tratando apenas da questão hídrica, como também da escassez dos demais recursos naturais e ausência de destinação adequada para os resíduos produzidos.

¹ EMPORIS. Skyline Ranking. Disponível em: <<https://www.emporis.com/statistics/skyline-ranking>>. Acesso em: 16 mai. 2019.

² IBGE. Panorama. Disponível em:<<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/panorama>>. Acesso em: 16 mai. 2019.

Diante de tanto crescimento é importante mencionar também que nunca se falou tanto a respeito de sustentabilidade; porém, não basta apenas ter um discurso eloquente e deixar a prática dos atos sustentáveis de lado. Tem-se como exemplo os condomínios que para conseguirem a aprovação do órgão competente a fim de serem erguidos, apresentam documentos e propostas impecáveis, mas após a edificação a realidade passa a ser outra, por se tratar de mero comércio.

A cidade de Caruaru vem crescendo significativamente. Desde o último censo apurado pelo IBGE, no ano de 2010, até a última estimativa realizada no ano de 2018 a cidade ganhou cerca de 41.960 moradores³. Em razão desse crescimento, há o aumento também de construções edilícias, ocorre que, assim como em outras cidades brasileiras, não há uma conscientização por parte da maioria dos construtores acerca dos impactos ambientais gerados.

Para que um edifício seja construído é necessário utilizar inúmeros recursos naturais e industriais, como água, madeira, tintas, solventes, óleos, vidro, metais, dentre outros materiais. No processo de utilização desses materiais na construção civil é importante verificar a quantidade a ser utilizada e quais são as consequências de seu mal-uso, visto que os resíduos podem ser prejudiciais à saúde dos operários e penetrar no espaço do condomínio.

A Resolução do CONAMA nº 307/2002, em seu art. 2º, define os resíduos da construção civil como:

I - Resíduos da construção civil: são os provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc, comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha;

É importante ressaltar as classificações de resíduos trazidas pelo CONAMA, na Resolução nº 307/2002, no art. 3º: Classe A - são os resíduos reutilizáveis ou recicláveis, como por exemplo: tijolos, telhas, etc; Classe B - são os resíduos recicláveis para outras destinações, como por exemplo: vidro, madeira e etc; Classe C - são os resíduos que não possuem a possibilidade de serem reciclados, como por exemplo o gesso; Classe D - são os resíduos perigosos por conterem em suas

³ IBGE. População. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pe/caruaru/panorama>>. Acesso em: 16 mai. 2019.

composições produtos nocivos à saúde e que são advindos do processo da construção, como por exemplo: solventes, óleos, dentre outros.

Em se tratando dos impactos ambientais provocados durante a construção dos edifícios pode-se citar o processo de lixiviação das matérias químicas, que se trata da dissolução do mineral a fim de retirar as impurezas ou de separar o mineral de uma grande quantidade de materiais. Durante esse processo de lixiviação o solo pode vir a ser contaminado, trazendo grandes consequências para os futuros habitantes daquele local.

O número de resíduos produzidos no Brasil só aumenta em razão da alta procura para consumo, de acordo com as tabelas do IPEA:⁴

TABELA 4
Consumo aparente de alumínio

	Unidade	2005	2006	2007	2008
Consumo aparente	1 mil t	832,6	892,8	984,6	1.126,7
Embalagens	1 mil t	256,4	275,0	303,3	347,0
Latas	1 mil t	132,6	147,4	166,5	180,9
Embalagens por habitante	kg/hab.	1,4	1,5	1,6	1,8

Fonte: Abal (2011), Abrelpe (2010), Datasus e Brasil (2010d).

TABELA 5
Consumo aparente de aço

	Unidade	2005	2006	2007	2008
Consumo aparente	1 mil t	19.851,6	20.249,7	24.989,5	27.192,3
Embalagens	1 mil t	936	873	891	886
Embalagens por habitante	kg/hab.	5,1	4,7	4,7	4,7

Fonte: Datasus e Brasil (2010d).

A construção civil é um dos setores que mais consomem plásticos, perfazendo o total de 16% conforme demonstra a Tabela de Usos e Recursos do IBGE. Além da produção, deve-se observar os processos de reciclagem desses resíduos, que, no caso do resíduo plástico, de acordo com pesquisa realizada entre os anos de 2010 e 2014, pela ABIPLAST – Associação Brasileira da Indústria do Plástico, no ano de 2011

⁴ IPEA. Relatório de Pesquisa. pg. 13. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/relatoriopesquisa/121009_relatorio_residuos_solidos_urbanos.pdf> Acesso em: 17 mai. 2019.

fora consumido cerca de 804.762 toneladas de plástico e reciclado apenas 724.304 toneladas.⁵

Um dos recursos naturais mais utilizados tanto no processo de construção - na confecção de concretos e argamassas - quanto pós-construção é a água, e por se tratar de um recurso tão necessário à sobrevivência está se tornando cada vez mais escasso. De acordo com as Contas Econômicas Ambientais da Água – CEAA, no ano de 2015 se consumia 108,4 litros de água por dia, por família per capita. “(...) cerca de 260 mil m³/s de água escoam pelo território brasileiro. Apesar da abundância, cerca de 80% desse total encontra-se na região Amazônica, onde vive a menor parte da população e a demanda de água é menor”, segundo a Agência Nacional de Águas, em Conjuntura dos recursos hídricos no Brasil, ano de 2018.⁶

Levando em consideração o clima e vários outros fatores naturais, nunca foi tão importante economizar a água. Por essa razão existem alguns condomínios no Brasil que se preocupam com esses dados e utilizam o processo de reuso da água, trazendo benefícios não só ambientais como também econômicos para os condôminos. Nesse processo é feito o tratamento da água a fim de que ela seja reutilizada para outro fim que não o de consumo propriamente dito, como por exemplo para beber ou cozinhar, mas para uso nos sanitários, para regar as plantas, dentre outros. Com esse processo de reutilização da água, tem-se uma redução significativa no consumo de água potável, o que garante a existência desse recurso natural por mais tempo.

De acordo com a ANA – Agência Nacional de Água (2018): “A demanda por uso de água no Brasil é crescente, com aumento estimado de aproximadamente 80% no total retirado de água nas últimas duas décadas. A previsão é de que, até 2030, a retirada aumente 24%”.⁷ Diante desses dados, pode-se observar que em pouco tempo, se não houver uma educação ambiental por parte dos brasileiros, a capacidade hídrica do Brasil não será suficiente para atender ao crescimento urbano, de acordo com a ANA, “(...) a demanda por uso de água no Brasil é crescente, com aumento estimado de aproximadamente 80% no total retirado de água nas últimas duas décadas. Até 2030, a previsão é de que a retirada aumente em 30%. A publicação

⁵ ABIPLAST. Perfil 2011. p. 08. Disponível em: <http://file.abiplast.org.br/download/perfil_2011.pdf>. Acesso em: 16 mai. 2019.

⁶ ANA. Conjuntura 2018. p. 09-13. Disponível em: <<http://arquivos.ana.gov.br/porta/publicacao/Conjuntura2018.pdf>>. Acesso em: 17 mai. 2019.

⁷ ANA. Conjuntura 2018. p. 29. Disponível em: <<http://arquivos.ana.gov.br/porta/publicacao/Conjuntura2018.pdf>>. Acesso em: 17 mai. 2019.

informa, ainda, que o histórico da evolução dos usos da água está diretamente relacionado ao desenvolvimento econômico e ao processo de urbanização do País”.⁸

Em se tratando dos impactos ambientais provocados pelos condomínios após a sua edificação é importante salientar a alta produção de lixo/resíduos sólidos, por se tratar de um local onde residem diversas famílias ao mesmo tempo, com costumes e culturas diferentes. Como se trata de resíduos domiciliares urbanos, grande parte desses resíduos são orgânicos, diferentemente de outros resíduos, o que favorece na fase de aproveitamento, podendo ser utilizados como adubo e até gerar energia, segundo o Portal de Resíduos Sólidos.

Segundo Tabela nº 90 do IBGE, o Estado de Pernambuco possui 183 municípios com serviço de coleta de resíduos sólidos domiciliares e/ou públicos, onde são coletadas 9.089 t/dia de lixo, sendo 456 toneladas por dia apenas de lixo domiciliar.⁹ Levando em consideração os dados apresentados, fica notória a importância da gestão desses resíduos, o que favorece não apenas o meio ambiente como um todo, como também favorece os condôminos e o condomínio, em virtude de existir leis municipais que incentivam a prática sustentável por meio de bonificações ou descontos em tributos de competência municipal, além da geração de renda e melhoria na qualidade de vida.

Sabe-se que uma das maneiras de gerenciar os resíduos produzidos é através da coleta seletiva, que de acordo com a Política Nacional de Resíduos Sólidos, em seu art. 3º, V, trata-se da “(...) coleta de resíduos sólidos previamente segregados conforme sua constituição ou composição;”.¹⁰ A coleta seletiva desempenha importante papel para a preservação do meio ambiente, bem como para a geração de empregos, em virtude de que para haver a prática da coleta seletiva, o município precisa de indústrias que realizam o reaproveitamento, o que conseqüentemente gera empregos.

Segundo Bassani, (2011, p. 41):

⁸ ANA. Relatório da ANA apresenta situação das águas do Brasil no contexto de crise hídrica. Publicado em: 04. dez. 2017. Disponível em: <<http://www3.ana.gov.br/portal/ANA/noticias/relatorio-da-ana-apresenta-situacao-das-aguas-do-brasil-no-contexto-de-crise-hidrica>>. Acesso em: 17 mai. 2019.

⁹ IBGE. Manejo de Resíduos Sólidos. nº 90. Disponível em: <https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/condicaoodevida/pnsb2008/defaulttabzip_man_re_s_sol.shtm>. Acesso em: 17 mai. 2019.

¹⁰ BRASIL. LEI Nº 12.305, DE 2 DE AGOSTO DE 2010. Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, BRASÍLIA, DF, ago 2010. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12305.htm>. Acesso em: 17 mai. 2019.

O direcionamento dos resíduos sólidos para a coleta seletiva permite a reutilização e reciclagem desses materiais. Essas ações possibilitam diversos benefícios dentre eles a redução da quantidade de resíduos destinada ao aterro sanitário, aumentando sua vida útil, a diminuição da possibilidade de poluição dos recursos hídricos, solo e ar, a redução da exploração dos recursos naturais e energia, o aumento da geração de emprego e renda para os catadores de materiais recicláveis, além do aumento da qualidade de vida da população.

É importante informar quais são as categorias de resíduos que fazem parte do processo da coleta seletiva e seus devidos reservatórios¹¹. Conforme pode se observar na imagem abaixo, são vários os resíduos que fazem parte desse processo, além dos que são conhecidos pela maioria dos brasileiros.



Na Região de Desenvolvimento Metropolitana de Pernambuco - RDM/PE, (2018, p. 17):

a coleta seletiva está oficialmente presente nos municípios de Abreu e Lima, Recife, Jaboatão dos Guararapes e Olinda, e em fase de implantação em Cabo de Santo Agostinho e Ilha de Itamaracá. Nos demais municípios existem algumas ações de coleta seletiva decorrentes do apoio das prefeituras às cooperativas de catadores existentes, mas não há programa oficial de coleta implantado. No caso do distrito de Fernando de Noronha, a triagem do material reciclável é realizada pela administração da ilha, por meio da contratação de empresa terceirizada.

¹¹ MMA. **Lixo, um grave problema no mundo moderno**. p. 113. Disponível em: <http://www.mma.gov.br/estruturas/sececx_consumo/_arquivos/8%20-%20mcs_lixo.pdf>. Acesso em: 30 mai. 2019.

De acordo com o Ministério do Meio Ambiente, “para que a coleta seletiva seja realmente eficiente é necessária a mudança de hábito na disposição e acondicionamento do lixo já na fonte geradora”.¹²

Ocorre que, nem todos os condomínios praticam a coleta seletiva, por não haver uma conscientização, o que dificulta a economia dos recursos naturais do nosso país e faz com que haja maior exploração dos mesmos, como demonstra a seguinte tabela:¹³

PAPÉIS	Poupa o corte de 34 árvores adultas de Eucalipto com altura média = 12 m, diâmetro médio superior (DMS) = 8 cm, diâmetro médio inferior (DMI) = 14 cm e densidade básica (DB) = 50 Kg seco/m ³ .
	Evita a utilização de 10,2 m ² de área de plantio de Eucalipto (com espaçamento de 2,0 x 1,5 m ou 3.300 árvores/ha).
	Proporciona uma economia de 98m ³ de água (100m ³ /t de consumo na produção primária (PP) contra 2m ³ na reciclagem (REC)).
METAIS FERROSOS	Evita a extração de 1,5 toneladas de minério de ferro (matéria-prima).
	Evita o corte de 75 árvores adultas utilizadas na produção de carvão vegetal, que é usado como redutor do minério de ferro.
ALUMÍNIO	Evita a extração de 5,0 toneladas de bauxita (matéria-prima).
VIDROS	Economiza 1,3 toneladas de matérias-primas (barrilha, sílica, outros).
	Economiza 33,36 kg de óleo combustível (em fornos com 100% de eficiência de aproveitamento de energia no reprocessamento).
PLÁSTICO	Cada 100 toneladas de plástico reciclado economiza 1 tonelada de petróleo.

Entretanto, no município de Caruaru, a Prefeitura começou a implantar a Coleta Seletiva no ano de 2018, em apenas dois bairros, Universitário e Maurício de Nassau. Além da Coleta Seletiva, estão realizando a divulgação de materiais educativos aos moradores de prédios e residenciais. Segundo a Prefeitura:¹⁴

A Coleta Seletiva ocorrerá sempre às segundas e quartas-feiras nos prédios cadastrados na Secretaria de Serviços Públicos. De acordo com o gerente de Limpeza Municipal, Matheus Freitas, já foram cadastrados cerca de 60 residenciais nos bairros Maurício de Nassau e Universitário. “Estes bairros foram escolhidos, de início, por conterem maior número de habitações em condomínios”, explicou Matheus. “Estamos registrando de outros bairros também, para organizar a coleta, que, em breve, atingirá toda a cidade.”

¹² MMA. LIXO, UM GRAVE PROBLEMA DO MUNDO MODERNO. p. 124. Disponível em: <http://www.mma.gov.br/estruturas/sececx_consumo/_arquivos/8%20-%20mcs_lixo.pdf>. Acesso em: 30 mai. 2019.

¹³ BASSANI, Patricia Dornelas. Caracterização de Resíduos Sólidos de coleta seletiva em condomínios residenciais - Estudo de Caso em Vitória-ES. p. 43. Disponível em: <http://repositorio.ufes.br/jspui/bitstream/10/10261/1/tese_5215_.pdf>. Acesso em: 18 mai. 2019.

¹⁴ CARUARU. Coleta Seletiva é implantada em Caruaru. 18 jun. 2018. Disponível em: <<https://caruaru.pe.gov.br/coleta-seletiva-e-implantada-em-caruaru/>>. Acesso em: 19 mai. 2019.

2. COMPETÊNCIA CONSTITUCIONAL DOS MUNICÍPIOS NA AUTORIZAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

As Constituições anteriores à de 1988 não se referiam e nem tratavam a respeito do meio ambiente nem de sua proteção. Até que através da Conferência de Estocolmo que ocorreu em 1972, vários países se interessaram pelo assunto, dentre eles o Brasil. Segundo Romeu Thomé, (2015, p.118):

A constitucionalização do meio ambiente no Brasil proporcionou um verdadeiro salto qualitativo em relação às normas de proteção ambiental. Os grandes princípios ambientais são içados ao patamar constitucional, assumindo um posto eminente, ao lado das grandes liberdades públicas e dos direitos fundamentais. A Carta Magna de 1988 inova, portanto, em relação às Constituições anteriores, que apenas abordavam os recursos naturais sob o enfoque utilitarista, e nunca protecionista.

Através da constitucionalização do meio ambiente, surge a obrigação tanto do Poder Público de fiscalizar, quanto da sociedade de preservar, sociedade essa que outrora não havia noção de desenvolvimento sustentável. Para a Constituição Federal, no art. 225: “Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações”. Como dispõe o texto da Constituição, cabe ao Poder Público defender o meio ambiente, fiscalizando as ações das entidades públicas e privadas, a fim de protegê-lo. Entende-se como entes federados, a União, os Estados, os Municípios e o Distrito Federal. Cada ente possui o seu papel e sua autonomia. De acordo com Romeu Thomé, existem dois tipos de competência material em matéria ambiental: a exclusiva, que se trata de competência exclusiva da União, conforme dispõe o art. 21 da Constituição Federal; e a competência material comum, que é atribuída a todos os entes federativos, disposta no art. 23 da Constituição Federal.

Neste sentido, fora publicada a Lei Complementar nº 140/11, que complementa o texto da Constituição, delimitando as competências dos entes federativos. No art. 9º, a Lei nº 140/11 dispõe acerca da competência dos Municípios:

I - executar e fazer cumprir, em âmbito municipal, as Políticas Nacional e Estadual de Meio Ambiente e demais políticas nacionais e estaduais relacionadas à proteção do meio ambiente; II - exercer a gestão dos recursos ambientais no âmbito de suas atribuições; [...] XIII - exercer o controle e fiscalizar as atividades e empreendimentos cuja atribuição

para licenciar ou autorizar, ambientalmente, for cometida ao Município;
[...].

De acordo com Marcelo Abelha, (2018, p. 141):

[...] o Município recebeu um tratamento diferenciado na Constituição Federal de 1988: foi-lhe outorgada não apenas uma competência legislativa residual para aspectos de interesse local (art. 30, I e II), mas também uma competência material para atuar em paralelo e em conjunto com os demais entes (art. 23, VI e VII). Como se vê, o legislador constituinte ampliou sobremaneira os poderes dos Municípios, autorizando-os a atuar, especialmente na esfera administrativa (art. 23), em condições de paridade com os demais entes da federação.

Após grandes avanços no Poder Legislativo e com a Constituição de 1988, surgiu o Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que trouxe em seu texto alguns artigos que tratam do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança. Dentre eles está o artigo 36, que trata da competência municipal para conceder licenças e autorizações para construções através do EIV. Dispõe o artigo 36: “Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal”. O objetivo do licenciamento ambiental é prevenir e controlar as atividades poluidoras, por isso, o licenciamento ambiental será obtido através do Estudo de Impacto de Vizinhança.

De acordo com Rocco, (2008, p. 2):

O Estudo de Impacto de Vizinhança teve origem na primeira versão do Projeto de Lei de Desenvolvimento Urbano, elaborado pelo então Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano – CNDU, cujo texto original, jamais aprovado, é datado do final da década de setenta. Naquele momento, o país atravessava um período sinistro de sua história, quando os direitos básicos da cidadania hesitavam sob a égide do regime militar. As informações sobre o processo legislativo não circulavam abertamente, sendo que eventualmente alguns órgãos de imprensa garantiam furos de reportagem.

No artigo 37 estão dispostas algumas situações que devem ser analisadas no EIV, a fim de verificar a influência da construção na vida da população ao redor:

O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões: 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. Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Os condomínios são imóveis urbanos, que assim como os demais precisam de autorização municipal para serem construídos. Tanto o é que cada município possui requisitos para serem cumpridos em relação aos prédios e para concessão do Habite-se, como por exemplo em Caruaru, que o imóvel com mais de 4 andares, onde se exige elevador deve apresentar Licença de Construção, Licença de Instalação Ambiental dentre outros documentos, conforme o guia de regularização emitido pela SEURB – Secretaria de Urbanismo e Obras de Caruaru¹⁵. Portanto, em virtude de ser competente para autorizar a construção desses condomínios, teoricamente torna-se responsável pela fiscalização dos mesmos em relação à prática de danos ambientais, bem como responsável pela criação de propostas que incentivem a diminuição de produção de resíduos, com incentivos fiscais.

No caso do município de Caruaru, por meio da lei complementar nº 62 de 2018 instituiu-se o Programa IPTU Verde, que consiste na redução do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU para os proprietários dos imóveis que adotem medidas ambientalmente sustentáveis.

Isso se torna um ponto controverso, em virtude de que as medidas sustentáveis, teoricamente são obrigação da população como um todo, inclusive do município, que se fossem praticadas diariamente não haveria necessidade de criar propostas como essa. Uma outra questão que deve ser analisada é que há incentivos fiscais para quem adote medidas sustentáveis, mas o próprio EIV - Estudo Sobre Impacto de Vizinhança não tem uma regulamentação específica no município de Caruaru, o que dificulta a conscientização da população, tendo em vista que o EIV analisa todos os pontos positivos e negativos das construções e o impacto das mesmas. Sem o EIV a população não tem conhecimento sobre os impactos gerados e consequentemente não haverá conscientização.

O fato é que, toda e qualquer construção gera algum impacto, seja ele positivo ou negativo. Infelizmente, na maioria das vezes esse impacto é negativo, o que torna esse vácuo normativo no município de Caruaru, uma vantagem para diversas

¹⁵ CARUARU. **Guia de Regularização**. Disponível em: <<https://caruaru.pe.gov.br/wp-content/uploads/2018/04/GUIA-DE-REGULARIZACAO-2017-att.pdf>>. Acesso em: 06. jun. 2019.

construtoras que não são ligadas à questões ambientais e que de certa forma têm consciência de que estão agindo erroneamente mas preferem continuar construindo e gerando tais impactos, para conquistar mais espaço e conseqüentemente mais lucros.

3. DA RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

O art. 4, VII da Lei 6.938/81, enuncia que: “A Política Nacional do Meio Ambiente visará: (...) VII - à imposição, ao poluidor e ao predador, da obrigação de recuperar e/ou indenizar os danos causados e, ao usuário, da contribuição pela utilização de recursos ambientais com fins econômicos”.

De acordo com o artigo 3º, IV, da Lei 6938/81, o poluidor é “a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, responsável, diretamente ou indiretamente, por atividade causadora de degradação ambiental”.¹⁶ O inciso III, da mesma Lei, traz o conceito do que vem a ser a poluição:

III - poluição, a degradação da qualidade ambiental resultante de atividades que direta ou indiretamente: a) prejudiquem a saúde, a segurança e o bem-estar da população; b) criem condições adversas às atividades sociais e econômicas; c) afetem desfavoravelmente a biota; d) afetem as condições estéticas ou sanitárias do meio ambiente; e) lancem matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais estabelecidos;

A Constituição Federal em seu artigo 225, §3º, diferentemente de outras normas brasileiras, traz a responsabilidade do poluidor, como sendo uma responsabilidade objetiva, ou seja, independentemente de culpa, existindo o dano e o nexo de causalidade, o poluidor deverá ser sujeito à sanções penais e administrativas: “As condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados”.

De acordo com Thomé, (2018, p. 589):

A ideia de culpa tornou-se, em algumas situações, insuficiente para a efetivação da reparação do dano. A teoria objetiva surgiu para facilitar a reparação do dano em determinadas situações específicas. Se na teoria subjetiva são três os pressupostos a serem comprovados para que haja responsabilização civil, na teoria objetiva são exigidos

¹⁶ BRASIL. **Política Nacional do Meio Ambiente**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm>. Acesso em: 30. mai. 2019.

apenas dois (dano e nexa causal), com dispensa do elemento subjetivo.

Tendo em vista a dificuldade de se confirmar a conduta dolosa do poluidor ou a sua insuficiência e por se tratar de algo tão importante, que é o meio ambiente a jurisprudência tem se posicionado a favor da responsabilização objetiva do poluidor, como dispõe o STJ:

DANO AMBIENTAL. CORTE DE ÁRVORES NATIVAS EM ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. 2. A Lei de Política Nacional do Meio Ambiente (Lei 6.938/81) adotou a sistemática da responsabilidade civil objetiva (art.14, parágrafo 1º.) e foi integralmente recepcionada pela ordem jurídica atual, de sorte que é irrelevante e impertinente a discussão da conduta do agente (culpa ou dolo) para atribuição do dever de indenizar. 3. A adoção pela lei da responsabilidade civil objetiva, significou apreciável avanço no combate a devastação do meio ambiente, uma vez que, sob esse sistema, não se leva em conta, subjetivamente, a conduta do causador do dano, mas a ocorrência do resultado prejudicial ao homem e ao ambiente. (grifo nosso) (STJ. RESP-578797/RS; Min. Luiz Fux. Data de Julgamento 05/08/2004. Data de Publicação: 20/09/2004)

Segundo Amado, “o nexa causal é o vínculo que une conduta e resultado lesivo, variando a sua determinação de acordo com a teoria que se adote. É pressuposto indispensável para toda responsabilização civil, mesmo a objetiva lastreada pela Teoria do Risco Integral”.¹⁷ A Teoria do Risco Integral nada mais é do que: a simples criação de um risco para o meio ambiente já é suficiente para que o causador do risco seja responsabilizado pelo risco.

O intuito da reparação do dano é fazer com que o meio ambiente volte ao seu estado anterior ao da degradação, o chamado *status quo ante*. Porém, nem sempre é possível reparar o dano provocado, por isso há grande importância na conscientização por parte dos moradores, a fim de prevenir ou diminuir a degradação. Podendo ser feita a reparação do dano até mesmo de forma pecuniária nos casos em que não há como recuperar a área degradada, conforme dispõe o STJ:

MEIO AMBIENTE. REPARAÇÃO. INDENIZAÇÃO. O princípio da reparação *in integrum* aplica-se ao dano ambiental. Com isso, a obrigação de recuperar o meio ambiente degradado é compatível com a indenização pecuniária por eventuais prejuízos, até sua restauração plena. Contudo, se quem degradou promoveu a restauração imediata e completa do bem lesado ao *status quo ante*, em regra, não se fala em indenização. Já os benefícios econômicos que aquele auferiu com a exploração ilegal do meio ambiente (bem de uso comum do povo,

¹⁷ AMADO, Frederico. **Direito Ambiental**. p.535. 9ª ed. Salvador: Juspodivm, 2018.

conforme o art. 225, *caput*, da CF/1988) devem reverter à coletividade, tal qual no caso, em que se explorou garimpo ilegal de ouro em área de preservação permanente sem qualquer licença ambiental de funcionamento ou autorização para desmatamento. Com esse entendimento, a Turma deu parcial provimento ao recurso para reconhecer, em tese, a possibilidade de cumulação de indenização pecuniária e obrigações de fazer voltadas à recomposição *in natura* do bem lesado, o que impõe a devolução dos autos ao tribunal de origem para que verifique existir dano indenizável e seu eventual *quantum debeat*. Precedente citado: REsp 1.120.117-AC, Dje 19/11/2009. REsp 1.114.893-MG, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 16/3/2010.

Nos condomínios, a maioria dos moradores não sabem a quantidade de resíduos que são gerados por dia, não sabem para onde vão os resíduos gerados, não possuem informações sobre esses resíduos após serem descartados na lixeira. Essa distância entre o caminho percorrido pelos resíduos produzidos e seus produtores faz com que os moradores se conformem com a situação e se sintam isentos de qualquer responsabilidade ambiental.

Segundo Jacobi e Besen, (2011, p. 149): “Os resíduos da construção civil gerados em construções, demolições e reformas em prédios ou residências, quando descartados de maneira ilegal em avenidas, ruas e praças, provocam enchentes e privam a população de espaços que poderiam ser destinados para lazer e recreação”. Muitas vezes os edifícios querem se isentar de tamanha responsabilidade. Porém, a responsabilidade do dano é tanto de quem produz os resíduos, quanto do edifício que tem a obrigação de coletá-lo e transportá-lo para o local apropriado, de acordo com Romeu Thomé (2015, p. 593):

Mesmo na existência de múltiplos agentes responsáveis pelo dano ambiental, não é obrigatória a formação do litisconsórcio (pluralidade de partes no processo judicial). Isso porque a responsabilidade entre eles pela reparação integral do dano causado ao meio ambiente é solidária, o que possibilita que se acione qualquer um deles, isoladamente ou em conjunto.

Ou seja, não importa quem causou o dano, direta ou indiretamente, ambos responderão solidariamente, conforme aduzem a jurisprudência e a doutrina, a exemplo do que diz Thomé, (2018, p. 593):

Vale lembrar que para o fim de apuração do nexo de causalidade e da solidariedade no dano ambiental equiparam-se quem faz, quem não faz quando deveria fazer, quem faz mal feito, quem não se importa que façam, quem financia para que façam, e quem se beneficia quando outros fazem.

De acordo com o Ministério do Meio Ambiente:

O lixo doméstico está repleto de restos de produtos de limpeza, tintas, óleos lubrificantes, frascos de aerossóis, lâmpadas fluorescentes, pilhas, baterias e outros materiais classificados como perigosos devido à presença de substâncias químicas tóxicas. Quando descartadas inadequadamente, em lixões, terrenos baldios, rios, lagos etc., essas substâncias podem contaminar o solo e as águas superficiais ou subterrâneas.¹⁸

Tais resíduos podem ser prejudiciais à saúde do ser humano, como demonstra a tabela a seguir¹⁹:

Efeitos da contaminação por metais pesados nos seres humanos		
Metal pesado	Onde é encontrado	Efeitos
Mercúrio	Produtos farmacêuticos	Distúrbios renais
	Lâmpadas fluorescentes	Lesões neurológicas
	Interruptores	Efeitos mutagênicos
	Pilhas e baterias	Alterações do metabolismo
	Tintas	Deficiência nos órgãos sensoriais
	Fungicidas	Irritabilidade
	Termômetros	Insônia
Cádmio	Baterias e pilhas	Problemas renais
	Plásticos	Cegueira, surdez
	Pigmentos	Morte
	Papéis	Dores reumáticas
		Distúrbios metabólicos
Chumbo	Tintas	Osteoporose
	Impermeabilizantes	Disfunção renal
	Cerâmica	Perda de memória
	Vidro	Dor de cabeça
	Inseticidas	Anemia
	Baterias	Paralisia

É importante salientar a diferença entre lixões e aterros sanitários, tendo em vista a relevância do descarte correto do lixo. Os lixões são terrenos a céu aberto, que não possuem nenhum tratamento do solo para receber o lixo descartado. Por serem a céu aberto, eles atraem insetos e animais e conseqüentemente doenças. Em relação aos aterros sanitários, de acordo com o Ministério do Meio Ambiente:

Esta técnica surgiu na década de 1930 e vem se aperfeiçoando com o tempo. O aterro sanitário pode ser entendido como a disposição final de resíduos sólidos no solo, fundamentado em princípios de engenharia e normas operacionais específicas, com o objetivo de confinar o lixo no menor espaço e volume possíveis, isolando-o de modo seguro para não criar danos ambientais e para a saúde pública. Os resíduos dispostos em aterros estão isolados do meio ambiente externo por meio da impermeabilização do solo, da cobertura das camadas de lixo e da drenagem de gases.

¹⁸ MMA. **Lixo, um grave problema no mundo moderno**. p. 117. Disponível em: <http://www.mma.gov.br/estruturas/sececx_consumo/_arquivos/8%20-%20mcs_lixo.pdf>. Acesso em: 30 mai. 2019.

¹⁹ MMA. **Lixo, um grave problema no mundo moderno**. p. 117. Disponível em: <http://www.mma.gov.br/estruturas/sececx_consumo/_arquivos/8%20-%20mcs_lixo.pdf>. Acesso em: 30 mai. 2019.

Por não terem conhecimento de quanto se descarta e o tamanho do impacto que esse descarte gera no meio ambiente, os moradores dos condomínios continuam com as mesmas práticas e consomem cada vez mais, por isso se faz necessário a atuação do Poder Público na conscientização e incentivo de práticas sustentáveis.

Também cabe ao Poder Público fiscalizar as ações e aplicar as devidas sanções aos poluidores. Ocorre que, como fora dito anteriormente, se não há uma legislação específica, que estabeleça critérios para as construções desses condomínios, que dirá uma fiscalização efetiva que permita identificar práticas danosas ao meio ambiente.

Para Jacobi e Besen, (2011, p. 154):

Existem, entretanto, barreiras associadas com os interesses econômicos privados envolvidos, que, por sua vez, fazem parte de um círculo vicioso que dificulta romper com a lógica baseada em contratos que priorizam coleta, transbordo e aterramento em detrimento de uma coleta seletiva mais ampla e abrangente. Atualmente, o desafio é inverter a lógica prevalecente e investir cada vez mais na redução da produção excessiva e no desperdício, assim como na coleta seletiva e na compostagem, e cada vez menos na destinação final.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Através do presente trabalho se pôde perceber a grande importância da educação ambiental, tendo em vista que grande parte dos moradores de condomínios verticais não sabem para onde os resíduos sólidos produzidos por eles estão indo, nem a importância da reutilização de alguns deles. Vale lembrar que, o papel de conscientizar e fiscalizar as ações dos condomínios é do município, bem como o de conceder licença para tais serem edificadas.

Ficou concluído que a responsabilidade de auferir os perigos das atividades poluidoras das construtoras é do município, que deverá ser feito através do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança, que possui a finalidade de verificar a possibilidade de instalação, ou não, de alguns empreendimentos, bem como a sua interferência na vizinhança. Importante salientar que o EIV não tem norma específica no município de Caruaru.

Entretanto, os condomínios não podem se eximir da responsabilidade pelos danos causados ao meio ambiente através de suas atividades. Tal responsabilidade, como fora demonstrado, é objetiva, ou seja, não há necessidade de se configurar a culpa do infrator, devendo apenas verificar o dano e o nexo causal, elemento importantíssimo para a efetiva comprovação do dano.

Além da objetividade restou comprovada que a responsabilidade também é solidária, ou seja, pode ser responsabilizado tanto o condomínio em sua pessoa jurídica, como algum morador, a depender do dano causado.

Por fim, cumpre ressaltar que há grande importância na conscientização da população brasileira, a fim de que haja redução do desperdício de produtos e conseqüentemente do descarte de lixos; bem como reutilização dos resíduos utilizados; e por fim, a reciclagem dos resíduos descartados, gerando a diminuição dos danos ambientais provocados não só nos condomínios, como no país, para que possamos usufruir dos recursos naturais ainda disponíveis por bastante tempo.

REFERÊNCIAS

ABIPLAST. **Perfil 2011.** p. 08. Disponível em: <http://file.abiplast.org.br/download/perfil_2011.pdf>. Acesso em: 16 mai. 2019.

AMADO, Frederico. **Direito Ambiental.** 9ª ed. Salvador: Juspodivm, 2018.

ANA. **Conjuntura 2018.** Disponível em: <<http://arquivos.ana.gov.br/portal/publicacao/Conjuntura2018.pdf>>. Acesso em: 17 mai. 2019.

ANA. **Relatório da ANA apresenta situação das águas do Brasil no contexto de crise hídrica.** Publicado em: 04. dez. 2017. Disponível em: <<http://www3.ana.gov.br/portal/ANA/noticias/relatorio-da-ana-apresenta-situacao-das-aguas-do-brasil-no-contexto-de-crise-hidrica>>. Acesso em: 17 mai. 2019.

BASSANI, Patricia Dornelas. **Caracterização de Resíduos Sólidos de coleta seletiva em condomínios residenciais - Estudo de Caso em Vitória-ES.** Disponível em: <http://repositorio.ufes.br/jspui/bitstream/10/10261/1/tese_5215_.pdf>. Acesso em: 18 mai. 2019.

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

BRASIL. **LEI COMPLEMENTAR Nº 140.** Disponível em http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw_Identificacao/lcp%20140-2011?OpenDocument.

BRASIL. **LEI Nº 12.305, DE 2 DE AGOSTO DE 2010.**, BRASÍLIA, DF, ago 2010. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12305.htm>. Acesso em: 17 mai. 2019.

BRASIL. **Política Nacional do Meio Ambiente.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm>. Acesso em: 30. mai. 2019.

CARUARU. **Coleta Seletiva é implantada em Caruaru.** 18 jun. 2018. Disponível em: <<https://caruaru.pe.gov.br/coleta-seletiva-e-implantada-em-caruaru/>>. Acesso em: 19 mai. 2019.

CONAMA. **Resolução CONAMA nº 307,** de 5 de julho de 2002. Disponível em: <http://www2.mma.gov.br/port/conama/processos/18018FE8/PropResol_EMENDAS_2oGT.pdf>. Acesso em: 30 mai. 2019.

EMPORIS. **Skyline Ranking.** Disponível em: <<https://www.emporis.com/statistics/skyline-ranking>>. Acesso em: 16 mai. 2019.

IBGE. **Manejo de Resíduos Sólidos.** nº 90. Disponível em: <https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/condicaodevida/pnsb2008/defaulttabzip_man_res_sol.shtm>. Acesso em: 17 mai. 2019.

IBGE. **Panorama.** Disponível em:<<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/panorama>>. Acesso em: 16 mai. 2019.

IBGE. **População.** Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pe/caruaru/panorama>>. Acesso em: 16 mai. 2019.

IPEA. **Relatório de Pesquisa.** Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/relatoriopesquisa/121009_relatorio_residuos_solidos_urbanos.pdf>. Acesso em: 17 mai. 2019.

MMA. **Lixo, um grave problema no mundo moderno.** Disponível em: <http://www.mma.gov.br/estruturas/secex_consumo/_arquivos/8%20-%20mcs_lixo.pdf>. Acesso em: 30 mai. 2019.

RODRIGUES, Marcos Abelha. **Direito Ambiental Esquemático.** 5ª ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

THOMÉ, Romeu. **Manual de Direito Ambiental.** 5ª ed. Salvador: Juspodivm, 2015.