

**SAO PAULO, UN PAISAJE SONORO CAÓTICO:  
LEGISLACIÓN Y PRÁCTICAS BRASILEÑAS EN LA LICENCIA AMBIENTAL  
DE VECINDAD EN LA CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA.**

PACS: 43.50.Rq

Michel Rosenthal Wagner

Abogado licenciado por la Universidad de Sao Paulo, experto en derecho inmobiliario, contractual, educativo y de arbitraje. Miembro del Consejo de la Sociedad Latinoamericana de Real Estate – Lares. Miembro del Consejo Jurídico de la Vicepresidencia de Comunidad de Propietarios y Administración de Inmuebles del Secovi. Miembro Técnico de la Vicepresidencia de Sostenibilidad del Secovi, Presidente de la Comisión de Derecho Inmobiliario, Urbano y de Vecindad de la OAB/SP Sección *Pinheiros*. Máster en Derechos Colectivos y Difusos de la Pontificia Universidad Católica. Socio Titular del despacho de abogados *MRW Advogados*. [Dirección] “Rua Wisard, 305, 5º andar – Sala 52”, ciudad de Sao Paulo – Código Postal 05434-080, Brasil. Teléf.: 55.11.38198100. E-mail: [michel@mrwadvogados.adv.br](mailto:michel@mrwadvogados.adv.br) Página Web: [www.mrwadvogados.adv.br](http://www.mrwadvogados.adv.br)

ABSTRACT

The purpose of this work is to analyze the law and the practice of the control over sound emissions in Brazil, particularly in São Paulo, focusing on the emissions originated from the real estate construction industry as well as the disturbance resulting from problems with health, tranquility and safety of its inhabitants.

Society does not know how to live under the population density and demographic conditions of such a size. The cities are alive and emit several sounds at all times, which heard as a whole justify the Law’s regard to the construction of a soundscape by means of sophisticated instruments of neighborhood licensing.

Key words: Sound Emission, Sound Pollution, Cities, Environmental License. Real Estate Construction. Tranquility, Health and Safety.

RESUMEN

El trabajo se propone a discutir la legislación y práctica del control de las emisiones sonoras en Brasil y en especial en São Paulo, centrándose en las emisiones originarias de la industria de la construcción inmobiliaria y los trastornos debido a interferencias en la salud, la tranquilidad y seguridad de sus habitantes.

La sociedad desconoce el hecho de vivir en condiciones de gran densidad de población y demografía, característica de los grandes centros urbanos. Las ciudades son entes vivos y emiten distintos sonidos a todo momento, sonidos que cuando se escuchan en conjunto justifican la atención del Derecho en la construcción de su paisaje sonoro mediante sofisticados instrumentos de licencia de la vecindad.

Palabras clave: Emisión Sonora, Polución Sonora, Ciudades, Licencia ambiental. Construcción Inmobiliaria. Tranquilidad, Salud y Seguridad.

#### 1. Crecimiento del modelo de urbanización en Brasil: la industria de la construcción inmobiliaria y la emisión sonora

Megalópolis y zonas metropolitanas son nuevas en el mundo. También la tendencia de concentración de la personas en ciudades es algo nuevo, alcanzando en Brasil aproximadamente el 85% – 160 millones de brasileños viven en las ciudades.<sup>1</sup> Las ciudades son entes vivos y emiten distintos sonidos a todo momento, sonidos que cuando se escuchan en conjunto justifican la atención del Derecho debido a su interferencia en la salud, la tranquilidad y la seguridad de sus habitantes.

Los ruidos más comunes se originan del uso de autos, camiones y motocicletas, agudizados por las condiciones del asfalto y especialmente debido a la utilización cada vez más frecuente de motocicletas para hacer entregas rápidas de documentos y alimentos; a eso se suma el tráfico de aviones y helicópteros; las sirenas de alarmes en caso de robo, las sirenas de ambulancias y vehículos de la policía, tubos de escape y deficiencias en el reglaje de sistemas silenciadores. El sistema de suministro de todo tipo de géneros perecederos o no, el servicio de recolección de residuos sólidos, incluso los residuos provenientes de la construcción civil que atiende una población de cerca de veinte millones de habitantes en la zona metropolitana de São Paulo, también contribuyen para construir ese paisaje sonoro caótico.

La región que abarca el municipio de Sao Paulo y que comprende 39 municipios, cuenta hoy con 20 millones de habitantes en casi 8 mil km<sup>2</sup>. Considerando únicamente el municipio, con 1.523 km<sup>2</sup>, allí viven 11.250 mil habitantes en una ciudad que ocupa el 8º lugar entre las ciudades más pobladas del planeta.<sup>2</sup>

Con relación a ese tema, en Brasil la normativa es bastante extensa, pero le falta eficacia en lo que se refiere a la calidad de vida de su población. El ejercicio de la propiedad en lo referente a su función social, ambiental, económica, política, cultural e histórica, determina su utilización con responsabilidades especiales, sujetándose a restricciones en caso de conflicto con otros derechos fundamentales, tales como el derecho a la salud, al trabajo, a la libertad, la calidad de una vida sana, entre otros tantos.

El *boom* inmobiliario que está ocurriendo los últimos años en el país implica la construcción y mantenimiento de un número creciente de edificaciones. La concepción predominante de una ciudad compacta, adensada y vertical es la realidad adoptada por el nuevo “Plan Director” del municipio de Sao Paulo, que prevé ese modelo de crecimiento desde 2014 al 2020. Desde esa realidad, surge la necesidad de una mirada amplia que abarque todas las regiones urbanizadas y el impacto de miles, sí, miles de construcciones que ocurren al mismo tiempo. El ruido excesivo es algo constante.

El resultado del producto inmobiliario no debe ser únicamente un indicador de la calidad de la construcción inmobiliaria, sino también la manera como se la promueve. En ese sentido, se subraya el respeto y consideración con los vecinos y sus reflejos en la planificación, el permiso y condicionamiento de la licencia ambiental urbana.

Las técnicas de construcción han sufrido una revolución, sin embargo el índice de desarrollo tecnológico aun es bajo en lo que se refiere a su aspecto acústico – por ejemplo, se produce hormigón a través de hormigoneras en cada obra, se utilizan equipamientos como máquinas perforadoras, sierras circulares y hay una total carencia de celo y cuidado con la emisión de ruidos en su manejo. Se está reemplazando la “fuerza humana” por las máquinas en todos los campos, como por ejemplo, el taladro manual por el mecánico, el serrucho, la sierra pequeña y el cortador de pisos por la sierra circular y tantos otros ejemplos de equipamientos ruidosos. El resultado es caótico y se extiende por las zonas limítrofes, cercanas y contiguas de las obras en marcha.

---

<sup>1</sup> Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE/2010.

<sup>2</sup> Idem, ibidem.

Esa realidad atañe directamente a la calidad de vida de las poblaciones en lo referente a la salud, la tranquilidad y la seguridad de los ciudadanos. La legislación brasileña se basa en esos tres parámetros de análisis.

## 2 Emisión sonora y perturbaciones

Para muchas personas, ruido, sonido, jaleo, algazara, son simplemente sinónimos. Sonido es todo tipo de variación de presión (en el aire, agua...) que el oído humano puede captar, mientras ruido es el sonido o conjunto de sonidos indeseables, desagradables, perturbadores.<sup>3</sup>

El oído es el único órgano de los sentidos que jamás descansa, ni siquiera durante el sueño, cuando también el cerebro debe descansar, como las leyes de la naturaleza así lo exigen. Se trata de una cuestión de salud y el Derecho no puede ser indiferente ante ella.<sup>4</sup>

Mientras los vecinos respeten las normas y los límites del Derecho, es posible ejercer la vecindad de una manera saludable y tranquila, con soluciones positivas en sus contrariedades. Sin embargo, si el vecino no adopta las reglas de buena convivencia, utilizando su propiedad, por ejemplo, en condiciones que no sean normales con relación a su época, medio o grupo de convivencia, no logrará atender de manera efectiva el propósito de la vecindad, puesto que la conducta anormal de un vecino fatalmente provocará cambios no deseados en sus hábitos, perturbando la tranquilidad, la seguridad o la salud.<sup>5</sup>

### 2.1 Salud

El exceso de exposición a los ruidos implica distintos trastornos de la salud mental, pérdida de la audición, pérdida de sueño, reducción de la capacidad de comunicación, concentración y memoria, disminución de la capacidad laboral, fatiga, descontrol de las funciones hormonales, trastornos neurológicos, cardíacos, circulatorios, gástricos, dolores de cabeza, estrés, envejecimiento prematuro e incluso alteraciones genéticas y, en consecuencia, deterioro de la calidad de vida.

Según la Organización Mundial de Salud, ruidos por encima de los 70 decibelios pueden provocar trastornos de la audición, como los ya citados; y muchas de las consecuencias mencionadas también se producen de manera disimulada, sin que la propia víctima se dé cuenta.<sup>6</sup>

En la ciudad de Sao Paulo, la polución y el estrés auditivo son la tercera causa de incidencia de enfermedades laborales, reducción de la productividad, aumento de accidentes y consultas médicas, faltas laborales y problemas de relacionamiento social y familiar. El ruido estresante libera sustancias excitantes en el cerebro que hacen con que las personas, sin motivación propia, sean incapaces de soportar el silencio. Igualmente libera sustancia anestésica, con características del opio o la heroína, que provoca una sensación de placer, abriendo camino para el uso de drogas psicotrópicas fuertes. Las personas se vuelven adictas, dependientes del ruido. Paradójicamente, caen en depresión en un ambiente con silencio saludable, permanecen agitadas, incapaces de una reflexión y meditación más profunda.<sup>7</sup>

Eses ejemplos reflejan la incomodidad o falta de condiciones mínimas de vida en las metrópolis y no se limita al concepto restrictivo de salud ambiental; con raíces en el proceso económico, el

<sup>3</sup> FIORILLO, Celso Antonio Pacheco, *Curso de Direito Ambiental Brasileiro*, 13ª. Ed., Saraiva, 2012, p. 325

<sup>4</sup> FALCÃO, Alcino Pinto, *Poder de Polícia e Poluição Sonora*, artículo pub. In RDP 16/73, p. 79, citado por Waldir de Arruda Miranda Carneiro, obra citada, p. 3.

<sup>5</sup> FESSEL, Regina Vera Villas Boas, *Direito de vizinhança*, Revista de Direito Privado, Sao Paulo, a.2, n. 6, p.226, abr./jun.2001.

<sup>6</sup> CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda, *Perturbações Sonoras nas Edificações Urbanas*, Ed. RT, 2001, p.2.

<sup>7</sup> SOUZA, Fernando Pimentel. *A poluição sonora ataca traiçoeiramente o corpo*. Disponible en: <http://www.itnet.com.br/saudelegal-9868> acceso el 28 de noviembre de 2012.

caso de las metrópolis es parte integrante en la elaboración de una nueva dimensión de los conflictos de vecindad<sup>8</sup>.

## 2.2 Tranquilidad

El derecho contemporáneo contempla la protección de la tranquilidad, especialmente frente a perturbaciones ruidosas indebidas<sup>9</sup>. Si por una parte nadie puede pretender, invocando el derecho al descanso, que todo y todos a su alrededor se inmovilicen y callen, la legislación confiere al vecino la facultad de impedir que los demás perturben excesivamente con ruidos intolerables que perturban la tranquilidad natural del hogar, la oficina, la escuela, el hospital, adecuándose a la quietud que se exige en cada uno de los ambientes mencionados<sup>10</sup>.

Se debe comprender el silencio como un derecho del ciudadano; y bajo esa perspectiva, hay que buscar no sólo un Código de Silencio con medidas represivas rigurosas, sino un programa de educación de la población con vistas a formar una conciencia más sólida sobre la necesidad de respetar la tranquilidad de los demás, en cualquier horario o lugar.<sup>11</sup>

## 2.3 Seguridad

La excesiva emisión de ruidos y vibraciones perjudica la seguridad de las edificaciones y las propias personas, ocasionando peligros personales y patrimoniales y puede afectar la estabilidad de una edificación vecina.

El agotamiento nervioso y la irritación debilitan y fragilizan las personas, profundizando las enfermedades emocionales, disminuyendo paulatinamente la tolerancia, implicando riesgos a la comunidad y agudizando la violencia. La privación de descanso de una persona puede disminuir sus reflejos y sujetar el individuo a un accidente laboral o automovilístico, por ejemplo.

## 3.. Fundamentos legales

### 3.1 Instituto de la vecindad

El tema de los límites y parámetros para la emisión sonora, o sea, lo que se permite o no, o lo que las personas deben o no deben tolerar, es objeto de constante discusión en todos los segmentos involucrados con la industria inmobiliaria en esa compleja situación de vecindad. A través de un conjunto de normas, se crearon parámetros para mesurar si dichas emisiones perjudican o no a la población y en qué condiciones.

La Constitución del Estado, máxima legislación en Brasil, preserva el derecho fundamental de la vida y la función social de la propiedad; determina la competencia de todos los ámbitos del gobierno para proteger el medio ambiente y combatir la polución en sus diferentes formas, y la legislación garantiza a todas las personas el derecho de un medio ambiente ecológicamente equilibrado, como un bien de uso común del pueblo y esencial para una vida sana con calidad para las presentes y futuras generaciones.<sup>12</sup>

La Política Nacional de Medio Ambiente ha creado el Sistema Nacional de Medio Ambiente (SISNAMA), y dos órganos encargados del tema: el Instituto Brasileño de Medio Ambiente y los Recursos Naturales Renovables (IBAMA), y el Consejo Nacional de Medio Ambiente (CONAMA).<sup>13</sup>

<sup>8</sup>FACHIN, Luiz Edson, *Comentários ao Código Civil*, vol. 15, 1ª. ed., 2003, p. 54.

<sup>9</sup>FACHIM, op. cit. p. 50.

<sup>10</sup>MEIRELLES, Hely Lopes, *Direito de construir*, 3ª.ed. Sao Paulo: Revista dos Tribunais, 1979, p. 21

<sup>11</sup>MAGRINI, Rosana Jane, *Poluição sonora e lei do silêncio*, Revista Jurídica, Porto Alegre, a.43, n.216, p. 20 e 23, oct. 1995

<sup>12</sup>Constitución Federal, artículo 5º. caput y X; art. 23, VI.

<sup>13</sup>Ley Federal n. 6.938/81.

### 3.2 Normativa técnica de la Asociación Brasileña de Normas Técnicas - ABNT

Toda legislación infra constitucional, sea en el ámbito ambiental y civil, penal o administrativo, sea a nivel de las competencias del Estado o de los municipios, utilizan parámetros de la Asociación Brasileña de Normas Técnicas (ABNT), para establecer límites. Regulan la materia dos normas, en especial la NBR 10.151/1999 – Acústica – Evaluación del Ruido Ambiente en Recintos de Edificaciones con vistas al Bienestar de los Usuarios – Procedimiento; y la NBR 10.152/1987 – Niveles de Ruido para el Bienestar Acústico.

La NBR 10.151 define el nivel de presión sonora equivalente, en decibelios, al ruido de carácter impulsivo (que contiene impulsos, o sea, picos de energía acústica con duración de menos de 1 segundo y que se repiten a intervalos mayores que 1 segundo, como por ejemplo, martillazos y máquinas perforadoras), o ruido con componentes tonales (ruido que contiene tonos puros, como el sonido de silbatos (pitos) o zumbidos), y el nivel de ruido ambiente, y diferencia los eventos sonoros entre puntuales o continuados / intermitentes.

Trata de los procedimientos de medición en el interior y exterior de las edificaciones, criterios de evaluación para ambientes externos, en dB (decibelios) – tipos de áreas diurno /nocturno:

Tipos de área <sup>14</sup>	diurno/nocturno
Áreas de fincas y haciendas	40/35
Área estrictamente residencial urbana o de hospitales o escuelas	50/45
Área mixta, sobretudo residencial	55/50
Área mixta, con vocación comercial y administrativa	60/55
Área mixta, con vocación recreativa	65/55
Área predominantemente industrial	70/60

Como complemento, la NBR 10.152 establece otras referencias, en decibelios, para lugares como hospitales, escuelas, bibliotecas, salas de música, salas de concierto, ambientes administrativos, y para la práctica del deporte, etc.

Además de las dos normas mencionadas con anterioridad, también la NBR 15.575/2013 – Edificaciones habitacionales – Desempeño, regula la materia genéricamente para el mercado inmobiliario en lo que se refiere a la calidad del producto.

### 3.3 Legislación Ambiental – CONAMA e IBAMA

Por medio del CONAMA se elaboraron en 1990 tres resoluciones que conciernen a las emisiones sonoras, expresamente dirigidas a la industria, y la que instituye un Programa Nacional de Educación y Control de la Polución Sonora - Silencio.

a) n. 1/90: trata de los niveles considerados perjudiciales a la tranquilidad y a la salud estableciendo que la emisión de ruidos, como consecuencia de todo tipo de actividades industriales, comerciales, sociales o recreativas, incluso la industria inmobiliaria (ejecución de proyectos o reformas), no debe sobrepasar los niveles considerados aceptables por parte de la NBR 10.151;

b) n. 2/90: crea el “Programa Nacional de Educación y Control de la Polución Sonora – Silencio”, coordinado por el IBAMA, estableciendo una normativa, métodos y acciones para controlar el ruido excesivo que interfiere en la salud y el bienestar de la población. Dispone que corresponde a los estados (provincias) y municipios establecer e implementar programas de educación y control de la polución sonora. Uno de sus objetivos es estimular la fabricación y

<sup>14</sup> Las zonas de uso corresponden a los criterios de las Leyes n. 7.805, del 1/11/72. Cf. Ley n. 11.804/95, art. 2º, I (ambas del Municipio de Sao Paulo).

uso de máquinas, motores y equipamientos con emisión reducida de ruidos. Igualmente fomenta la capacitación de recursos humanos y apoyo técnico y logístico dentro de la Policía Civil y Policía Militar, para recibir denuncias y combatir la polución sonora urbana en todo el territorio nacional; e,

c) n. 20/94: instituye el “Sello Ruido”, obligatorio para electrodomésticos y que, posteriormente, hizo con que el IBAMA y el Instituto Nacional de Metrología, Normalización y Calidad Industrial (INMETRO), dispusieron otras normativas referentes a la emisión de ruidos de dichos equipamientos (licuadoras, secadores de pelo y aspiradoras).

### 3.4 Código Civil y legislación municipal

En la legislación civil del Estado, el Código Civil, artículos 1.277 al 1.279, regula el uso de las propiedades al tratar de la materia en el punto ‘derechos de vecindad’. Establece que se permite a toda persona, respetando los parámetros de ubicación, distribución de las edificaciones en zonas por parte del “plan director” y los límites ordinarios de tolerancia entre vecinos, cesar las interferencias perjudiciales a la salud, la tranquilidad y la seguridad de quienes allí viven, en consecuencia de la utilización de la propiedad vecina; siempre en cumplimiento de los límites establecidos por la ABNT. Y relativiza dichos derechos, confrontándolos con el interés público, al obligar que se deba soportar la interferencia y ofrecer indemnización, en su caso. Siempre que se pueda eliminar o reducir las interferencias, el vecino puede hacer tal exigencia, bajo pena de multas diarias o debido a conducta en contrario.

Tradicionalmente, la expresión de los derechos de vecindad significa un conjunto de limitaciones que se impone a la propiedad inmueble y que es resultado de edificios muy cercanos entre sí, cuyo parámetro de caracterización implica verificar un contacto potencial entre las manifestaciones de las actividades urbanas de una propiedad a otra – por lo tanto, no exige contigüidad.

Así, considerando la finalidad del inmueble y respetando los límites en consecuencia de una situación de vecindad que se establece con los demás vecinos, la utilización del bien inmueble será libre, sin la necesidad de autorización de ningún tipo.

En la legislación penal federal, el artículo 42 de la Ley de Contravención Penal tipifica y pune conductas ilícitas en el contexto aquí expresado, y prescribe el arresto y permanencia en prisión – entre 15 días y tres meses -, o multa a quienes perturben el trabajo o la tranquilidad de los demás con gritaría, algazara o jaleo; a quienes ejercen una labor incómoda o ruidosa, en desacuerdo con la normativa legal; a quienes abusan de instrumentos sonoros o señales acústicas, provocando o no haciendo nada para impedir ruidos producidos por animales bajo su guardia.<sup>15</sup>

La ley federal que trata de los crímenes ambientales dispone sobre las sanciones penales y administrativas derivadas de conductas y actividades que perjudican la salud pública y el medio ambiente, incluso las emisiones sonoras; sin embargo, es necesario observar diligencia y cuidado al considerar la culpabilidad del agente agresor.<sup>16</sup>

### 3.5 Estatuto de las Ciudades y licencia ambiental de vecindad

El Estatuto de las Ciudades, por su parte, establece una normativa pública y de interés social que regula el uso de la propiedad urbana<sup>17</sup>; busca ordenar el desarrollo de las funciones sociales de la ciudad y la propiedad urbana; establece planificaciones y, en especial, determina en el plan infra constitucional, la utilización de un estudio previo de impacto ambiental (EIA) como instrumento de gestión ambiental y políticas públicas de las ciudades, así como el estudio

<sup>15</sup> Dec. Lei n. 3.688, del 03 de octubre de 1941.

<sup>16</sup> Ley n. 9.605, del 12 de febrero de 1998.

<sup>17</sup> Ley Federal n. 10.257/01.

del impacto de vecindad (EIV), que regula, en el ámbito municipal, la licencia, las concesiones y las autorizaciones en el ejercicio de la propiedad, y ratifica la planificación de las áreas urbanizadas, conjuntamente con “planos directores” para ciudades con más de 20 mil habitantes.

El EIV se fundamenta, esencialmente, en la necesidad de evaluar impactos positivos y negativos en la calidad de vida de la población debido a la implementación o aumento de proyectos inmobiliarios o sus actividades, indicando formas de mitigar, compensar o potenciar posibles impactos señalados.

Presupone el análisis de cuestiones relacionadas con la densidad de población, la introducción de equipos comunitarios, el uso y ocupación del suelo de forma adecuada y compatible con la infraestructura necesaria a los vecinos, el aumento del flujo de personas y vehículos, la demanda por transporte público debido al tráfico intenso, y la discusión de los proyectos a ser implementados en audiencias públicas, considerando los aspectos de iluminación y ventilación, emisiones sonoras, paisaje urbano, patrimonio natural y cultural, con vistas a evitar la degradación de las áreas urbanizadas y su polución y la (de)valuación inmobiliaria.

La ciudad de Sao Paulo también cuenta con el Programa Silencio Urbano (PSIU), que busca cohibir la emisión excesiva de ruidos producidos en todo tipo de actividad comercial ejercida en espacio confinado o no, que origine incómodo y afecte a la salud y el bienestar de los habitantes de la ciudad, incluso la industria de la construcción inmobiliaria.<sup>18</sup>

Los límites municipales de ruido se establecen en decibelios:

ZONA	DÍA – entre 7 y 22 horas	NOCHE – entre 22 y 7 horas
Residencial	50	45
Mixta	55/65	45/55
Industrial	65/70	55/60

## Conclusión

En todas las legislaciones mencionadas, hay parámetros específicos que también se reflejan en la construcción inmobiliaria.

La densidad de población es una realidad y cuanto más condensada es la población, mayor es el potencial de turbación en comparación con los antiguos vecindarios, particularmente en lo que respecta al tratamiento de las emisiones sonoras.

A despecho de la subjetividad relativa de los límites ordinarios de tolerancia y usos y costumbres puntuales, se debe hacer un análisis de cada situación separadamente, considerando lo que dispone la normativa técnica como un “mínimo esencial obligatorio”, o sea, que es necesario perfeccionar la conducta del individuo ante los colectivos a través de un comportamiento diligente y cuidadoso que cuanto mayor sea, implicará una mejor calidad de vida para toda la comunidad.

Tres son los derechos protegidos por ley –salud, tranquilidad y seguridad de los habitantes de inmuebles vecinos –, y el tema bien merece una posición firme del Derecho. Eses derechos, difusos y colectivos por excelencia, poseen de una parte la colectividad del entorno de cada obra que se construye en la ciudad y, de otra, personas y grupos de personas cuya principal actividad profesional es la construcción. La conducta ante la construcción de las ciudades como lugar de vivir de los ciudadanos debe armonizarse con el principio de buena fe. Es necesario que aspiremos a construir ciudades de hombres y ciudades para hombres, sanos.

Hay límites para la tolerancia, aun cuando se justifique la turbación de la calidad de vida debido a intereses públicos. Al confirmarse el delito, el agente responsable de la emisión sufrirá las

<sup>18</sup> Decreto n. 34.569, del 6 de octubre de 1994, y Ley n. 11.804, del 19 de junio de 1995.

sanciones penales correspondientes. La confirmación del daño, material o moral, implicará indemnización civil. Al comprobarse excesos intolerables en las emisiones sonoras, la regla será su prohibición, limitándose a parámetros aceptables según la normativa técnica. Si el responsable no cambia de actitud, la regla será la aplicación de multas o aun el arresto – es una cuestión de ética urbana.

En las zonas metropolitanas y las ciudades condensadas, la necesidad de un mayor control, de estudios de impacto de vecindad condicionados a las licencias y autorizaciones de nuevas construcciones, aun las de pequeño porte, debe ser una prioridad.

El uso natural de la propiedad debe controlar y limitar las interferencias cumpliendo los parámetros dispuestos en la Constitución Federal, las Resoluciones del CONAMA e IBAMA, el Código Civil, el Estatuto de la Ciudad, los “Planos Directores” y otras legislaciones municipales, siempre respetando los parámetros mínimos prescritos por la ABNT.

Las máquinas y los equipamientos utilizados en la industria de la construcción inmobiliaria o de infraestructura deberán, siguiendo la tendencia empleada con los electrodomésticos, poseer controles de emisión de ruido con límites claros. Hay que prohibirse su utilización cuando no se respeten dichos límites y recibir sellos de calidad, cumpliendo los parámetros de la normativa técnica de la ABNT y los más estrictos, establecidos en la legislación municipal.

La ciudad de Sao Paulo, como mencionado anteriormente, posee un Programa de Silencio Urbano que funciona de manera precaria en el ámbito de la construcción inmobiliaria.

En el campo administrativo, si el administrador municipal considera que la obra o proyecto supone impacto en la comunidad, los mismos deberán ser objeto de análisis y aprobación según el Estatuto de las Ciudades, con la oportuna licencia ambiental – Estudio de Impacto de Vecindad. El juicio de valor relativo a la dimensión del impacto en el medio ambiente urbano, considerando su extensión geográfica, que ocurre al mismo tiempo en distintos lugares y con distintas poblaciones en esa densidad demográfica, debe ser muy riguroso en favor de una mejor calidad de vida para toda la población.

#### BIBLIOGRAFÍA

- BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das Coisas*, Rio, Editorial Forense, 1956.  
CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. *Perturbações Sonoras nas Edificações Urbanas*, Ed. RT, 2001.  
FALCÃO, Alcino Pinto. *Poder de Polícia e Poluição Sonora*, artículo pub. In RDP 16/73.  
FACHIN, Luiz Edson. *Comentários ao Código Civil*, vol. 15, 1ª. Ed., 2003.  
FESSEL, Regina Vera Villas Boas, *Direito de vizinhança*, *Revista de Direito Privado*, Sao Paulo, a.2, n. 6, p.226, abr./jun.2001.  
FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. *Curso de Direito Ambiental Brasileiro*, 13ª. Ed. Saraiva, 2012.  
MAGRINI, Rosana Jane. *Poluição sonora e lei do silêncio*, *Revista Jurídica*, Porto Alegre, a.43, n. 216, oct. 1995.  
MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*, 8ª. ed., 1990, Editorial Malheiros, Sao Paulo.  
MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de construir*, 3ª.ed. Sao Paulo: *Revista dos Tribunais*, 1979.  
FESSEL, Regina Vera Villas Boas. *Direito de vizinhança*, *Revista de Direito Privado*, Sao Paulo, a.2, n.6, abr./jun.2001.  
SOUZA, Fernando Pimentel. *A poluição sonora ataca traiçoeiramente o corpo*. Disponible en: <http://www.itnet.com.br/saudelegal-9868> acceso el 28 de noviembre de 2012.

Acceso a las siguientes páginas web:

- <http://www.newgeography.com/content/002808-world-urban-areas-population-and-density-a-2012-update>, acceso el 17 de noviembre de 2012.  
[http://www.gaboguzzo.com/Gabo\\_Guzzo\\_files/Gabo%20Guzzo\\_the%20quietest%20place%20on%20Earth\\_web2%E2%80%A8.pdf](http://www.gaboguzzo.com/Gabo_Guzzo_files/Gabo%20Guzzo_the%20quietest%20place%20on%20Earth_web2%E2%80%A8.pdf) e <http://ciclovivo.com.br/noticias/meio-ambiente/22>, acceso el 7 de diciembre de 2012.  
<http://www.newgeography.com/content/002808-world-urban-areas-population-and-density-a-2012-update>, acceso el 17 de noviembre de 2012.