

## *Apresentação*

---

**A** instalação e o funcionamento de empreendimentos habitacionais de forma inadequada - projetos mal-concebidos, ausência de investigação prévia do passivo ambiental do terreno, desconsideração dos condicionantes do meio físico, condições precárias de infra-estrutura, análise socioeconômica insuficiente, ausência da efetivação de medidas de mitigação, entre outros aspectos - têm levado a situações de degradação ambiental, no local de intervenção, causando prejuízos ao próprio empreendimento e propiciando impactos ambientais, que geralmente extrapolam a área do projeto. Isso acarreta redução da qualidade de vida da população e elevação significativa e desnecessária de custos para empreendedores, usuários, população circunvizinha e Poder Público.

Os problemas têm início na escolha da área e do tipo de projeto para o empreendimento, agravam-se durante sua construção e têm continuidade na fase de ocupação. Como resultado, chega-se até a gerar situações de risco, com ocorrência de acidentes e, mui-

tas vezes, registros de vítimas em números alarmantes e crescentes.

Medidas corretivas tendem a exigir elevado custo financeiro e social, pois os recursos necessários são normalmente vultosos e as obras instaladas freqüentemente mostram desempenho insatisfatório. Em geral, passa-se por repetidos malogros até a estabilização efetiva do local, com a recuperação da área para ocupação segura e a mitigação dos impactos ambientais negativos.

Contrapondo a tal situação, esta publicação propõe a adoção integrada de medidas preventivas, que considerem, além do próprio empreendimento, os impactos ambientais que extrapolam a área de intervenção. Tais medidas podem ser efetivadas, para cada fase do empreendimento, por meio de instrumentos de planejamento e gestão ambiental, os quais surgiram e vêm se desenvolvendo no bojo da evolução da abordagem da questão ambiental, e cujos princípios e procedimentos têm sido crescentemente adotados em diversos países.

*Ana Maria N. de Souza*  
*Financiadora de Estudos e Projetos - Finep*

*Cláudia Brandão de Serpa*  
*Caixa Econômica Federal - CEF*