



**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO E
PLANEJAMENTO TERRITORIAL**

OBEDE RODRIGUES ALVES

**A importância do Estudo de Impacto de Vizinhança para
Empreendimentos Residenciais: o caso Tropicale Condomínio, Jardim
Nova Esperança, Goiânia - GO**

**Goiânia
2015**

OBEDE RODRIGUES ALVES

A importância do Estudo de Impacto de Vizinhança para Empreendimentos Residenciais: o caso Tropicale Condomínio, Jardim Nova Esperança, Goiânia - GO

Dissertação de mestrado submetida ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Planejamento Territorial - MDPT, da Escola de Gestão e Negócios da Pontifícia Universidade Católica de Goiás - PUC Goiás, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Desenvolvimento e Planejamento Territorial.

Área de concentração: Planejamento Urbano e Ambiental

Orientador: Dr. Antônio Pasqualetto

**Goiânia
2015**

Dados Internacionais de Catalogação da Publicação (CIP)
(Sistema de Bibliotecas PUC Goiás)

A474i Alves, Obede Rodrigues.
A importância do estudo de impacto de vizinhança para empreendimentos residenciais [manuscrito]: o caso Tropicale Condomínio, Jardim Nova Esperança Goiânia - GO / Obede Rodrigues Alves. – Goiânia, 2015.
188 f.: il.; 30 cm.

Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Desenvolvimento e Planejamento Territorial, 2015.

“Orientador: Prof. Dr. Antônio Pasqualetto”.

Bibliografia.

1. Planejamento urbano. 2. Ambiente Construído.
3. Cidades. 4. Vizinhança I. Título.

CDU 711(043)

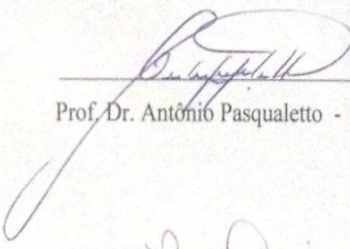


Obede Rodrigues Alves

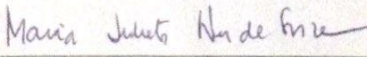
**A IMPORTÂNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA PARA
EMPREENHIMENTOS RESIDENCIAIS: O CASO TROPICALE CONDOMÍNIO,
JARDIM NOVA ESPERANÇA, GOIÂNIA -GO**

Dissertação defendida no curso de Mestrado em Desenvolvimento e Planejamento Territorial da Pontifícia Universidade Católica de Goiás – PUC Goiás, como parte das exigências para obtenção do título de mestre.

Aprovada em 05/08/2015 pela Banca Examinadora constituída pelos professores:


Prof. Dr. Antônio Pasqualetto - Orientador – PUC Goiás


Prof. Dr. Lucia Maria Moraes – PUC Goiás


Prof. Dr. Maria Julieta Nunes de Souza – IPPUR/UF RJ

Goiânia,
Agosto, 2015

AGRADECIMENTOS

Ao Senhor Jesus, por minha vida, força, sabedoria, inspiração e saúde. Somente Ele é digno de toda honra e glória.

Aos meus pais, José Carlos Alves e Sirlene Rodrigues Alves, pelo amor, carinho e dedicação, por sempre acreditarem em mim, e me apoiarem em minhas empreitadas. Por terem me ensinado a ter fé e nunca desistir dos meus sonhos, por sempre terem se esforçado para que eu concluísse minha graduação e mestrado.

Ao meu esposo e companheiro de pesquisa, Otniel Alencar Bandeira, pelo amor, companheirismo, motivação e amizade. Por nunca me deixar desistir nos momentos de dificuldades. Por ter passado madrugadas acordado ao meu lado enquanto eu escrevia esta dissertação.

Ao meu orientador, Dr. Antônio Pasqualetto, por ter aceitado orientar este trabalho e me ensinar o “caminho das pedras”. Agradeço pela paciência e companheirismo.

Ao meu sogro e sogra, Palmeri Coelho Bandeira e Maria Zélia Bandeira, pelo carinho, hospitalidade, apoio e paciência com que me receberam em Goiânia durante todo o período do mestrado.

A minha querida irmã mais velha, Carla Alves, que de uma forma especial sempre me motivou a perseverar nos estudos.

Aos meus cunhados e irmãos do coração, Estevão Bandeira e Palmeri Bandeira, pela paciência que tiveram comigo, pela confiança e apoio dedicados a mim durante o mestrado.

A PUC Goiás pela oportunidade em realizar este mestrado.

A CAPES pela bolsa de estudos.

A minha companheira e irmã em Cristo, Ma. Denise Daleva, que esteve presente me apoiando desde o processo seletivo do mestrado, pelas experiências espirituais e intelectuais compartilhadas.

Aos meus amados irmãos em Cristo da Igreja em Goiânia, que sempre estiveram ao meu lado, me incentivando e perseverando nas orações.

Aos professores doutores do MDPT pelas excelentes aulas ministradas durante o mestrado.

A Dra. Lúcia Moraes (PUC Goiás) e Dra. Maria Julieta (UFRJ) pelas colaborações durante a qualificação e defesa da dissertação.

Aos meus colegas de mestrado, especialmente a Cristiane Roldan, pela ajuda com a elaboração dos mapas, ao Fábio Tokarski por sempre estar disposto a ajudar, a Daiane por compartilhar comigo documentos e literatura sobre a região Mendanha e ao Daniel pelo apoio e companheirismo durante o mestrado.

Ao Vereador Geovani pelos materiais cedidos para elaboração deste trabalho.

DEDICATÓRIA

Aos meus pais José Carlos e Sirlene pelo incentivo, compreensão e amor.

Ao meu esposo Otaniel pelo amor, amizade, companheirismo e confiança.

Ao meu orientador Dr. Pasqualetto pela credibilidade, amizade e ensinamentos.

RESUMO

Em Goiânia o espaço da periferia está se tornando um lugar privilegiado à ação do capital imobiliário e produção habitacional, motivado pelo preço da terra que promove intensas mudanças na sua configuração. Houve intenso crescimento do mercado imobiliário na década de 2000, especialmente dos empreendimentos residenciais. No entanto, a Lei Municipal, que estabelece o Estudo de Impacto de Vizinhança-EIV, não incluiu esses empreendimentos. A partir de então, surgiu o seguinte questionamento: Quais as consequências urbanas decorrentes da falta do EIV para empreendimentos residenciais em Goiânia? Como a Lei Municipal do EIV em Goiânia não os considera causadores de significativos impactos? O EIV, se aplicado corretamente, é um dos instrumentos de maior resposta à mobilização dos interesses sociais e a partir dos seus aspectos de análise é possível estabelecer medidas mitigadoras e compensatórias. A importância deste trabalho justifica-se pelo intenso crescimento do mercado imobiliário em Goiânia nas últimas décadas especialmente dos empreendimentos residenciais verticalizados, aliado à inexistência de um instrumento que avalie os impactos negativos e positivos por eles causados. Neste sentido, objetivou-se comprovar a pertinência do EIV para empreendimentos residenciais, simulando uma aplicação do instrumento a partir do estudo de caso de um empreendimento residencial de grande porte denominado Tropicale Condomínio. A pesquisa foi realizada em Goiânia no período entre Março de 2013 e Dezembro de 2014, no Bairro Jardim Nova Esperança localizada na região Mendanha do município, tendo como estudo de caso um residencial de grande porte denominado Tropicale Condomínio. A avaliação dos impactos foi realizada pelo método da Avaliação Pós-Ocupação. A partir desta pesquisa foi possível concluir que a legislação do EIV de Goiânia necessita incluir os empreendimentos residenciais de grande porte, tendo em vista que eles são geradores de impactos, principalmente nos seguintes aspectos: infraestrutura urbana, sistema viário, meio ambiente natural e construído.

Palavras-chave: Planejamento Urbano; Ambiente Construído; Cidades; Vizinhança.

ABSTRACT

In Goiania space of the periphery is becoming a privileged place to the action of real estate capital and housing production, driven by land prices that promotes intense changes in its configuration. There was strong growth in the property market in the 2000s, especially residential developments. However, the Municipal Act establishing the Neighborhood Impact Study - EIV, did not include these ventures. Since then, the following question arose: What are the urban consequences of a failure of the EIV for residential developments in Goiania? As the Municipal Law of EIV in Goiania does not consider the cause of significant impacts? The EIV, if applied correctly, is one of the fastest response instruments to mobilize social interests and from the aspect of analysis is possible to establish mitigation and compensation measures. The significance of this is justified by the strong growth of the property market in Goiania in recent decades especially upright residential developments, coupled with the absence of an instrument to assess the positive and negative impacts caused by them. In this sense, the objective was to prove the relevance of the EIV for residential, simulating an application of the instrument from the case study of a large residential development called Tropicale Condominium. The survey was conducted in Goiania in the period between March 2013 and December 2014, in the Garden District New Hope located in Mendanha area of the city, taking as a case study a large residential condominium called Tropicale. The impact assessment was carried out by the method of Post Occupancy Evaluation. From this research it was concluded that the EIV legislation Goiania need to include the large residential developments, given that they are generating impacts, especially in the following areas: urban infrastructure, road system, the natural and built environment.

Keywords: Urban Planning; Built Environment; Cities; Neighborhood.

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS.....	11
LISTA DE QUADROS.....	12
LISTA DE TABELAS.....	13
LISTA DE SIGLAS.....	14
INTRODUÇÃO.....	16
CAPÍTULO 1 - A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	21
1.1 Considerações Iniciais.....	21
1.2 Espaço Urbano.....	21
1.2.1 Espaço Urbano e a Questão Social.....	25
1.2.2 Agentes Produtores do Espaço Urbano.....	28
1.3 História do Planejamento Urbano no Brasil.....	32
1.3.1 Planejamento no período do Século XIX a 1930.....	36
1.3.2 Planejamento no período de 1930 a 1988.....	37
1.3.3 Planejamento urbano pós-1988.....	39
1.4 O Estatuto da Cidade e suas Diretrizes Gerais.....	42
1.5 Desafios do Planejamento Urbano no Brasil.....	49
CAPÍTULO 2 – O PLANEJAMENTO URBANO - AMBIENTAL E O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	55
2.1 Considerações Iniciais.....	55
2.2 Planejamento Urbano/Ambiental no Brasil.....	55
2.3 O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).....	61
2.3.1 Aspectos do Estudo de Impacto de Vizinhança.....	72
2.3.2 Comparação com o Estudo de Impacto Ambiental.....	84
2.4 Panorama da Implementação do EIV no Brasil.....	91
CAPÍTULO 3 – ESTUDO DE CASO TROPICAL CONDOMÍNIO.....	97
3.1 Considerações Iniciais.....	97
3.2 Método e etapas.....	97
3.3 Delimitação da pesquisa e área de influência.....	98
3.4 População e amostra.....	100

3.5 Instrumentos da pesquisa	101
3.6 Análise	103
3.7 Caracterização da área de estudo	104
3.8 Caracterização do Jardim Nova Esperança.....	108
3.9 Caracterização do Condomínio Residencial Tropicale.....	110
3.10 Estudo de Impacto de Vizinhança na Legislação de Goiânia.....	113
3.11 Itens de análise do EIV.....	122
3.12 Resultado da pesquisa com a população vizinha do Tropicale Condomínio	134
3.13 Matriz de avaliação de impactos de vizinhança.....	142
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	149
REFERÊNCIAS	152
APÊNDICE A – Questionário aplicado aos vizinhos do Tropicale	161
ANEXO 1 – Projeto de Lei Complementar nº 0005/2014.....	162

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Cinco correntes principais do Planejamento Urbano no Brasil apontadas por Villaça.....	36
Figura 2	Percentual de aglomerados subnormais por regiões brasileiras.....	53
Figura 3	Delimitação da área de influência direta do empreendimento residencial.....	99
Figura 4	Localização da área de aplicação dos questionários no Jardim Nova Esperança. Goiânia – GO.....	100
Figura 5	Moradores do Jardim Nova Esperança com enxadas abrindo espaço para novas construções. Goiânia – GO, 1979.....	106
Figura 6	Localização do Bairro Jardim Nova Esperança em Goiânia – GO.....	108
Figura 7	Imagens dos tipos de residências predominantes no bairro Jardim Nova Esperança, Goiânia, GO	110
Figura 8	Localização e imagem do empreendimento residencial Tropicale...	111
Figura 9	Imagem ilustrativa do Tropicale Condomínio. Goiânia –GO.....	112
Figura 10	Política de Desenvolvimento Urbano de Goiânia - Áreas de Desaceleração de Adensamento e Áreas de Adensamento.....	117
Figura 11	Locais de pontos de ônibus próximo ao empreendimento residencial. Goiânia – GO.....	125
Figura 12	Equipamentos de saúde que atende o Bairro Jardim Nova Esperança. Goiânia – GO.....	130
Figura 13	Imagem comparativa da área onde se instalou o condomínio residencial entre os anos de a-2006 e b-2012.....	132
Figura 14	Volumetria do Condomínio Tropicale: A partir do Setor Campinas (a) e no Jardim Nova Esperança (b) e (c).....	133
Figura 15	Média das notas fornecidas pelos entrevistados sobre itens de análise do EIV.....	137
Figura 16	Imagem da Avenida Perimetral Norte (A) e pedestres se arriscando ao atravessar a avenida (B e C) no Jardim Nova Esperança. Goiânia - GO.....	145

LISTA DE QUADROS

Quadro 1	Perguntas – chave para atingir os objetivos propostos pelo Estatuto da Cidade	44
Quadro 2	Comparação entre estudo de impacto ambiental e estudo de impacto de vizinhança.....	89
Quadro 3	Outros parâmetros urbanísticos para localização de Equipamentos Comunitários.....	124
Quadro 4	Linhas de ônibus presentes no Jardim Nova Esperança. Goiânia-GO.....	125
Quadro 5	Centros de Educação Infantil da Rede Municipal de Educação de Goiânia dentro do raio de influência máximo de 300m a partir do empreendimento residencial.....	127
Quadro 6	Unidades Educacionais da Rede Municipal e Estadual de Educação – Goiânia.....	128
Quadro 7	Estimativa de demandas geradas pelo Tropicale Condomínio.....	134
Quadro 8	Respostas dos moradores circunvizinhos ao questionário sobre o empreendimento residencial Tropicale.....	135
Quadro 9	Matriz de impactos de vizinhança do aspecto Infraestrutura Urbana durante a fase de operação do empreendimento.....	143
Quadro 10	Matriz de impactos de vizinhança do aspecto Sistema Viário durante a fase de operação do empreendimento.....	144
Quadro 11	Matriz de impactos de vizinhança do aspecto Meio Ambiente Natural durante a fase de operação do empreendimento.....	146
Quadro 12	Matriz de impactos de vizinhança do aspecto Meio Ambiente Construído durante a fase de operação do empreendimento.....	147

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Proporção de domicílios urbanos com rede geral de abastecimento de água, de esgoto e fossa séptica, segundo as grandes regiões – 2000/2010.....	50
Tabela 2	Total e percentual de municípios com coleta e tratamento de esgoto, segundo as grandes regiões – 2008.....	52
Tabela 3	Estudo de Impacto de Vizinhança previsto em Lei Específica por Estado do Brasil– 2009.....	91
Tabela 4	Estudo de Impacto de Vizinhança previsto em Lei Específica por Região do Brasil – 2009.....	93
Tabela 5	Estudo de Impacto de Vizinhança previsto em Lei específica por Faixa Populacional – 2009.....	94
Tabela 6	Condição de ocupação dos domicílios tipo casa do Jardim Nova Esperança, 2010. Goiânia – GO.....	109
Tabela 7	Tipo de esgotamento sanitário nos domicílios tipo casa no Jardim Nova Esperança, 2010. Goiânia – GO.....	130
Tabela 8	Domicílios no Jardim Nova Esperança carentes de infraestrutura urbana.....	131

LISTA DE SIGLAS

AID	Área de Influência Direta
AMMA	Agência Municipal de Meio Ambiente
CAIEPS	Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo
CAIS	Centro de Atendimento Integrado de Saúde
CETESB	Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental
CNUMAD	Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento
CONCIDADES	Conselho Nacional das Cidades
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente
CF	Constituição Federal
DAE	Departamento de Administração Educacional
EC	Estatuto da Cidade
EIA	Estudo de Impacto Ambiental
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
EVU	Estudo de Viabilidade Urbanística
FEEMA	Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
GEA	Grupo Especial de Análise
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis
IAB	Instituto dos Arquitetos do Brasil
MCMV	Minha Casa Minha Vida
MNRU	Movimento Nacional pela Reforma Urbana
PGA	Plano de Gestão Ambiental
PDDI	Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PLANHAB	Plano Nacional de Habitação
PUB-SP	Plano Urbanístico Básico de São Paulo
PNDU	Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
PNRS	Política Nacional de Recursos Hídricos
PNMA	Política Nacional do Meio Ambiente
PGT	Polos Geradores de Tráfego

PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PL	Projeto de Lei
RMTC	Rede Metropolitana de Transportes Coletivos
RIMA	Relatório de Impacto Ambiental
RIVI	Relatório de Impacto de Vizinhança
SEMA	Secretaria Especial do Meio Ambiente
SME	Secretaria Municipal de Educação
SEMEL	Secretaria Municipal de Esporte e Lazer
SEPLAM	Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo
SEMDUS	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável
SNAPU	Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos
SNH	Secretaria Nacional de Habitação
SNSA	Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental
SEMOB	Secretaria Nacional de Transporte e Mobilidade Urbana
SERFHAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SGA	Sistema de Gestão Ambiental
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SISNAMA	Sistema Nacional do Meio Ambiente

INTRODUÇÃO

A expansão urbana acelerada e desorganizada tem conduzido as cidades em direção à insustentabilidade, diminuindo a qualidade de vida dos habitantes e as condições de infraestrutura urbana. Discutir a sustentabilidade do meio ambiente urbano tem ficado cada vez mais constante à medida que se torna evidente a impossibilidade de desassociar cidades e ambiente natural. A rápida e desorganizada expansão urbana é certamente uma das causas que mais corroboram com a degradação do meio ambiente natural e urbano.

Essa desordenada ocupação das áreas urbanas gera problemas complexos compartilhados pelas cidades, como: segregação urbana; disputa pelo espaço urbano; distribuição de renda desigual; déficit habitacional; aglomerações subnormais; deficiências no saneamento ambiental; crescimento constante do tráfego que implica em congestionamentos; poluição do ar, solo, água e visual; aumento do consumo energético, entre outros. Tais fatores contribuem para um modelo de desenvolvimento insustentável das regiões urbanizadas no Brasil e no mundo como um todo.

Os instrumentos de gestão urbana e ambiental foram criados para tentar minimizar ou até mesmo erradicar esses problemas. O zoneamento foi um dos primeiros instrumentos mais difundidos que buscou garantir a proteção da população homogeneizando os perímetros de ocupação do espaço em zonas e ordenando o uso e ocupação do solo a fim de evitar os incômodos que esses distintos usos causariam à população. Atualmente acredita-se que apenas o zoneamento não é capaz de evitar todos os conflitos existentes no meio urbano (FELDMAN, 2005).

Após a aprovação do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, diversos instrumentos foram normatizados a fim de serem aplicados pelos diversos agentes produtores do espaço urbano na tentativa de atender as necessidades da vida contemporânea adotando planejamento urbano e ambiental mais integrado e participativo. O princípio que rege as diretrizes e instrumentos do Estatuto da Cidade é o de assegurar às atuais e futuras gerações, o direito a cidades sustentáveis de forma a proporcionar boa qualidade de vida aos cidadãos (BORDIN, 2012).

Além de definir novos caminhos para a condução das políticas de desenvolvimento municipal o Estatuto introduziu uma série de instrumentos urbanísticos, alguns inovadores, que são na verdade ferramentas de apoio ao

planejamento e gestão democrática das cidades, dentre os quais se destaca o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). O EIV, o eixo principal desta pesquisa, representa um importante instrumento de avaliação dos impactos no meio urbano à medida que pode condicionar determinadas intervenções no espaço da cidade, além de fornecer ao cidadão condições de participar nas decisões sobre empreendimentos vizinhos (BRASIL, 2009).

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento contemporâneo, integrado ao direito urbanístico- ambiental que possui matriz no cumprimento da função social da propriedade, por meio da análise dos impactos pode-se avaliar a pertinência da implantação do empreendimento ou atividade no local indicado, “estabelecendo uma relação da cidade com o empreendimento e do empreendimento com a cidade, considerando o meio no qual está inserido” (BRASIL, 2005, p.112). O EIV apresenta-se como um instrumento capaz de alcançar os objetivos da política urbana brasileira, no entanto, uma das principais dificuldades encontradas pelos órgãos de planejamento para alcançar o desenvolvimento sustentável das cidades é o distanciamento existente entre as tarefas operacionais e o processo de produção da cidade (MARICATO, 2008).

A Região Metropolitana de Goiânia, atualmente composta por 20 municípios e uma população de 2.141.173 habitantes (IBGE, 2010a), aumentou sua participação no total da população estadual e continua crescendo acima da média do Estado. Na metrópole goiana a periferia cresce muito acima do Núcleo Central Metropolitano justificado principalmente pelo movimento populacional em busca de moradia a custos mais acessíveis. Conforme estudos de Moysés et al. (2005) o espaço da periferia da metrópole goiana, está se tornando um lugar privilegiado à ação do capital imobiliário e produção habitacional, motivado pelo preço da terra que promove intensas mudanças na configuração desses.

O aumento da construção de núcleos habitacionais nas franjas das cidades, distantes dos centros urbanos, força o poder público a ampliar a infraestrutura para uma área além da necessária, resultando em aumento do tempo e custos de deslocamento da população até o trabalho, escola ou lazer, isso gera maior impacto na mobilidade de transportes e circulação interbairros, além dos problemas socioambientais (MOYSÉS et al., 2005).

O Jardim Nova Esperança que é um bairro periférico de Goiânia, foi produzido por famílias de baixa renda que não possuíam habitação digna. Estas famílias oprimidas pelo alto valor dos aluguéis e sem apoio do Estado decidiram ocupar uma área que era

utilizada como depósito de lixo. No final da década de 1970, estas famílias foram protagonistas na produção do espaço do Jardim Nova Esperança que sem o apoio do Estado conseguiram fazer a divisão de lotes, abrir ruas, construir escolas e de forma organizada lutaram para transformar aquele espaço em um ambiente habitável. Trinta anos mais tarde os moradores do bairro foram surpreendidos com a implantação de um empreendimento residencial vertical gerador de diversos impactos. Com a implantação do condomínio a qualidade de vida dos moradores daquele bairro encontra-se ameaçada pela apropriação do espaço pelo setor imobiliário voltado para o mercado.

Houve um intenso crescimento do mercado imobiliário na década de 2000, em Goiânia, especialmente dos empreendimentos residenciais. No entanto, a Lei Municipal, que estabelece o EIV, não incluiu esses empreendimentos. Houve uma tentativa de incluí-los com a elaboração de emenda da Lei, que estabelece o EIV. Infelizmente a emenda foi reprovada pela argumentação de que estes empreendimentos já estariam sendo regulados pela Outorga Onerosa do Direito de Construir e não necessitariam mais de regulação.

A partir de então, surgiu o seguinte questionamento: Quais as consequências urbanas decorrentes da falta do EIV para empreendimentos residenciais em Goiânia? O que levou a definir as hipóteses norteadoras da pesquisa, a saber: 1) O EIV pode representar um instrumento eficaz de planejamento urbano/ambiental se exigido previamente à licença urbanística de empreendimentos residenciais em Goiânia, podendo ainda corroborar com a expansão urbana mais sustentável da capital; 2) Os empreendimentos residenciais podem ser causadores de significativos impactos de vizinhança?

Como a Lei Municipal do EIV em Goiânia não considera empreendimentos residenciais causadores de significativos impactos, a importância deste trabalho justifica-se pelo intenso crescimento do mercado imobiliário em Goiânia nas últimas décadas especialmente dos empreendimentos residenciais verticalizados, aliado à inexistência de um instrumento que avalie os impactos negativos e positivos por eles causados. Neste sentido, objetivou-se comprovar a pertinência do EIV para empreendimentos residenciais, simulando uma aplicação do instrumento a partir do estudo de caso de um condomínio residencial de grande porte denominado Tropicale Condomínio.

Conforme estabelecido no artigo 36 da Lei 10.257 de 2001 o Estudo de Impacto de Vizinhança-EIV deve ser regulamentado por lei municipal que definirá os

empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana, que deverão ser condicionadas ao referido estudo, somente podendo ser autorizada a obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, após a análise e aprovação do referido estudo (BRASIL, 2009).

Pesquisa teórica iniciou assim que o objetivo do trabalho foi definido. Na sequência, foram selecionados textos pertinentes ao assunto abordado, passando pelos três processos de leitura, definidos por Gil (1994), a saber: leitura exploratória (para verificar se havia interesse à pesquisa); leitura seletiva (para determinar o que seria empregado no trabalho) e por fim, a leitura analítica (para determinar a ordenação dos mesmos).

A etapa inicial deste trabalho correspondeu ao levantamento de dados secundários a partir do levantamento bibliográfico abordando o assunto proposto, Estudo de Impacto de Vizinhança, através da leitura de teses e dissertações acadêmicas, consultas em bibliotecas virtuais universitárias e públicas, consulta à legislação brasileira sobre EIV a nível federal e municipal, especialmente a de Goiânia. Foram levantadas referências bibliográficas sobre produção do espaço urbano, planejamento urbano e ambiental no Brasil, impacto de vizinhança, instrumentos utilizados na avaliação de impactos de vizinhança.

A pesquisa foi realizada em Goiânia no período entre Março de 2013 e Dezembro de 2014, no Bairro Jardim Nova Esperança localizada na região Mendanha do município. A pesquisa foi dividida em cinco etapas: a primeira correspondeu à pesquisa teórica por meio do levantamento bibliográfico em bases de dados científicas como Scielo, Science Direct, Scopus, Banco de dissertações e teses da Universidade Paulista e Universidade Federal do Rio de Janeiro; a segunda etapa correspondeu à avaliação dos impactos causados pelo empreendimento residencial; a terceira correspondeu à avaliação de aplicações dos parâmetros do Plano Diretor; na quarta etapa foi realizada pesquisa, por meio de aplicação de questionários, com moradores vizinhos do Tropicale Condomínio; e a quinta e última etapa correspondeu à elaboração de matriz de impactos, a partir dos dados coletados.

A dissertação está estruturada em três capítulos, além dessa seção introdutória, considerações finais, referências, apêndices e anexos. O primeiro capítulo discute sobre a definição do espaço urbano e os seus agentes produtores a fim de compreender as constantes transformações que ocorrem no espaço e suas influências sob a sociedade. A

segunda parte do capítulo traz uma avaliação sobre o planejamento urbano e ambiental no Brasil considerando as suas principais fases e desafios.

O segundo capítulo trata sobre o planejamento urbano no Brasil também sobre o aspecto ambiental, fala sobre as diretrizes gerais do Estatuto e as transformações trazidas por ele na forma de planejar as cidades. A segunda parte trata do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) - um dos instrumentos do planejamento urbano sustentável trazido pelo Estatuto da Cidade – seus aspectos de análise, indicações e relações com o Estudo de Impacto Ambiental (EIA). O capítulo é finalizado com um panorama da implementação do EIV no Brasil mostrando a situação de regulamentação do instrumento por unidades da federação, grandes regiões e faixa populacional.

Na primeira parte do terceiro capítulo encontra-se a metodologia da pesquisa fundamentando apropriadamente os métodos adotados, as técnicas e escolha do objeto de estudo. Em seguida apresenta-se a caracterização da área de estudo, do Jardim Nova Esperança e do Condomínio Tropicale. Logo após são apresentados os resultados da avaliação de impactos de vizinhança do Condomínio Tropicale no Jardim Nova Esperança, sendo tratado em primeira instância sobre a experiência de Goiânia, que não incluiu os empreendimentos residenciais na legislação que trata sobre o EIV. Por fim, são apresentados os resultados da pesquisa feita com os moradores vizinhos do Tropicale Condomínio e a matriz de impacto realizada com base em todos os dados coletados.

CAPÍTULO 1 - A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

1.1 Considerações Iniciais

Este capítulo discorrerá sobre a definição do espaço urbano e os seus agentes produtores a fim de compreender as constantes transformações que ocorrem no espaço e suas influências sob a sociedade. A segunda parte deste capítulo fala sobre a história do planejamento urbano no Brasil, suas principais fases. O capítulo é finalizado com os principais desafios do planejamento urbano no Brasil.

1.2 Espaço Urbano

Para expor a produção do espaço urbano e suas problemáticas adota-se como ponto de partida o processo de industrialização. Esse processo é sem dúvida há mais de um século o gerador das constantes transformações no espaço urbano e sociedade. Para Lefebvre (2011) o processo de industrialização é o indutor enquanto que os induzidos são as questões concernentes à cidade e ao desenvolvimento da realidade urbana.

A industrialização caracteriza a sociedade moderna. O que não tem por consequência, inevitavelmente, o termo “sociedade industrializada”, se quiser defini-la. Ainda que a urbanização e a problemática do urbano figurem entre os efeitos induzidos e não entre as causas ou razões indutoras, as preocupações que essas palavras indicam se acentuam de tal modo que se pode definir como sociedade urbana a realidade social que nasce à nossa volta (SPOSITO, 1989, p. 11).

Nos primórdios da industrialização, as condições de vida das classes trabalhadoras eram estarrecedoras, os problemas urbanos eram profundos e de toda sorte. Para Sposito (2004) uma manifestação desses problemas foi a segregação sócio espacial da cidade onde as classes mais abastadas se afastavam das áreas problemáticas. Os problemas que se manifestavam na cidade originaram-se pelo modo de produção capitalista, gerador das desigualdades que tem como fundamento a propriedade privada.

Os subúrbios foram criados estrategicamente sobre pressão das circunstâncias a fim de responder ao impulso da industrialização, foi uma resposta à chegada dos camponeses levados ao centro urbano pelo êxodo rural. Com a “suburbanização” inicia-se um processo que descentraliza a cidade (SANTOS 1959).

Para finalizar a análise crítica da problematização urbana Lefebvre (1991b) destaca três períodos: no primeiro período a indústria e o processo de industrialização assaltam, dominam e modificam a realidade urbana até destruí-la e extirpá-la da realidade e da consciência conduzida pela estratégia de classe onde o social urbano é negado pelo econômico industrial; quase que concomitante ao primeiro período surge o segundo em que a urbanização se amplia e a sociedade urbana se generaliza correndo risco de se decompor; o terceiro período reencontra-se a realidade urbana, há uma tentativa de restituir a centralidade, nesse período renasce a reflexão urbanística e uma nova racionalidade diferente da racionalidade elaborada pelos filósofos desde a Grécia.

Para Corrêa (2013) o espaço urbano é o lugar da vida movido pela prática humana a partir do modo pelo qual o ser humano desenvolve sua relação com as pessoas e com o espaço real. É onde a vida social encontra-se em constante troca e conflito com as edificações, meios de transporte, telecomunicação e outros. No espaço urbano existem distintos modos de vida, pensamentos, cultura, preconceitos, hierarquias, relações entre pessoas e espaço. Ao fazer a análise espacial da cidade destaca Carlos (2007):

A análise espacial da cidade, no que se refere ao processo de produção, revela a indissociabilidade entre espaço e sociedade, na medida em que as relações sociais se materializam em um território real e concreto, o que significa dizer que, ao produzir sua vida, a sociedade produz/reproduz um espaço através da prática socioespacial. A materialização do processo é dada pela concretização das relações sociais produtoras dos lugares, esta é a dimensão da produção/reprodução do espaço, passível de ser vista, percebida, sentida, vivida (CARLOS, 2007, p. 20-21).

Para viver e conviver no espaço urbano o homem tem buscado diversas formas de sua apropriação que confere ao espaço diferenças na sua paisagem. A paisagem urbana então é constituída por diversas maneiras de se pensar, de agir, de sentir e viver inscrito na forma e na materialidade do espaço (COSTA et al., 2012).

As pessoas que vivem nas cidades conferem significados, representações, desejos, sonhos que dão um sentido ao espaço para quem nele habita. Esses sentidos são diferenciados, pois as percepções e as pessoas também o são. Cada um constrói individual e coletivamente uma significação do seu espaço conforme sua imagem e experiência cotidiana que podem ser positivos ou negativos do urbano que vão desenhando o espaço social e concreto (CORRÊA, 2005).

Para o entendimento do espaço urbano é preciso considerar que ele é uma produção e que esta produção é contraditória, sendo que uma produção racional/técnica

desse espaço pode resultar numa segregação socioespacial. Existem também produções que tentam superar a racionalidade e garantir o direito à produção da vida. Maricato (1996) compreende da mesma forma a produção urbana como um processo que envolve relações de troca materiais e imateriais.

O processo de produção se abre para o processo de reprodução demonstrando a dialética da natureza e da sociedade que realimenta o ciclo da apropriação do espaço. Nessa análise, encontram-se inserida como forma material do espaço urbano a cidade, que é condição e meio para a produção e reprodução das relações sociais no espaço.

Para Lefebvre (1999), o urbano que é representado pelas relações sociais a serem concebidas, construídas ou reconstruídas pelo pensamento, não se desvincula de uma morfologia, ou seja, o urbano precisa estar ligado ao plano “prático-sensível”, à forma concreta para a materialização dessas relações. Logo, cidade e urbano diferem pelo sentido, sendo a primeira a forma e o segundo o conteúdo. Mas a diferenciação não exclui ou separa uma da outra, ao contrário os dois se inter-relacionam de maneira interdependente e contraditória. Para o autor não pode haver confusão ou separação na compreensão das duas concepções, reduzindo a ideia à metafísica ou à imediatez sensível. A vida urbana e a cidade são formas complementares e necessitam uma da outra para se reconhecerem.

A cidade engloba tanto o espaço do processo generalizado da troca quanto o espaço de materialização da vida humana, produto histórico-social que revela a realidade social, por isso as contradições do processo histórico, “a materialização do processo é a dimensão da produção/reprodução do espaço passível de ser vista, percebida, sentida, vivida” (CARLOS, 2007, p. 14).

Como lugar de produção econômica e de vida, a cidade encontra-se dentro do processo dialético e contraditório a partir da lógica do modo de produção capitalista, qual compreende a desigualdade das relações econômicas, sociais, espaciais e culturais entre os agentes do espaço urbano. Esse modo de produção reproduz em suas diversas formas a separação dos meios de produção das forças produtivas, instaurando uma grande desigualdade de acesso aos bens da cidade, criando assim a segregação socioespacial e dificultando cada vez mais o direito à cidade pelos cidadãos (LEFEBVRE, 2011).

Em uma cidade contemporânea o espaço constitui-se no conjunto dos distintos usos da terra que definem áreas específicas como o centro da cidade, local onde se concentram as atividades comerciais e serviços, áreas industriais, residenciais e áreas

destinadas para expansão urbana. Este conjunto de usos da terra é a organização espacial da cidade, ou seja, o espaço urbano assim analisado por Corrêa (2013).

O espaço urbano é fragmentado e ao mesmo tempo articulado, sendo que cada uma de suas áreas estão conectadas e mantem relações espaciais com as demais, essas relações se manifestam por meio do fluxo contínuo de pessoas, veículos, cargas e descargas, deslocamento do cotidiano entre áreas residenciais e locais de trabalho, escola, supermercado, shopping centers, cinema, visitas familiares entre outros. Na sociedade capitalista existem ainda as relações espaciais de natureza sociais que ocorrem de forma invisível, são elas: a circulação de decisões, informações e investimento de capital, mais-valia, juros, salários e a manifestação do poder e ideologia (VEIGA, 2002).

O espaço da cidade é simultaneamente fragmentado e articulado é o que afirma Corrêa (2013), esse espaço é subdividido em áreas residenciais segregadas refletindo na complexa estrutura social em classes, por isso pode-se afirmar que em primeiro lugar o espaço urbano, sobretudo o da cidade capitalista, é profundamente desigual e em segundo lugar, por ser reflexo social e pelo fato da sociedade ser dinâmica, o espaço urbano é mutável e tal mutabilidade é altamente complexa.

O espaço urbano é também um condicionante social (CORRÊA, 2005) tal condicionamento ocorre através do papel que as obras estabelecidas pelo homem desempenham na reprodução de condições e relações de produção, por exemplo, as áreas residenciais segregadas possuem papel fundamental no processo de reprodução das relações de produção onde é possível ocorrer a reprodução das diversas classes sociais.

Fragmentada, articulada, reflexo e condicionante social, a cidade é também o lugar onde as diversas classes sociais vivem e se reproduzem. (...) O espaço urbano assume assim uma dimensão simbólica que, entretanto, é variável segundo os diferentes grupos sociais, etários etc. Mas o cotidiano e o futuro próximo acham-se enquadrados num contexto de fragmentação desigual do espaço, levando aos conflitos sociais, como as greves operárias, barricadas e os movimentos sociais urbanos. O espaço da cidade é assim, e também, o cenário e o objeto de lutas sociais, pois estas visam, afinal de contas, o direito à cidade, à cidadania plena e igual para todos (CORRÊA, 2000, p. 9).

O espaço urbano constitui-se não somente do conjunto de diferentes usos da terra como áreas industriais, comerciais, residenciais entre outras, mas, sobretudo, da própria sociedade em uma de suas dimensões mais aparentes, o espaço urbano é um conjunto de símbolos, um campo de lutas sociais é um ambiente em constante produção

e reprodução, é variável, mutável, influenciado pelo passado e presente e profundamente desigual (LEFEBVRE, 1991a).

1.2.1 Espaço Urbano e a Questão Social

Com o rápido crescimento populacional as cidades sofreram profundas transformações, o centro da cidade que correspondia todo o núcleo urbano, passou a ficar cercado pelas periferias com pouca urbanização intensificando as desigualdades urbanas (SPOSITO, 2004). Fica explícito na cidade de Goiânia e tantas outras, uma periferia ocupada pela população de baixa renda.

O legado da desigualdade ainda permanece na cidade sendo crescente a segregação socioespacial. A terra urbana passou a ter função de mercadoria cujo acesso passou a ser por meio das relações de compra e venda, isso fortaleceu a especulação imobiliária e conseqüentemente a disputa de solo urbano para diversos usos, mas em especial para fim de habitação (COSTA et al., 2012).

Devido à especulação, começa a surgir no espaço urbano os grandes vazios urbanos, que nada mais são do que terras ociosas aguardando valorização. Esse fenômeno é uma barreira para a classe trabalhadora e grupos sociais vulneráveis na luta pela obtenção de moradia. Esses vazios urbanos representam um caráter perverso que as cidades capitalistas assumem agravados pela preferência do poder público em investir em áreas centrais e mais valorizadas (MAGALHÃES et al., 2011).

A organização espacial urbana é resultado de processos que inserem atividades aos terrenos, resultando em transações imobiliárias gerando um arranjo espacial das atividades urbanas. A produção de moradias exerce grande impacto espacial na cidade devido a alguns fatores como: elevado preço da terra; status do bairro; acessibilidade; paisagens naturais e aspectos sociais (presença de áreas verdes, bela paisagem, lazer, segurança etc.); escassez de terrenos (VILLAÇA, 1998).

A cidade sofre transformações e se adensa à medida que os agentes produtores do espaço estabelecem sua dinâmica. Nos espaços ocupados pelas classes menos favorecidas, nas franjas da cidade, diversas construções se ampliam e muitas vezes recebem benfeitorias que acabam valorizando o lugar. Com essa valorização dos espaços inicia-se uma movimentação de moradores na cidade, tanto dos habitantes originais do lugar quanto de novos moradores. Uma séria consequência da valorização do espaço é que frequentemente os mais pobres acabam se deslocando cada vez mais

para periferias mais distantes e carentes de infraestrutura e serviços urbanos (SANTOS 1988).

A cidade capitalista sofre duplo processo socioespacial o de implosão e explosão. A cidade explode, a sociedade urbana se generaliza e tende a tornar-se universal, porém ao mesmo tempo a cidade implode sendo destruída restando-lhe apenas fragmentos dispersos. A urbanização se fez como explosão da cidade, como destino e abrigo dos menos favorecidos nas imensas periferias sem infraestrutura urbana e conseqüentemente com pouco trabalho agregado na terra, baixa renda diferencial, os terrenos são vendidos a preços bem inferiores comparados aos de áreas centrais. Assim sendo as periferias são o lugar possível de ocupação daqueles que não possuem condições financeiras para pagar por moradias adequadas em áreas valorizadas e dotadas de equipamentos urbanos e comunitários (LEFEBVRE, 2011).

No Brasil, durante a segunda metade do século XX, a habitação da população de baixa renda concentrou-se predominantemente nas periferias - locais carentes de infraestrutura, com predominância de autoconstruções e loteamentos irregulares - durante esse período o crescimento periférico foi a manifestação da segregação espacial, fator típico da urbanização brasileira (ROLNIK, 2003). Em muitos municípios as áreas centrais têm crescido a taxas bem inferiores do que o entorno, apresentando crescimento de forma descontínua, dispersa e dotada de vazios urbanos, essa expansão Vitte (2009) denomina de urbanização extensiva.

O processo de produção do espaço nas periferias é tão dinâmico que acaba complexificando a sua própria definição, por várias décadas sua definição era de espaço para moradia da população pobre, resultado da evidente segregação socioespacial, caracterizada pela insuficiência de infraestrutura urbana. No entanto, muitas periferias da atualidade já possuem serviços básicos e de infraestrutura, não sendo mais possível usar apenas esses elementos para defini-la, por outro lado a presença desses serviços nas periferias não as descaracteriza e tampouco elimina as desigualdades sociais (VILLAÇA, 1998).

A segregação socioespacial se manifesta de forma multifacetada como a ausência ou carência de empregos e na existência deste os salários são baixos e não exige alto nível de escolaridade, altos índices de violência, má qualidade das habitações, baixa qualidade de ensino, alto índice de analfabetismo e evasão escolar, baixa qualidade de vida, cultura/ lazer/ esporte inacessível etc. (SANTOS 1988).

Para compreender a heterogeneidade dos espaços habitados pela população menos favorecida é preciso um olhar aprofundado que capte os detalhes dos processos que produzem, reproduzem e transformam esses espaços (TORRES et al., 2001). Ao observar algumas dessas transformações Raichelis (2006) destaca:

(...) a cidade passa a ser o cenário de reconfiguração dos espaços urbanos, redesenhados pelo agravamento da questão social, pelo encolhimento do trabalho, segundo a regra fordista, pelas diferentes formas de precarização do trabalho e explosão do desemprego, deterioração dos espaços coletivos, privatização dos serviços públicos, pelo estabelecimento de novas formas de segregação e violência urbana, pelos novos circuitos de pobreza e riqueza, que redefinem os tradicionais modelos de centro e periferia (RAICHELIS, 2006, p. 23).

Fazendo uma breve discussão sobre a relação existente entre cidade-cidadania, Santana (2000) faz menção que para Henri Lefebvre ser cidadão é ter direito à cidade e que a cidade é o lugar onde os direitos e deveres se efetivam, a cidade é o lugar do cidadão. A cidadania assim como a igualdade de condições, de acesso à cultura, lazer, saúde, educação de qualidade, moradia digna entre outros deveria ser vista em toda parte da cidade, no entanto o que acontece na realidade é o aumento gradativo e extraordinário da segregação socioespacial. Pereira (2004) destaca alguns fatores que determinam a segregação social e espacial no Brasil:

No Brasil, entre os fatores determinantes da segregação socioespacial destacam-se: crescimento da população urbana; limitação à oferta de terra; restrições ambientais impostas por legislação; novas lógicas para localização de centros comerciais. A combinação desses fatores está produzindo uma dupla dinâmica: de um lado, a *guetificação* da elite, que se instala em conjuntos residenciais fechados, horizontais ou verticais, em terrenos com amplas áreas livres para lazer; do outro lado, a concentração de população de baixa renda em áreas mal servidas por infraestrutura e, em geral, irregulares sob o ponto de vista da propriedade da terra (PEREIRA, 2004, p. 79).

Os mesmos fatores determinantes também são apresentados por Santos (1994) ao afirmar que, com diferenças de grau e intensidade, todas as cidades brasileiras apresentam problemas similares como: carência de habitação, saneamento, transportes e outros serviços urbanos. Com relação à estrutura, caracteriza-se pela ocupação de grandes superfícies, presença de vazios urbanos, cujo modelo de ocupação gerado é o centro- periferia, onde as carências desta última criam diferenças exorbitantes no valor da terra central alimentando a especulação imobiliária. Esta, por sua vez, fortalece o processo de extensão da área urbana, criando novas periferias e aumentando os problemas e assim perpetua o círculo vicioso (SAULE JÚNIOR, 2005).

Castells (1983, p. 209) destaca que a novidade nas grandes cidades “não é apenas o aprofundamento da desigualdade espacial que se dá através do mercado imobiliário, mas são principalmente as diferentes formas de institucionalização dessa desigualdade, indicadoras do processo de segregação”, o mesmo autor ressalta que a segregação sócio-espacial ocorre, como uma forma de desigualdade:

(...) a distribuição dos locais residenciais segue as leis gerais da distribuição dos produtos e, por conseguinte, opera os reagrupamentos em função da capacidade social dos indivíduos, isto é, no sistema capitalista, em função de suas rendas, de seus status profissionais, de nível de instrução, de filiação étnica, da fase do ciclo de vida, etc. Falaremos, por conseguinte, de uma estratificação urbana, correspondendo ao sistema de estratificação social e, nos casos em que a distância social tem uma expressão espacial forte, de segregação urbana (CASTELLS, 1983, p. 210).

Para Carlos (2007) o processo de produção do espaço é um processo desigual e que o desenvolvimento da desigualdade foi decorrente do aprofundamento da divisão de trabalho na sociedade e entre as parcelas do espaço, isso tudo em função é claro do processo de reprodução do capital.

1.2.2 Agentes Produtores do Espaço Urbano

Para Corrêa (2000, p. 11), “o espaço urbano capitalista é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço”, sendo que a ação desses agentes é complexa e deriva da acumulação de capital e dos conflitos constantes de classes. Sobre isso Rolnik (1988) destaca que:

É a partir de certo momento da história que as cidades passam a se organizar em função do mercado, gerando um tipo de estrutura urbana que não só opera uma reorganização do seu espaço interno, mas também redefine todo o espaço circundante, atraindo para a cidade grandes populações (ROLNIK, 1988, p. 30).

Os agentes sociais que fazem e refazem a cidade são enumerados e explicados por Corrêa (2013) são eles: os proprietários dos meios de produção, especialmente os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos.

Os proprietários industriais e de grandes empresas comerciais são potenciais consumidores de espaço. Em razão das atividades exercidas, necessitam de terrenos grandes, de baixo preço e que sejam de fácil acesso à população e vias. As relações entre proprietário dos meios de produção e a terra urbana são muito complexas. A

especulação fundiária – responsável pelo aumento do preço da terra - exerce dois efeitos sobre suas atividades: onera os custos de expansão e aumenta o valor dos imóveis devido ao aumento do preço da terra, como consequência aumenta a pressão da classe trabalhadora visando melhores salários (PEREIRA, 2002).

A retenção de terras cria escassez de oferta e o aumento do seu preço, essa prática gera conflitos entre os proprietários industriais e fundiários, a solução desses conflitos ocorre por meio de pressão junto ao Estado para desapropriar terras e instalar infraestrutura necessária às atividades industriais (CAPEL, 1972).

Em cidades onde a atividade industrial é expressiva, a necessidade de obtenção de espaço pelos proprietários industriais leva à criação de vastas áreas fabris distantes dos setores residenciais de alto padrão onde está localizada a elite, porém bem próximo à área residencial da classe baixa. Assim, a cidade vai sendo modelada de acordo com os próprios interesses dos proprietários industriais que criam o seu espaço organizado e interferem diretamente nas regras de uso e ocupação do solo justamente para beneficiá-los (CASTELLS, 1983). Sobre esse aspecto, Corrêa (2000) aponta:

E quando a indústria, localizada em razão de fatores do passado, se vê envolvida fisicamente por usos residenciais de *status*, verifica-se que a realocação industrial constitui ótimo negócio. Desloca-se para áreas mais amplas e baratas, com infraestrutura produzida, em muitos casos, pelo Estado. Ganha assim uma nova localização onde pode se expandir. Adicionalmente extrai elevada renda fundiária ao realizar o loteamento do antigo terreno fabril altamente valorizado pelo novo uso (CORRÊA, 2000, p. 15-16).

O maior interesse dos proprietários de terras é a obtenção de maior renda fundiária de suas propriedades, eles possuem interesse na expansão territorial da cidade para que ocorra conversão da terra rural em urbana, tendo em vista que a urbana é mais valorizada que a rural. Corrêa (2005, p. 16) destaca que “isso significa que estão fundamentalmente interessados no valor de troca da terra e não no valor de uso”.

Para conseguir o que desejam os proprietários fundiários – especialmente os mais poderosos - podem exercer pressões junto ao Estado para conseguirem interferir no processo de decisões das leis de uso e ocupação do solo e zoneamento. Dessa forma alguns proprietários conseguem ter suas terras valorizadas por meio de investimentos públicos em infraestrutura (CAPEL, 1972).

A propriedade fundiária limítrofe à periferia urbana é alvo de atenção dos grandes proprietários de terras, justamente pelo fato de estar ela submetida ao processo de transição do espaço rural para o urbano. Como as possibilidades de transformação

dessas áreas para o espaço urbano são maiores acaba ocorrendo então um processo de valorização fundiária (SANTOS 1993). Sobre essa transformação Corrêa (2013) destaca:

Os diferenciais de direção em que as transformações se verificam dependem, por sua vez, da estrutura agrária que pode viabilizar ou não as operações de valorização fundiária, das condições ecológicas diferenciadas, da existência de eixos de circulação, e dos tipos de uso a que se destina a terra urbana. Assim, estruturas agrárias diferenciadas em setores distintos da periferia pode influenciar diferencialmente a passagem do rural ao urbano. Neste sentido, é conveniente apontar que uma estrutura agrária baseada na propriedade especulativa tende a viabilizar mais rápido a transformação em questão. A existência de áreas alagadiças e um dado setor da periferia, por outro lado, constitui-se, via de regra, em um entrave para a valorização fundiária. (CORRÊA, 2013, p. 17).

Os agentes imobiliários privados são importantes agentes produtores do espaço. A localização é o aspecto mais importante no mercado imobiliário e na definição de normas urbanísticas e uso solo, enfim na estruturação interna da cidade. A organização interna das áreas urbanas, de acordo com Singer (1996) reflete diretamente nas forças econômicas estabelecendo um padrão de uso do solo. Os arranjos de uso do solo são resultados de disputas por usos sendo operacionalizado pelo mecanismo de mercado, ou seja, pelo preço. “Esse mecanismo influência na densidade da cidade interfere nas regras de parcelamento do solo (lotes cada vez menores), na composição e localização das moradias” (VITTE, 2009, p. 12).

Há diferenças na origem dos promotores imobiliários. Existem aqueles que eram proprietários fundiários e se transformaram em grandes construtores e incorporadores, os comerciantes que decidem diversificar suas atividades se tornando incorporadores, os bancos e o Estado que também são promotores imobiliários. A estratégia dos promotores imobiliários, de acordo com Magalhães et al. (2011) não é produzir habitações populares, pois os salários da camada popular são baixos, mas sim produzir habitações inovadoras, com valor cada vez mais superior, essa estratégia amplia ainda mais a exclusão das camadas populares. A atuação dos promotores imobiliários ocorre de forma desigual e reforça a segregação sócio-espacial, uma das fortes características das cidades capitalistas.

Para o capital não é interessante produzir residências para as classes menos favorecidas da população, em uma sociedade onde a maioria dos habitantes não possuem casa própria e tampouco condições financeiras para pagar aluguel, as estratégias dos promotores imobiliários são as seguintes:

Dirigir-se, em primeiro lugar, à produção de residências para satisfazer a demanda solvável; e obter ajuda do Estado no sentido de tornar solvável a produção de residências para satisfazer a demanda não solvável. Em relação à primeira categoria, verifica-se a produção de imóveis de luxo visando atender aqueles que dispõem de recursos, aí se incluindo a produção de residências secundárias, em área de lazer, para este segmento da população (CORRÊA, 2005, p. 22).

O Estado é outro agente produtor do espaço que possui atuação de alta complexidade e variável, ele assume a função de consumidor do espaço, proprietário fundiário além de promotor imobiliário. Porém, sua principal função regular o uso do solo por meio de diversos instrumentos como o zoneamento, Plano Diretor, código de obras e diversas leis urbanísticas (CASTELLS, 2000).

O Estado exerce outro papel de extrema importância no processo de produção do espaço, ele é responsável pela implantação de serviços públicos na cidade como sistema viário, calçamento, distribuição e tratamento de água, coleta e tratamento de esgoto, iluminação pública, parques, coleta e tratamento de lixo – serviços de interesse tanto da comunidade em geral como de empresas. A implantação e distribuição desses serviços ocorrem de forma desigual tanto no âmbito espacial quanto social. Devido sua dupla função - regulador e provedor - o Estado sofre constantemente com pressões de distintos grupos sociais que lutam pela conquista de direitos ou vantagens (VITTE, 2010).

Para Corrêa (2013, p. 26) “a atuação do Estado se faz, fundamentalmente e em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais”. Para alcançar estes objetivos o Estado cria mecanismos que estimulam a segregação residencial esses mecanismos são apontados pelo mesmo autor como:

Os diferenciais de impostos territorial e predial são um forte fator discriminante, afetando o preço da terra e dos imóveis e, como consequência, incidindo na segregação social (...). Através da alocação espacialmente diferenciada dos equipamentos de consumo coletivo, o Estado também interfere na segregação residencial (CORRÊA, 2005, p. 26).

Na sociedade capitalista existem diferenças sociais com relação ao acesso aos bens e serviços produzidos na sociedade e o acesso à habitação é um desses bens cujo acesso restrito a determinados grupos sociais mais privilegiados. Os grupos sociais excluídos habitam locais distantes dos centros urbanos, com casas produzidas pelo sistema de autoconstrução em loteamentos clandestinos e periféricos – geralmente áreas

de preservação ambiental, carente de infraestrutura, habitam ainda em conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado que - via regra - também se localizam longe do centro e as favelas (SANTOS 1988).

Corrêa (2013) afirma que são justamente na produção da favela que ocorre em terrenos públicos ou privados ocupados, que os grupos sociais excluídos se tornam agentes modeladores do espaço, e passam criar o seu próprio espaço independentemente dos outros agentes. A produção desse novo espaço significa uma resistência e ao mesmo tempo estratégia de sobrevivência desses grupos excluídos. “Resistência e sobrevivência que se traduzem na apropriação de terrenos usualmente inadequados para os outros agentes da produção do espaço, encostas íngremes e áreas alagadiças” (CORRÊA, 2013, p. 30).

A evolução urbanística da favela até tornar-se um bairro popular é resultado da ação de dois agentes: de um lado da ação dos próprios moradores que pouco a pouco transformam o espaço e o adequam de acordo com suas necessidades, melhoram as residências e implantam pequenos comércios; de outro advém da ação do Estado que instala alguma infraestrutura urbana muitas vezes por pressão dos moradores que se organizam por meio de associações, ou por interesses eleitorais. Contudo, essa urbanização da favela gera uma valorização do bairro que acaba por expulsar alguns de seus moradores e atraindo outros¹ (SANTOS 1993).

1.3 História do Planejamento Urbano no Brasil

Planejar o espaço urbano significa remeter ao futuro das cidades, buscando medidas de precaução contra problemas e dificuldades, ou ainda, aproveitando melhor possíveis benefícios (VILLAÇA, 1998).

Na visão urbanística, o planejamento é definido como mudar ou criar um melhor futuro para a cidade criando cidades sustentáveis, porquanto estabelece projetos de longo prazo, identifica vantagens competitivas, possibilita uma visão integral da realidade urbana, orienta as ações por meio da participação da sociedade e técnicos da prefeitura buscando a modernidade administrativa (SOUZA, 2008). É a partir do

¹ Muitas vezes os novos moradores que são atraídos advém da influência de outros agentes produtores do espaço, especialmente os agentes imobiliários que enxergam possibilidade de obtenção de lucros altíssimos com a construção, por exemplo, de um condomínio fechado vertical/horizontal, devido o preço da terra nesses locais serem mais vantajosos em relação aos bairros mais nobres. Logo, os antigos moradores acabam vendendo suas propriedades e indo habitar novamente em lugares mais periféricos, perpetuando o ciclo vicioso.

planejamento que surge um conjunto de ações, planos ou programas liderados pelo governo com o objetivo de desenvolver o país, o estado ou o município, para alcançar determinados interesses.

Castells (1983), em sua obra clássica “A questão urbana”, considera o espaço urbano produto de dada formação social, e por isso afirma que:

Planejamento urbano é a intervenção do político sobre a articulação específica das diferentes instâncias de uma formação social no âmago de uma unidade coletiva de reprodução da força de trabalho, com a finalidade de assegurar sua reprodução ampliada, de regular as contradições não antagônicas, assegurando assim os interesses de classe social no conjunto da formação social e a reorganização do sistema urbano, de forma a garantir a reprodução estrutural do modo de produção dominante. (CASTELLS, 1983, p. 376-377).

As cidades são dinâmicas e diariamente sofre modificações em sua organização espacial, isto porque as populações que a integra estão em constante interação com meio ambiente transformando-o para adaptá-lo às suas necessidades. Desta forma os gestores precisam estar atentos a esse movimento, a fim de garantir condições satisfatórias para o desenvolvimento sustentável e para a redução da desigualdade social, aplicando as diretrizes do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor (MARICATO, 2008).

Nos anos de 1990, as diretrizes da política brasileira buscavam reduzir as desigualdades intraurbanas e proporcionar debates públicos para a definição das diretrizes dos planos diretores, pois se verificou que os mesmos problemas eram compartilhados pelas cidades como: o espraiamento pelas periferias e a conurbação com municípios vizinhos, dificultando as ações municipais de melhoramento urbano; a descontinuidade administrativa que prejudicava a implementação de políticas públicas sequenciadas; pressão do setor imobiliário por mudanças específicas nas regras de zoneamento, uso e ocupação do solo e a necessidade de maior descentralização administrativa para fomentar a democratização do planejamento (VILLAÇA, 2000).

Uma das principais dificuldades encontradas pelos órgãos de planejamento para alcançar o desenvolvimento sustentável das cidades é o distanciamento existente entre as tarefas operacionais e o processo de produção da cidade (COSTA et al., 2012). A gestão urbana não deve ser composta puramente de questões urbanas, mas também das questões macroeconômicas, sociais e ambientais. Muitos planos urbanísticos possuem poucas condições de serem aplicados, porque pretendem resolver os problemas urbanos a partir de uma visão universalizante apenas transformando o ambiente

construído sem considerar as especificidades e aspirações da sociedade, não atentando para a realidade e as questões sociais.

O desenvolvimento de um município requer controle das práticas de planejamento do uso do solo para manter a infraestrutura eficiente e assim assegurar o desenvolvimento da vizinhança e preservar os sistemas naturais procurando manter a qualidade de vida da sociedade (PEGARORO, 2010). A associação entre o desenvolvimento urbano e a qualidade de vida, atrelados ao estudo de impacto de vizinhança permitem a inserção de empreendimentos no espaço urbano valorizando não apenas a terra, mas principalmente a comunidade. Não basta que a cidade cresça, o importante é saber como está crescendo e desenvolvendo, senão, corre-se um risco acerado de no futuro não haver controle e solução para os problemas sociais e urbanos da cidade (SANTOS JÚNIOR, 2011).

O planejamento urbano desenvolvido no Brasil vem se manifestando por meio de várias modalidades como o Zoneamento, Plano de Embelezamento, Plano de Melhoramentos e nas últimas décadas o Plano Diretor. Outras modalidades citadas por Villaça (1999) são o planejamento físico territorial, planejamento de cidades novas, controle do uso e ocupação do solo e o planejamento setorial. Historicamente, o zoneamento foi uma das primeiras ferramentas utilizadas no planejamento urbano de algumas cidades brasileiras como Rio de Janeiro e São Paulo, em meados do Séc. XIX, no entanto de maneira muito rudimentar.

As experiências de planejamento urbano no Brasil passaram por períodos distintos com visões e práticas diferenciadas. No atual marco jurídico urbanístico do Brasil predomina o conceito de que uma cidade necessita ter Plano Diretor para possuir algum nível de planejamento urbano e que a falta desse plano está intimamente relacionada com os altos índices de criminalidade devido à falta de equipamentos urbanos/ comunitário, serviços e infraestrutura de qualidade. Portanto, predomina a ideia que para se alcançar cidades ordenadas, equipadas com infraestrutura e baixos índices de violência urbana é necessário planejamento, gestão e planos eficazes (VILLAÇA, 2000).

Analisando a trajetória do planejamento urbano nas cidades brasileiras, são poucos os momentos em que os investimentos públicos e obras na cidade caminham na mesma direção. De um lado, predominam ações e intervenções autônomas, públicas e privadas, sem relação com o planejamento e os planos em vigor, de outro lado vigora os planejamentos e planos que não se refletem em obras e benfeitorias dentro do território

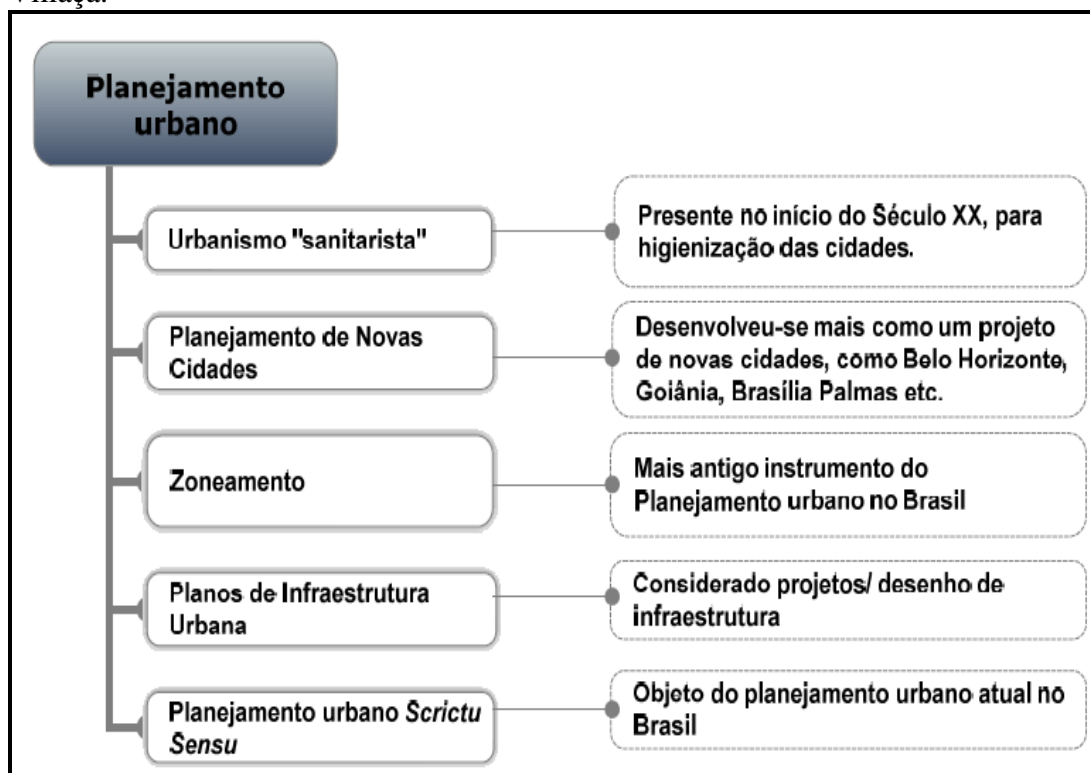
das cidades. Dessa forma, as cidades brasileiras não têm obtido crescimento ordenado, socialmente inclusivo e ambientalmente sustentável porque o planejamento sem ação é tão ineficaz quanto as ações sem planejamento (CYMBALISTA, 2006a).

Por mais qualidade técnica que os Planos possuam elas por si só não são capazes de resolver problemas urbanos estruturais das cidades brasileiras tais como: enchentes, ocupação de áreas de risco, congestionamentos, ausência/ineficiência de transporte público, saneamento ambiental, moradia digna para todos e urbanização dos bairros populares. A descontinuidade administrativa, e o caráter errático das políticas urbanas, levam à ineficácia dos planos e conseqüentemente ao desordenamento das cidades. A falta de investimentos é um fator que influencia a desordem da cidade e pode ser mais grave do que a não obediência a um plano (FELDMAN, 1996).

No Brasil, o planejamento particularizado como atividade governamental tem sido classificado como planejamento do desenvolvimento. Atrelado à questão do planejamento, vêm menções à meta do desenvolvimento, muitas vezes resultando em títulos como planejamento para o desenvolvimento (SCHVASBERG, 2009).

O processo de desenvolvimento é um processo integrado nos diversos aspectos de uma realidade. A suposição de que o desenvolvimento social é decorrência do desenvolvimento econômico tem conduzido a resultados insatisfatórios, pois a colocação de metas somente econômicas incorre em transformações limitadas ao plano puramente econômico, mantendo a estrutura social e, conseqüentemente, a problemática social, inalteradas (SANTOS JÚNIOR, 2011). A história do planejamento brasileiro é sistematizada por Villaça (1999, p. 169 - 244) em cinco correntes principais, conforme a Figura 1.

Figura 1 - Cinco correntes principais do Planejamento Urbano no Brasil apontadas por Villaça.



Fonte: Villaça, 1999, p. 169.

Essas cinco correntes ocorrem por períodos que podem ser classificados em: Planejamento urbano no período do Séc. XIX a 1930, de 1930 a 1990 e do período de 1990 aos dias atuais. No período correspondente entre o Séc. XIX e início da década de 30 foram atuantes as correntes do zoneamento, dos planos de embelezamento e melhoramento, do urbanismo “sanitarista” e dos planos de infraestrutura. No período subsequente, de 1930 até início de 1990, foram atuantes as correntes dos Planos de infraestrutura urbana, o Planejamento *Scrictu Sensu* e o planejamento de novas cidades, com destaque para o Plano de Brasília de 1957.

1.3.1 Planejamento no período do Século XIX a 1930

O intuito do planejamento urbano nesse período era promover e organizar o espaço urbano no Brasil. Então, houve um início rudimentar com a aplicação do zoneamento no Rio de Janeiro ainda durante o século XIX. O zoneamento foi incluído em leis, decretos e editais desde 1834, conforme descreve Borges (2007), data do 1º código de Posturas Urbanas no Rio de Janeiro que estabelecia duas zonas: a cidade e os campos; em 1914, passou para três zonas: urbana, suburbana e rural, definida em mapa

em 1918; e, em 1925, foi incluída mais uma zona - a central. Foi nesse período que Pereira Passos - inspirado nos princípios da reforma urbana de Haussmann - banuiu os cortiços da zona urbana e central do Rio de Janeiro em um processo de intervenção para melhoramento da cidade (VILLAÇA, 2000).

Ainda no Séc. XIX houve o surgimento da corrente do planejamento de novas cidades como, por exemplo, o Plano de Aarão Reis para Belo Horizonte, capital de Minas Gerais. Esse projeto sofreu influência do urbanismo monumental e barroco de Washington e Paris de Hausmann e não utilizou nenhum instrumento de planejamento, sendo baseado mais em projeto de cidade (CYMBALISTA et al., 2006b).

Após a criação de Belo Horizonte e ao mesmo tempo da aplicação do zoneamento, surgiram os planos de melhoramento, a partir de 1904, com Pereira Passos, abrindo vias para expandir a cidade do Rio de Janeiro, assim como *Hausmann* fez em 1850-1870, em Paris. Nesse mesmo período dos Planos de Embelezamento, Melhoramento e extensão das cidades com medidas sanitárias, surgiram o Plano Geral de Melhoramentos de Porto Alegre em 1914 e em 1930 o Plano Agache, no Rio de Janeiro, que incluiu pela primeira vez o termo Plano Diretor, pelo urbanista francês, Donat-Alfred Agache (VILLAÇA, 1999).

Nesses planos, o objetivo principal era abertura de vias para melhorar o trânsito, o embelezamento e higienização das cidades. O urbanismo “sanitarista” surgiu entre 1905 a 1912 com o engenheiro sanitário Saturnino de Brito que desenvolveu um projeto de saneamento em Santos - SP separando por canais as águas de rios e córregos das águas do esgoto para evitar que, uma série de doenças exterminasse a população. Sendo assim, o planejamento urbano brasileiro do primeiro período caracteriza-se por: zoneamento primitivo; planejamento de novas cidades; planos de embelezamento e melhoramento que tinham como principal objetivo formosear a cidade e criar vias para melhorar o tráfego; e o urbanismo “sanitarista” que tinha o objetivo de higienizar a cidade, para impedir a dizimação da população (CYMBALISTA et al., 2009).

1.3.2 Planejamento no período de 1930 a 1988

Planejamento de vias e avenidas, uma vez que o trânsito continuava sendo estimulado pelos Planos subsequentes ao Plano Agache, como o Plano de Avenidas em São Paulo por Prestes Maia no final da década de 1930. Na década de 1940, o planejamento urbano brasileiro foi marcado por decretos leis que estabeleceram

obrigações urbanísticas e os planos de urbanização (REZENDE, 2005) foram dessa época alguns planos desenvolvidos com o apoio do urbanista francês Donat-Alfred Agache, como os de Curitiba - Paraná (1940-1943) e Vitória - Espírito Santo (1945).

Na verdade, os planos mantiveram as características de melhoramento, embelezamento e remodelação até 1930 e perpetuaram sendo executados até a década de 1940, como por exemplo, plano Agache para o Rio de Janeiro o Prestes Maia em São Paulo. Assim sendo Villaça (1999) afirma que os planos em execução nas décadas de 1940 e 1950 eram remanescentes dos de 1930.

No entanto a crise no planejamento que se iniciou em 1930 continuou e já na década de 1950 a crise era visível e o novo tipo de plano que seria defendido a partir de então já estava rotulado como sendo o plano que nunca alcançaria seus objetivos e que passaria a ser como era naquela época: simplesmente um plano-discurso, um plano inconsequente (VILLAÇA, 1998). A crise que se iniciou em 1930 e perpetuou até as décadas de 60 e 70, pode ser caracterizada pelo agravamento das seguintes situações: Crescente descrédito entre os políticos quanto à novidade chamada de plano diretor; Crescente complexidade, sofisticação técnica e níveis de abrangência dos aspectos urbanos abordados nos planos diretores; Total incapacidade dos planos diretores de corresponderem ao discurso sobre si próprios, não conseguindo ir além de meros discursos; A discórdia entre os urbanistas, quanto ao que seja plano diretor (VILLAÇA, 2000).

Neste período registra a construção de Goiânia e a consolidação do plano original feito pelo arquiteto carioca Atílio Corrêa Lima, alterado e ampliado posteriormente por Armando Augusto de Godoy. De acordo com Moysés (2004), a história da cidade de Goiânia está inserida num amplo contexto histórico do país, a Marcha para Oeste, que foi um programa de interiorização do Brasil no governo de Getúlio Vargas para promover a ocupação e desenvolvimento do interior do país.

Vários órgãos de planejamento ou comissões de planos se instalaram nos anos 1940, intensificaram-se nos anos 1950 e se multiplicaram a partir da criação do SERFHAU – Serviço Federal de Habitação e Urbanismo em 1964. Com este serviço a liberação de recursos para elaboração de planos ficou condicionada à instalação de órgãos técnicos de planejamento nas prefeituras. Nessa trajetória, os planos foram marcados por serem basicamente realizados somente por técnicos, sem muita preocupação com a participação da sociedade, e contendo propostas muitas vezes irrealizáveis e ineficazes. (SCHASBERG, 2011a).

Nas décadas de 1960 e 1970, o Brasil presenciou em seu planejamento um grande número de planos diretores realizados nas grandes e médias cidades, financiados pelo SERFHAU, nesse período utiliza-se a expressão Planejamento Local Integrado, porque visava o desenvolvimento integrado de algumas regiões metropolitanas. (FELDMAN, 2005).

Ainda nos anos de 1960, surgiram estudos como diagnósticos multidisciplinares e a introdução dos estudos econômicos nos planos urbanos integrados. Em 1965, surgiu o Plano Doxiadis (1965) para o Rio de Janeiro, e em logo em seguida o Plano Urbanístico Básico de São Paulo – PUB-SP (1968-1969). Nesse período também surgiu o projeto de Brasília, com princípios do urbanismo modernista, vista à época como cidade planejada (REZENDE, 2005).

Na década de 1970 o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (1971) para São Paulo, ao contrário de outros grandes diagnósticos, foi simplesmente uma lei com pouca aplicabilidade e sem mapas, sendo considerado mais tarde como obsoleto. Do ponto de vista do planejamento urbano, os Planos Diretores da década de 1960 e 1970 tiveram baixa operacionalidade e eficácia, ou seja, pouca capacidade de promover ordenação do espaço urbano. As leis de zoneamento e de parcelamento do solo tiveram maior aplicabilidade como instrumentos de ordenamento e controle das cidades (MARICATO, 2008).

A questão do planejamento urbano no Brasil estava precisando passar por profunda reflexão e radical revisão em suas bases, existia um verdadeiro abismo entre o discurso do plano diretor e sua prática. Essa crise representou o fim de uma era do planejamento urbano brasileiro (VILLAÇA, 1998).

1.3.3 Planejamento urbano pós-1988

Com o declínio do regime militar, a partir de 1980 e o aumento de movimentos populares reivindicando melhores condições de vida, a Constituição de 1988, logrou inserir no texto constitucional um viés marcado pelos direitos humanos e cidadania. Na área da política urbana, a mobilização resultou em uma proposta de reformulação da legislação através da Emenda Popular da Reforma Urbana, encaminhada ao Congresso Constituinte em 1988 pelo movimento nacional pela reforma urbana, que recebeu mais de 250 mil assinaturas (SCHASBERG, 2006).

Após uma série de negociações e concessões por parte dos atores da reforma urbana, a emenda popular resultou no capítulo de política urbana da Constituição (artigos 182 e 183). No capítulo de política urbana da Constituição, estavam contidas propostas que procuravam viabilizar novos instrumentos urbanísticos de controle do uso do solo para que se pudesse alcançar, entre vários outros objetivos, o acesso à terra e democratização do solo urbano (VILLAÇA, 2000).

Com a aprovação da Constituição de 1988, a disputa pela renovação dos instrumentos de regulação urbanística, política urbana e planejamento territorial continuou percorrendo o caminho das lutas em nível local e nacional. Na frente de atuação local, o modelo descentralizador e municipalista adotado pela Constituição significou também uma maior autonomia para que os municípios construíssem seus próprios instrumentos de planejamento e gestão urbana (VILLAÇA, 1999).

Vários setores – agregados principalmente em torno do Fórum Nacional da Reforma Urbana – permaneceram na luta pela conclusão do processo, que era a regulamentação do capítulo de política urbana. Já em 1990, surge o Projeto de Lei 5.788/90, destinado a efetivar essa regulamentação. O PL 5.788/90 tramitou por mais de uma década no Congresso, foi sendo intensamente discutido e alterado e resultou posteriormente no Estatuto da Cidade, ao qual nos referimos em seguida. No que diz respeito à política habitacional, em 1992 foi proposto via iniciativa popular o Projeto de Lei 2.710, que propunha a criação de um sistema nacional de política habitacional (CYMBALISTA et al., 2006b).

Embora ainda predominasse a cultura tecnocrática, na década de 1990 os planos diretores começaram a ser desenvolvidos a partir do estabelecido na Constituição de 1988, incluindo instrumentos inovadores anunciados no capítulo da política urbana. Cabe ressaltar que o fato de a participação popular não estar garantida na elaboração dos planos diretores durante as décadas de 80 e 90 não significa que não houve esforço de órgãos públicos, de comunidade acadêmica, da sociedade organizada e dos movimentos sociais para que os princípios de direito à cidade e da função social da cidade e da propriedade fossem contemplados, ou seja, esses agentes foram fundamentais para que o movimento da reforma urbana obtivesse força para aprovar o que viria a ser o Estatuto da Cidade (EC) que regulamentou o capítulo da Política Urbana (SABOYA, 2008).

A partir de então, passaram a surgir novos planos diretores utilizando os instrumentos do EC e incorporando aspectos socioeconômicos, além dos físicos-territoriais. No entanto, observa-se que poucos planos utilizaram de forma autoaplicável

os instrumentos descritos em seus respectivos artigos e quando apresentaram os instrumentos o fizeram de forma genérica e raramente apresentaram os instrumentos mapeados e delimitados (SCHASBERG, 2009).

Outra séria limitação para a prática do planejamento urbano é a qualificação técnica precária das administrações locais. Com raras exceções, prefeituras de pequeno e médio porte não possuem órgão específico de planejamento e ordenamento urbano e territorial, isso dificulta muito a elaboração e implementação de processos permanente de planejamento das cidades (VILLAÇA, 1999).

Surgiu uma nova expectativa dos órgãos destinados ao planejamento urbano brasileiro, a partir da criação do Ministério das Cidades em 2003 – órgão nacional da Política Urbana. Como afirma Maricato (2008, p. 214), a criação do Ministério veio para “ocupar um vazio institucional que retirava completamente o governo federal da discussão sobre a política urbana e o destino das cidades”, porque desde a queda do regime militar não houve proposta de política urbana que conseguisse ser implementada nos municípios.

O Ministério das Cidades está estruturado em torno dos três eixos tradicionais de políticas urbanas setoriais: moradia, o transporte, cujo conceito foi atualizado para mobilidade urbana, e o saneamento, também atualizado para o conceito de saneamento ambiental. Foi incorporado ainda mais um eixo, em face da demanda: o do planejamento territorial e regularização fundiária (SILVA et al., 2007).

Com a reorganização da política urbana na esfera federal, a partir de 2003, houve um impulso estruturador que originou em novos marcos regulatórios para as políticas setoriais de planejamento urbano, Cymbalista et al. (2009) destaca os seguintes:

- A Lei Federal nº 11.124/2005, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), e criou os Planos Municipais de Habitação e os Conselhos Municipais de Habitação de Interesse Social, como requisito para os municípios se habilitarem a receber os recursos do FNHIS;
- A Lei Federal nº 11.445/2007, que representou novo marco regulatório à questão do Saneamento Básico e discriminou o papel de estados e municípios na prestação e gestão destes serviços, estabeleceu ainda a obrigatoriedade de cada município possuir um Plano Municipal de Saneamento Básico;

- A Lei Federal nº 11.977/2009, que institui o Programa Minha Casa Minha Vida e a Regularização Fundiária de Assentamentos em Áreas Urbanas, posteriormente modificada pela Lei Federal nº 12.424/2011 conhecida como Minha Casa Minha Vida II;
- O Plano Nacional de Habitação – PlanHab, um dos mais importantes instrumentos para implementação da nova Política Nacional de Habitação que está previsto na Lei nº 11.124/05, que estruturou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social;
- A Lei Federal nº 12.587/2012, que estabelece a Política Nacional de Mobilidade Urbana, que prioriza a utilização de veículos não motorizados, as calçadas, ciclovias e ciclo faixas, ao transporte público e à integração do automóvel a um sistema de mobilidade sustentável.

Cabe ressaltar ainda, o processo das Conferências das Cidades que ocorrem em escala nacional desde 2003, promovida pelo Ministério das Cidades. Estas conferências são relevantes à medida que acumulam diretrizes e orientações para a elaboração da nova Política Nacional de Desenvolvimento Urbano. O planejamento urbano no Brasil avançou significativamente a partir do Estatuto da Cidade adquirindo novas dimensões, conteúdos e referências (SCHVASBERG, 2009).

Este avanço tem se manifestado nas diversas experiências desenvolvidas como: na criação do Ministério das Cidades; no desenvolvimento de milhares de Planos Diretores novos ou revisados à luz do Estatuto da Cidade; na criação de marcos regulatórios nacionais concernentes à habitação, saneamento e mobilidade urbana; e, sobretudo, em avanços na retomada dos investimentos e recursos disponibilizados para o desenvolvimento urbano no Brasil. Evidentemente, o conjunto de aspectos aqui destacados ainda sofrem com as limitações, problemas e desafios, novos e velhos que persistem planejamento urbano brasileiro em todas as suas escalas, que serão objeto da sessão seguinte (VILLAÇA, 1998).

1.4 O Estatuto da Cidade e suas Diretrizes Gerais

O artigo 182 da Constituição Federal do Brasil de 1988 estabeleceu que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais têm por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, definindo que o instrumento básico desta política é o Plano Diretor (TOMANIK, 2008).

Já o artigo 183, por sua vez, fixou que todo aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirirá o seu domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Por meio deste artigo, houve a possibilidade de regularização de extensas áreas nas cidades ocupadas por favelas, vilas, alagados ou invasões e dos loteamentos clandestinos espalhados pelas periferias urbanas.

O Estatuto da Cidade, criado pela Lei Federal nº 10.257/01, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, estabelece normas para a execução da Política Urbana. Esta tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante o direito a cidades sustentáveis, este entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações (BRASIL, 2005).

O Estatuto possibilita a instituição de instrumentos efetivos na gestão da ocupação do solo urbano. Esse diploma legal vem, portanto, para operacionalizar as disposições constitucionais, revestindo-se de vital importância para a modernização do processo de planejamento e gestão das cidades brasileiras (SANTOS JÚNIOR, 2011).

A presente lei, em vigor desde 11 de outubro de 2001, possui cinco capítulos que tratam de questões como: normas sobre o uso da propriedade urbana visando ao interesse coletivo, à segurança e ao bem-estar do cidadão e ao equilíbrio ambiental; instrumentos da política urbana; plano diretor; gestão democrática da cidade; penalidades para o descumprimento da lei; e prazo máximo para a elaboração do plano diretor.

O Estatuto define as regras para a política urbana nacional, válidas para todas as cidades acima de 20.000 habitantes, turísticas ou em região metropolitana, mas todos os municípios podem incorporar seus avanços. Tem uma organização simples, dividida em cinco capítulos, que respondem claramente às perguntas básicas para os objetivos propostos serem alcançados (Quadro 1):

Quadro 1- Perguntas- chaves para atingir os objetivos propostos pelo Estatuto da Cidade

Capítulo I	Diretrizes Gerais	Que cidade queremos?
Capítulo II	Instrumentos	Como alcançar esta cidade?
Capítulo III	Plano Diretor	Onde estarão registradas as regras para se alcançar esta cidade?
Capítulo IV	Gestão Democrática	Quem estabelece estas regras?
Capítulo V	Disposições Gerais	Prazos e sanções pelo não cumprimento das regras.

Fonte: Pinheiro, 2012, p. 59.

Diversos são os conceitos e diretrizes previstos no Estatuto da Cidade, os quais se revestem de importância, haja vista que sua utilização deve ser calcada na busca do interesse coletivo. Segundo Di Sarno (2004), a Constituição Federal de 1988 dispõe, em seu artigo 5.o, XXII e XXIII, que fica garantido o direito de propriedade no território nacional, bem como que essa propriedade terá de cumprir uma função social. Todas as propriedades necessitam atingir eficazmente sua função social, tanto a rural como a urbana. Cabe ao poder público a função de determinar qual é o papel a ser exercido pelo imóvel, independentemente de este ser urbano ou rural. A função social da propriedade deve ser atingida por meio do equilíbrio entre o interesse público e o privado, devendo este submeter-se àquele. Assim, o uso que se faz de cada propriedade possibilitará uma urbanização mais adequada e a garantia de um equilíbrio nas relações da cidade.

O estatuto trata da garantia do direito a cidades sustentáveis, à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e serviços urbanos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações. Assegurar o pleno exercício do direito à cidade é a questão primordial da política urbana, que deve ser implantada nas cidades brasileiras, tendo os cidadãos como prioridade (ANTONUCCI, 2008).

A gestão da cidade deve ocorrer de forma democrática, com a participação da população em todas as etapas do projeto, na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos. Essa participação deve ocorrer em todas as decisões de interesse público, garantindo a gestão democrática. Nesse aspecto, alguns instrumentos são imprescindíveis para o alcance dos objetivos, tais como: instituição de órgãos de política urbana, debates, audiências, consultas públicas, conferências, planos e projetos de lei de iniciativa popular, referendos e plebiscitos (MATTOS, 2002).

Sobre a participação popular Villaça (2005, p.49) comenta que na verdade não existe a “população”, “o que existe são classes sociais ou setores ou grupos da

população. A classe dominante sempre participou seja dos planos diretores seja dos planos e leis de zoneamento. Quem nunca participou foram – e continuam sendo – as classes dominadas, ou seja, a maioria”.

As diretrizes do EC visam ao planejamento e desenvolvimento das cidades, à distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente. Esta diretriz visa a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos; a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana; a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente; a retenção especulativa de imóvel urbano, entre outros (CHAMIÉ, 2010).

O Estatuto da Cidade ainda afirma a responsabilidade do município em relação ao controle do uso e ocupação do solo das zonas rurais, na perspectiva do desenvolvimento econômico-social integrado do município e do território sob sua área de influência. É ampliada, também, a ação do planejamento tradicional, que antes estava limitada às áreas contidas no perímetro urbano e expansão urbana e passa a englobar o município como um todo (TOBA, 2004).

Além das diretrizes e conceitos mencionados, o Estatuto trata ainda de questões como: a) justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização; b) adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais; c) recuperação dos investimentos do poder público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos; d) proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico; e) audiências públicas com a população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população; f) regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerando a situação socioeconômica da população e as normas ambientais; g) simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e

das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais; e isonomia de condições para agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativas ao processo de urbanização, atendendo o interesse social (PINHEIRO, 2012).

O Estatuto da Cidade, ao estabelecer diretrizes para a política de desenvolvimento urbano, é considerado um avanço na tentativa de melhor ordenar a cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Essa lei possui uma nova concepção e, a partir de sua aplicação, espera-se buscar o aprimoramento da gestão pública, por meio da necessária participação popular. Esse instrumento, além da ênfase dada à participação dos cidadãos no processo de planejamento e tomada de decisão, está fortemente voltado para a questão fundiária e a utilização de mecanismos inovadores que visam ao cumprimento da função social da propriedade (SCHVASBERG, 2011).

A partir da publicação da lei, verificou-se uma grande movimentação junto ao mercado imobiliário, ao passo que a população em geral conhece apenas superficialmente suas disposições. Instrumentos como o IPTU progressivo no tempo, usucapião individual e coletivo, a regularização fundiária, as zonas especiais de interesse social traduzem o espírito da lei que, segundo Bassul (2005), privilegia o possuidor que dá ao imóvel uma função social efetiva, em detrimento do proprietário que, apesar de possuir um título de propriedade, não o defende nem dê ao imóvel um uso considerado compatível com sua função social.

O diferencial dessa legislação é, portanto, a questão fundiária e os mecanismos inovadores de uso do solo, e a vinculação destes com o plano diretor, que deverão ser transformados em instrumento de intervenção nas dinâmicas urbanas e fazem com que sejam questionadas as antigas metodologias tradicionais de planejamento (SANTOS JÚNIOR et al., 2011).

O Estatuto da Cidade contempla vários instrumentos que permite articular melhor as políticas habitacionais, fundiária e ambiental, com o objetivo de garantir o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do território. Conforme aponta Chamié (2010):

O Estatuto normatizou diversos instrumentos utilizados pelos agentes que constroem a cidade, na tentativa de avaliar e suprir as necessidades da vida contemporânea, e impor limites, pois além de preocupar-se com um maior planejamento dos centros urbanos, demonstra grande cuidado com as questões ambientais, com a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, com o patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico e, ainda, com a ordenação do uso do solo, inclusive fornecendo importantes instrumentos na tentativa de assegurar o

direito às cidades sustentáveis, como explicitado na própria Lei, direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações, visando à melhor ordenação do espaço urbano (CHAMIÉ, 2010, p. 38).

A autora ainda destaca que esses instrumentos são fundamentais para que a função social da propriedade e a primazia do interesse público sobre o privado sejam alcançadas, assim as ações da política urbana passam a dar prioridade ao planejamento que busca o desenvolvimento e expansão urbana de maneira equilibrada tanto no âmbito social quanto ambiental.

As diretrizes gerais da política urbana são o conjunto de situações urbanísticas de fato e de direito a serem executadas pelo poder público com o objetivo de constituir, melhorar, restaurar e preservar a ordem urbanística a fim de assegurar o bem – estar da comunidade; assim sendo, a política urbana se constitui do conjunto de estratégias e ações que visam ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade (CARVALHO FILHO, 2006). O Estatuto da Cidade estabelece várias diretrizes gerais para que a política urbana alcance o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade. As diretrizes gerais do EC estão expressas no artigo 2º e algumas delas são:

- I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;
- VI – ordenação e controle do uso do solo (...) (BRASIL, 2009, p. 10).

A garantia do direito a cidades sustentáveis refere-se ao direito de todos os habitantes das cidades à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, não só para as gerações atuais, como também para as futuras. O Estatuto apresenta caminhos a serem seguidos e estabelece objetivos claros a alcançar, em sintonia com os acordos

decorrentes da Conferência Mundial sobre Desenvolvimento e Meio Ambiente, ECO-92, realizada na cidade do Rio de Janeiro, e com as recomendações da Agenda Habitat II resultantes da Conferência das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos, realizada na cidade de Istambul em 1996 (SUNDFELD, 2006).

Conforme destaca Cymbalista et al. (2006b), o estatuto recomenda que a produção e o consumo de bens e de serviços respeitem e visem uma sociedade mais justa (sustentabilidade social); a preservação e utilização racional e adequada dos recursos naturais, renováveis e não renováveis incorporados às atividades produtivas (sustentabilidade ambiental); e a gestão e aplicação mais eficientes dos recursos para suprir as necessidades da sociedade e não permitir a submissão absoluta às regras de mercado (sustentabilidade econômica).

Para garantir a convivência entre homem e o meio, bem como a manutenção da história urbana (local, regional ou nacional) o estatuto prevê a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

Está previsto ainda a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento econômico do Município e sua área de influência. A regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população pobre também são citadas sendo que cabe ao poder público municipal estabelecer normas especiais de urbanização, de uso e ocupação do solo e de edificação, considerando a situação socioeconômica da população atendida e, também, fixar, para estas áreas, as normas ambientais. Esta recomendação atende as antigas reivindicações da população moradora de favelas, invasões e vilas que, em alguns casos, até já foram urbanizadas e continuam sem a regularização fundiária (CAMMAROSANO, 2006).

O Estatuto da Cidade ainda indica que devem ser desenvolvidos esforços para simplificar a legislação de parcelamento, de uso e ocupação do solo, a fim de facilitar o enquadramento das construções, realizadas pela população de baixa renda, às normas estabelecidas para as edificações, objetivando a redução de custos nos processos de construção assim como o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais (OLIVEIRA, 2005).

Por fim, Pinheiro (2012) descreve que as diretrizes gerais estabelecidas no Estatuto da Cidade buscam orientar a ação de todos os agentes responsáveis pelo desenvolvimento urbano na esfera local. Aponta que as cidades devem ser tratadas como um todo, rompendo a visão parcelar e setorial do planejamento urbano. Além

disso, evidencia que o planejamento deve ser entendido como processo construído a partir da participação permanente dos diferentes grupos sociais para sustentar e se adequar às demandas locais e às ações públicas correspondentes

1.5 Desafios do Planejamento Urbano no Brasil

Houve significativos avanços no período de planejamento pós- Estatuto da Cidade, porém na perspectiva dos desafios para a formulação e implementação da política e planejamento urbano brasileiro, há um conjunto de dilemas e impasses a serem atualizados. Nesse sentido, das questões mais frequentemente estudadas na problemática do planejamento urbano, cabe destacar cinco temas estruturantes: Mobilidade Urbana; Saneamento Ambiental; Demanda Habitacional; Questão Fundiária; e o Modelo de Expansão Urbana (CYMBALISTA et al., 2009)

Concernente à mobilidade urbana, a crise do transporte público que, embora com intensidades e peculiaridades diferenciadas, percorre todo o território urbano. O modelo de mobilidade brasileiro é fortemente pautado no sistema rodoviário que privilegia o transporte sobre pneus. Nos últimos anos o problema agravou-se com o incremento da produção da indústria automobilística nacional, devido à implementação de políticas anticíclicas adotadas no país em virtude da crise financeira internacional (SCHVASBERG, 2011).

O cenário do caos da mobilidade urbana é conhecido, por exemplo: congestionamentos, acidentes e mortes no trânsito; ônibus, metrô e trens sempre lotados, motoristas impacientes nos engarrafamentos, passageiros no ponto esperando um ônibus que não passa no horário determinado, entre outros.

No Brasil, as políticas de mobilidade não acompanharam a acelerada urbanização/metropolização do país que foram marcadas por um longo período de ausência de investimento em transporte público além do aumento estrondoso da motorização individual. O Boletim Informativo nº 355 do Observatório das Metrôpoles (2014) destaca:

Nas metrôpoles os problemas são mais graves e os desafios mais complexos. Estudos têm apontado piores crescentes nas condições de deslocamento cotidiano, representadas, sobretudo pelo aumento no tempo médio de deslocamento. Além disso, existe uma enorme desigualdade de acesso ao sistema de mobilidade entre os diferentes grupos sociais, revelando a persistência de um caráter essencialmente social do acesso à mobilidade. Em grande medida, continua valendo a constatação clássica dos estudos sobre transporte de que a situação socioeconômica de indivíduos e famílias tem

uma grande influência sobre o deslocamento cotidiano. Isto quer dizer que pessoas com maior renda têm uma capacidade maior de se deslocar, ou de realizar mais viagens diariamente. Ou seja, têm mais mobilidade urbana. Pessoas de maior renda também possuem maior capacidade para morar em locais melhor atendidos por infraestrutura e serviços, entre eles os de transporte urbano. Dessa forma, o acesso à mobilidade urbana também é determinado pelo local de moradia (OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2014, p. 2).

Com relação ao saneamento ambiental a busca pela universalização é grande, porém as políticas públicas não têm conseguido efetivá-la com vistas a alcançar toda a população, especialmente a urbana e de regiões periféricas, que contempla cerca de 82% da população total (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2010). A prestação de serviço de abastecimento de água está associada à melhor qualidade de vida da população por representar maior grau de conforto e por se tratar de um fornecimento de água de melhor qualidade. A Tabela 1 apresenta uma evolução da proporção de domicílios urbanos com acesso à rede de abastecimento de água, de esgoto ou fossa séptica entre os anos de 2000 e 2010.

Tabela 1- Proporção de domicílios urbanos com rede geral de abastecimento de água, de esgoto e fossa séptica, segundo as grandes regiões – 2000/2010.

GRANDES REGIÕES	Abastecimento de Água (%)		Esgoto e fossa séptica (%)		Coleta de lixo (%)	
	2000	2010	2000	2010	2000	2010
Norte	62,5	66,2	46,7	40,6	77,6	93,6
Nordeste	85,5	90,5	51	56,7	82,4	93,7
Sudeste	94,6	95,3	87,8	90,7	96,4	98,8
Sul	93,4	94,7	72,6	78,2	97,2	99,3
Centro – Oeste	82,4	90	45,9	56,3	92,5	98,4
Brasil	89,8	91,9	72	75,3	92,1	97,4

Fonte: Elaborado pela autora com base no IBGE, Censo Demográfico 2000/2010.

Observa-se que a infraestrutura de saneamento ambiental nos domicílios urbanos apresentou melhorias significativas no período entre os Censos Demográficos de 2000 e 2010. Apesar das regiões menos desenvolvidas terem apresentado crescimento na prestação de serviços de saneamento durante esse período, ainda não foi suficiente para diminuir as desigualdades regionais.

Houve crescimento do serviço de abastecimento de água por rede geral em todas as regiões do Brasil, embora de forma desigual. As regiões Sudeste e Sul, em 2010, continuaram sendo as que tinham os maiores percentuais de domicílios ligados à rede geral de abastecimento de água (95,3% e 94,7%, respectivamente). A região Norte,

apesar dos avanços, permanece com os percentuais mais baixos do país (66,2%), as regiões Nordeste e Centro – Oeste avançou para a casa dos 90%, o que era privilégio exclusivo das regiões Sul e Sudeste em 2000. A nível nacional o crescimento do serviço de abastecimento de água saltou de 89,8% dos domicílios, em 2000, para 91,9% em 2010.

Com relação à coleta de lixo todas as regiões brasileiras apresentaram crescimento entre 2000 e 2010, sendo que a região Norte merece destaque pelo fato de ter apresentado um crescimento de 16 pontos percentuais passando de 77,6% dos domicílios, em 2000 para 93,6% em 2010. No entanto, ter coleta de lixo não significa que os municípios estejam dando destinação ambientalmente adequada para os resíduos e disposição adequada para os rejeitos. O Brasil ainda possui grandes desafios quanto aos resíduos sólidos que de forma sucinta destacam-se três: erradicar os lixões e aterros controlados nos municípios, implantar e efetivar a coleta seletiva municipal e efetivar a logística reversa dos resíduos definidos pela Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS) nos municípios; esses objetivos podem ser alcançados começando pela elaboração dos Planos Municipais de Saneamento Básico e Resíduos Sólidos.

Das três condições de saneamento expostas pela Tabela 1, o esgotamento sanitário é o que apresenta os piores percentuais, isso significa que o Brasil possui um grande desafio até alcançar índices satisfatórios que possam garantir melhorias nas condições de moradia e saúde da população, assim como a preservação da qualidade ambiental.

Observa-se que houve aumento na proporção de domicílios ligados à rede geral de esgoto ou com fossa séptica em quatro das cinco regiões do país. A Região Norte apareceu com uma queda de 6,1 pontos percentuais, já a Nordeste obteve um acréscimo de 5,7 pontos percentuais. A região Sudeste permaneceu com as melhores condições de esgotamento sanitário nos domicílios urbanos, saltando de uma cobertura de 87,8% dos domicílios, em 2000, para 90,7%, em 2010. A região Sul, que passou de 72,6% para 78,2% dos domicílios com esgotamento adequado. A Região Centro-Oeste surpreendeu apresentando o maior crescimento de domicílios com rede geral ou fossa séptica no período, subindo mais de 10 pontos percentuais.

As desigualdades regionais quanto ao esgotamento sanitário no Brasil são mais visíveis quando analisamos apenas os dados sobre coleta e tratamento de esgoto. Diferentemente da Tabela 1 que apresenta a proporção de domicílios urbanos com rede

geral de esgoto ou fossa séptica, a Tabela 2 apresenta os percentuais de municípios por região que possuem coleta e tratamento de esgoto no ano de 2008.

Tabela 2 - Total e percentual de municípios com coleta e tratamento de esgoto, segundo as grandes regiões - 2008.

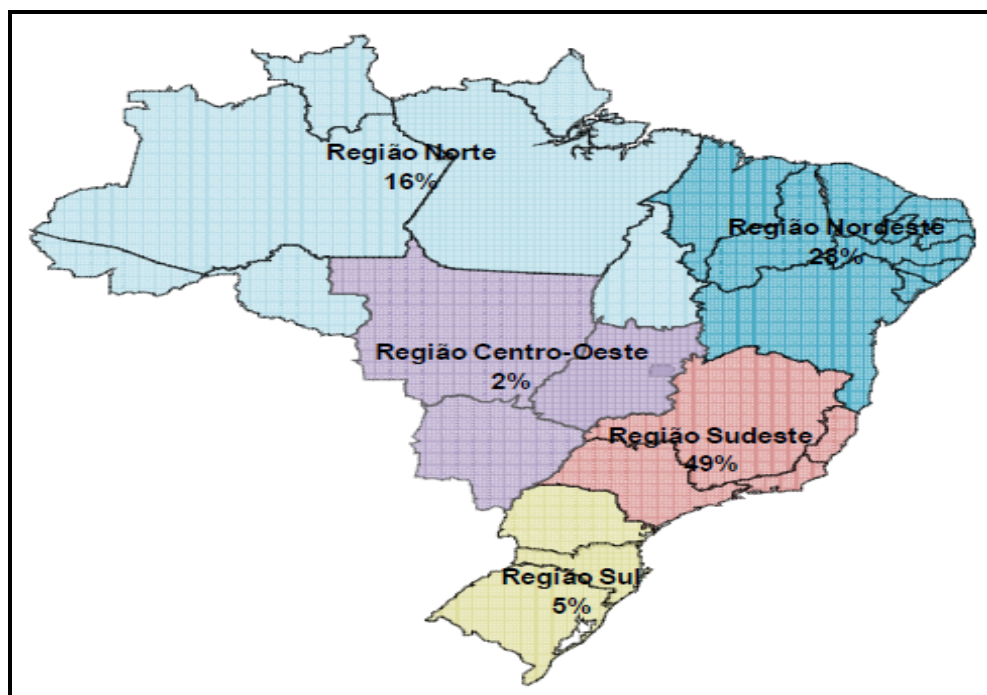
GRANDES REGIÕES	MUNICÍPIOS		
	Total	Com coleta de esgoto (%)	Com tratamento de esgoto (%)
Norte	449	13	8
Nordeste	1793	46	19
Sudeste	1668	95	48
Sul	1188	40	24
Centro- Oeste	466	28	25
Brasil	5564	55	29

Fonte: Elaborado pela autora com base em dados do IBGE, Pesquisa Nacional de Saneamento Básico, 2008.

Enquanto a região norte possui apenas 13% dos municípios com coleta de esgoto e 8% com tratamento, a região a Sudeste possui 95% dos municípios com sistema de coleta de esgoto e 48% com tratamento. A nível nacional pouco mais da metade dos municípios brasileiros (55%) conta com rede coletora de esgoto e apenas 29% com tratamento. O Brasil possui um longo caminho a percorrer até alcançar 100% dos seus municípios com sistema de coleta e tratamento de esgoto.

Sobre a situação habitacional no Brasil, cresce cada vez mais o número de pessoas vivendo em aglomerados precários ou subnormais, principalmente em áreas ambientais protegidas. O último Censo Demográfico em 2010 mostrou um número maior de aglomerados subnormais nas regiões Sudeste e Nordeste (Figura 2), as duas regiões que concentram quase 74% da população urbana e rural do país. A demanda habitacional está associada aos problemas derivados do *boom* imobiliário que tem alcançado as cidades brasileiras devido à disponibilidade de crédito imobiliário e também aos problemas derivados do padrão de implementação dos empreendimentos dos programas federais Minha Casa Minha Vida - MCMV e Programa de Aceleração do Crescimento - PAC, especialmente as ações do seu componente de infraestrutura social urbana (MAGALHÃES et al., 2011).

Figura 2 - Percentual de aglomerados subnormais por regiões brasileiras



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, Aglomerados Subnormais, 2010b.

A maior parte dos aglomerados subnormais identificadas pelo IBGE (2010b) se concentram em municípios integrantes de regiões metropolitanas (RMs) ou Regiões Integradas de Desenvolvimento (RIDEs), especialmente naquelas de maior quantitativo populacional, sendo que 77,1% dos domicílios em aglomerados subnormais se encontram em municípios com mais de 2 milhões de habitantes.

A expansão urbana brasileira é marcada pelo espraiamento e dispersão do tecido das cidades de forma perdulária do ponto de vista fundiário, degradante do ponto de vista ambiental, irracional e caro com relação à instalação de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos. Neste modelo, com ênfase na violência e insegurança, vicejam o crescimento das chamadas “gated communities” – condomínios fechados e loteamentos exclusivos, que tornam as cidades cada vez mais segregadas e excludentes socialmente. (SCHASBERG, 2006)

Associado a isso, ainda existem os centros urbanos degradados, que se tornam alvo de revitalizações ou reabilitações na lógica de mercado, resultando em espaços elitizados (gentrificados), assim como as antigas áreas portuárias. Sem falar na pobreza urbana destinada à periferia cada vez mais distante, precária e ilegal. O modelo de expansão brasileiro segue os padrões capitalistas que estimula a supervalorização da terra gerando os vazios urbanos e grande estoque imobiliário desocupado, parcialmente

ocupado ou subutilizado, que não cumpri com a função social da propriedade (VILLAÇA, 2000).

Além desses problemas renova-se o desafio estruturante do modelo de ocupação desigual e fragmentado, implantado majoritariamente no território brasileiro, devido a diversos aspectos como: dos 5.565 municípios, dos quais 75 %, cerca de 4.173 (quatro mil cento e setenta e três) municípios possuem até 20 mil habitantes; 48% da população urbana se concentram nas nove maiores Regiões Metropolitanas; Pobreza urbana concentrada em dois endereços: nos pequenos municípios menores que 20 mil e, predominantemente, na periferia das RMs (IBGE, 2010b).

A questão fundiária está relacionada à dificuldade de acesso à terra urbanizada, bem localizada, regularizada e com infraestrutura, para os segmentos de baixa renda, tendo em vista a crônica concentração da propriedade e a normativa urbanística excludente reproduzida nos Planos Diretores, Leis de Uso e Ocupação do Solo, Leis de Parcelamento e Códigos de Obras e Edificações (VILLAÇA 1999).

Por fim, Cymbalista et al. (2009) destaca que o desafio da promoção da interescalaridade² e intersetorialidade no planejamento urbano, envolvem:

- Integrar as iniciativas de políticas, planejamento e programas urbanos na esfera da União, Estados, municípios e as Regiões Metropolitanas. Desenvolver Políticas e Planos nacionais, regionais, estaduais, metropolitanos e municipais de forma articulada;
- Integrar os Programas MCMV e PAC com os Planos Diretores nos municípios;
- Integrar as políticas urbanas setoriais de habitação, saneamento e mobilidade com o ordenamento, controle do uso e ocupação no planejamento, e gestão urbana e territorial;
- Integrar as políticas setoriais de saúde, assistência social, trabalho, cultura, educação, segurança, ciência e tecnologia etc. no planejamento urbano e territorial.

Dessa forma o maior desafio do Brasil é como reconduzir o planejamento com a finalidade de atender os interesses sociais, porque até então o planejamento urbano no país sempre foi direcionado para atender os interesses mercantilistas.

² A interescalaridade tem o sentido de trabalhar de forma integrada no planejamento urbano o cruzamento entres as escalas: nacional, territorial, regional e local.

CAPÍTULO 2 – O PLANEJAMENTO URBANO - AMBIENTAL E O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

2.1 Considerações Iniciais

A primeira parte deste capítulo trata sobre o planejamento urbano no Brasil sob o ponto de vista ambiental. Fala sobre as diretrizes gerais do Estatuto e as transformações trazidas por ele na forma de planejar as cidades. A segunda parte trata do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) - um dos instrumentos do planejamento urbano trazido pelo Estatuto da Cidade – seus aspectos de análise, indicações e relações com o Estudo de Impacto Ambiental (EIA). O capítulo é finalizado com um panorama de implementação do EIV no Brasil onde é exposto a situação de regulamentação do instrumento por unidades da federação, grandes regiões e faixa populacional, além da experiência de regulamentação em alguns municípios brasileiros.

2.2 Planejamento Urbano/Ambiental no Brasil

O planejamento urbano contemporâneo está cada vez mais vinculado ao processo de planejamento ambiental e suas ferramentas legais, exigindo dos profissionais da área, conhecimento multidisciplinar como também das novas formas, métodos e aplicações de conceitos que tendem a acompanhar o dinamismo da sociedade atual (SILVA et al., 2007).

O planejamento surgiu como resposta aos problemas enfrentados pelas cidades, tanto aqueles não resolvidos pelo urbanismo moderno quanto os causados por ele; a expressão “planejamento urbano” teve origem na Inglaterra e Estados Unidos e relaciona-se com uma nova maneira de enxergar a cidade e seus problemas (SABOYA, 2008).

O planejamento urbano lida basicamente com processos de produção, estruturação e apropriação do espaço urbano, a partir dele é possível desenvolver programas que melhorem a qualidade de vida de determinada população assim como planejar a expansão urbana de uma determinada cidade sem sacrificar o bem estar dos habitantes. Com o processo de urbanização, a cidade passa a exercer importância econômica e social, configurando-se como meio ambiente construído. Embora o espaço ambiental ocupado pela cidade seja artificializado – devido os processos de produção humana – a cidade passa a ter responsabilidades ambientais (RODRIGUES et al., 2011).

A partir de então, o Brasil incorpora modelos, conceitos e estratégias adotados nos países desenvolvidos que foram discutidos na Conferência de Estocolmo em 1969, como: Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA); Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); Plano de Gestão Ambiental (PGA), Sistema de Gestão Ambiental (SGA); proteção dos recursos naturais; ideia de eco urbanismo; utilização de fontes renováveis de energia; licenciamento ambiental e outros (ROLNIK, 2001).

A legislação ambiental brasileira possui suas normas e princípios baseados na Constituição Federal (CF) de 1988, e principalmente na Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA) Lei nº 6.938/81. A questão do meio ambiente é tratada de forma especial na CF, o artigo 225 deixa claro que o meio ambiente é um bem de uso comum do povo, ou seja, é uma riqueza social inestimável que não pode ser individualizada. Siqueira (2002) ressalta que estas riquezas podem ser concretas (como as florestas, rios, fauna), quanto imateriais (como a história de uma comunidade, cultura, religião, rituais, comidas típicas).

Porém, nem sempre o meio ambiente foi tratado assim; pela história do Brasil sabe-se que o meio ambiente, desde a época da colonização, sempre foi explorado de forma desequilibrada, mesmo após a independência em 1822, tanto o império quanto a república sempre se preocuparam quase que exclusivamente em ocupar o território brasileiro, destruindo áreas de florestas para expandir as atividades agrícolas e pecuárias (FREITAS, 2001). Esses acontecimentos colaboraram para incorporar à cultura brasileira a ideia de que sem devastação da natureza não existe desenvolvimento e riqueza.

Antes da Lei 6.938/81, o governo brasileiro começou a controlar a utilização de recursos naturais com a criação do Código das Águas e da Mineração e o primeiro Código Florestal³ Lei nº 4771/1965. Concernente ao meio urbano, um importante avanço ocorreu com o Código de 65 que demarcou as áreas de preservação e com a promulgação do Estatuto da Terra Lei nº 6.453/1964 que criou condições ao poder público para interferir nas atividades econômicas que transformam o ambiente, possibilitando com isso o surgimento de novas leis ambientais (ROLNIK, 2003).

3 O Código Florestal Brasileiro sofreu diversas modificações e passou a vigorar por meio da Lei nº 12.651 de 2012. A novo código dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; alterou as Leis nos 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revogou as Leis nos 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória no 2.166-67, de 24 de agosto de 2001.

Sob as recomendações da Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente realizada em Estocolmo em 1972, o governo brasileiro criou a Secretaria Especial do Meio Ambiente (SEMA) em 1973, com a atribuição de coordenar as ações dos órgãos governamentais com relação à proteção do meio ambiente e uso dos recursos naturais (SIQUEIRA, 2002)

Apesar das bases históricas em instrumentos legais de proteção aos recursos hídricos e à flora datarem desde a década de 1940, Lollo et al. (2005) afirma que um dos maiores avanços na legislação ambiental brasileira foi proporcionado pela Lei nº 6.803 de 1980 que estabeleceu diretrizes para o zoneamento industrial em áreas críticas de poluição, especialmente os polos petroquímicos, cloroquímicos, carboquímicos e instalações nucleares. Um grande avanço trazido por essa lei foi o artigo 9º que definiu a exigência de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) para licenciamento dos referidos estabelecimentos industriais.

Foi com a criação da Lei 6.938 de 1981 - que instituiu a Política Nacional de Meio Ambiente (PNMA) e seus instrumentos, criando também o Sistema Nacional do Meio Ambiente (SISNAMA) e o Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) - que houve a integração dos órgãos e instituições de todas as esferas do governo envolvidas com a questão ambiental, e a expansão das discussões da temática para diversos segmentos da sociedade (SAULE JÚNIOR et al., 2005).

A Política Nacional de Meio Ambiente - PNMA tem como objetivo compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação da qualidade do meio ambiente e do equilíbrio ecológico e da preservação dos recursos ambientais (BRASIL, 1986).

Apesar da normativa sobre Avaliação de Impactos Ambientais (AIA) já estar implantada a nível estadual no Rio de Janeiro pela Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente - FEEMA e São Paulo por meio da Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental - CETESB desde meados dos anos 70, a AIA teve suas funções ampliadas, com a PNMA, ao ser elevada à categoria de instrumento da política nacional do meio ambiente. Sánchez (2006, p. 161) afirma que o EIA “é o documento mais importante de todo o processo de avaliação de impacto ambiental. É com base nele que serão tomadas as principais decisões quanto à viabilidade ambiental de um projeto”.

O avanço fundamental na instituição do EIA como ferramenta de gestão ambiental ocorreu com a Resolução CONAMA 01/86 que estabeleceu “definições, as responsabilidades, os critérios básicos e as diretrizes gerais para o uso e implementação

da Avaliação de Impacto Ambiental como um dos instrumentos da Política Nacional de Meio Ambiente” (BRASIL, 1986). A resolução não apenas definiu impacto ambiental⁴, como também descreveu os empreendimentos obrigados a apresentarem o EIA e criou os Relatórios de Impacto Ambiental como expressão dos resultados do EIA, porém com linguagem mais simples e acessível à comunidade em geral. Logo após, surgiu a Resolução CONAMA 06/1987 que estabeleceu regras para o licenciamento ambiental de obras de grande porte relacionadas à geração de energia elétrica, estabelecendo o licenciamento prévio dessas atividades à elaboração do EIA (COSTA et al., 2012).

Os estudos de impactos ambientais ganharam força com a promulgação da Constituição Federal de 1988, onde o meio ambiente passou a ser definido como bem de uso comum do povo e ao poder público ficou a responsabilidade de “exigir, na forma da lei para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental” (BRASIL, 1988). A partir da CF de 1988, praticamente todas as novas constituições dos estados passaram a constar em seus textos, condições para a realização de EIA para propostas de ocupação do meio e de uso dos recursos naturais. O Decreto 99274/90 que veio para regulamentar as Leis 6.938/81 e 6.902/81 propôs o uso dos EIA como meio de informações para avaliações de alternativas técnicas em projetos e planos públicos e privados em que as atividades causassem degradação ambiental. (LOLLO et al., 2005). Campos (2005) afirma que a partir da década de 1990 surgiram diversas leis ambientais e resoluções do CONAMA:

Como mecanismo de aplicação da política ambiental, o CONAMA possui legitimidade através do Ministério de Meio Ambiente e apresenta diretrizes para a implantação de uma política ambiental dentre elas aquelas destinadas ao ordenamento e controle de atividades impactantes como: o estabelecimento de padrões de qualidade ambiental; o zoneamento ambiental; a avaliação de impactos ambientais; o licenciamento e a revisão da atividade efetiva ou potencialmente poluidora; a definição de instrumentos de defesa ambiental (CAMPOS, 2005, p. 31).

A legislação ambiental vigente, no entanto, tratava especificamente de propostas de ocupação em terrenos de grandes dimensões ou cujas atividades – como,

⁴ A definição de impacto ambiental trazida pela Resolução CONAMA Nº 001 de 1986 está descrita no artigo 1º - “considera-se impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas” (...) (BRASIL, 1986). Sánchez (2006, p. 30) aponta que essa definição está mais relacionada ao conceito de poluição, e não ao impacto ambiental, pelo fato de mencionar “qualquer forma de matéria ou energia” como fator determinante pela “alteração das propriedades físicas, químicas ou biológicas do ambiente”. O autor define impacto ambiental como “alteração de um processo natural ou social decorrente de uma ação humana”

por exemplo, indústrias, hidrelétricas, mineração - evidenciassem potencial degradação ambiental, pouco se aplicando às ocupações urbanas - como hospitais, shoppings, estações rodoviárias, aeroportos, condomínios residenciais e etc. – que causam significativos impactos no meio ambiente urbano. Os impactos no meio urbano decorrentes de ocupações urbanas necessitavam de alternativas apropriadas de caracterização e análise (BRITO, 2008).

Tomanik (2008) aponta como impactos negativos causados no meio natural por empreendimentos urbanos, a poluição do ar e da água, esgotamento dos recursos hídricos (devido ao abastecimento urbano, irrigação, contaminação dos mananciais, geração de energia elétrica, entre outros), supressão da cobertura vegetal. Tais impactos são reflexos da adoção, pelo poder público, de conceitos restritos e unilaterais em relação ao planejamento e gestão da cidade, e à ausência de regulamentação para análise de intervenções urbanísticas.

A luta por uma legislação adequada para a gestão urbana teve início com a apresentação da emenda popular da reforma urbana na Assembleia Nacional Constituinte, que resultou no capítulo da política urbana da Constituição de 1988. Sendo assim, por mais de uma década, os meios técnicos e jurídicos passaram a desenvolver mecanismos de identificação e análise de impactos em meio ambientes urbanos (SABOYA, 2008).

Um dos resultados da reforma urbana foi o Estatuto da Cidade (EC) que passou a considerar a integração dos campos urbanísticos e ambiental como princípio fundamental para a condução das políticas de desenvolvimento urbano. O estatuto incorporou o EIA e lançou o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como instrumentos de apoio ao planejamento e gestão das cidades, possibilitando a integração das análises urbanísticas e ambientais nos processos de licenciamento de atividades no âmbito urbano (TOMANIK, 2008), estudo a ser aprofundado no capítulo 2.

Logo após o Estatuto da Cidade foi instituído em 2003 o Ministério das Cidades que abrange quatro secretarias nacionais: Habitação, Saneamento, Transporte e Mobilidade e Programas Urbanos, esta última responsável pelas ações no campo da regulação do solo. Foi regulamentado o Conselho Nacional das Cidades (ConCidades) pelo Decreto 5.031, de 2 de abril de 2004, que foi substituído pelo Decreto federal 5.790, de 25 de maio de 2006. O ConCidades possui quatro comitês técnicos (habitação; saneamento ambiental; trânsito, transporte e mobilidade urbana; e planejamento e

gestão do solo urbano), compostos pelos integrantes do conselho e coordenados pelos secretários que estão à frente das quatro secretarias nacionais (BRITO, 2008).

O estabelecimento do EIV como instrumento de gestão ambiental urbana ocorreu devido dois fatores: primeiro - à necessidade de um mecanismo de avaliação de impactos no meio urbano e segundo - ao contexto histórico de evolução das propostas de Avaliação de Impacto Ambiental (AIA) na legislação brasileira (SCHVASBERG, 2011b). Para o mesmo autor o termo Impacto de Vizinhança foi criado para “descrever um grupo específico de impactos ambientais que podem ocorrer em áreas urbanas em consequência da implantação e operação de um determinado empreendimento e que se manifestam na área de influência do mesmo” (LOLLO et al., 2005, p. 5). Para Silva et al. (2013) houve necessidade de definir uma nova classe de impactos no Brasil pois:

A legislação ambiental brasileira que trata dos impactos ambientais limitou a obrigatoriedade de realização de Estudos de Impacto Ambiental e elaboração de Relatórios de Impacto Ambiental a empreendimentos urbanos de dimensões significativas (grandes conjuntos habitacionais e aeroportos, por exemplo), ou típicos de áreas rurais ou suburbanas (rodovias, ferrovias, barragens, exploração de bens minerais, entre outros). Como consequência da adoção desse novo enfoque, surgiu a necessidade de proposição de um mecanismo de análise dos impactos de vizinhança. Tal mecanismo se configurou na forma dos Estudos de Impacto de Vizinhança. Este compreende a identificação, valoração (se possível), e análise dos impactos de vizinhança previstos para uma determinada proposta de ocupação urbana. (SILVA et al., 2013, p. 6).

A aproximação do planejamento ambiental com o urbano reflete positivamente com relação ao parcelamento do solo, pois os empreendimentos instalados no meio urbano (independente do seu porte) alteram a paisagem natural, atribui aumento na densidade populacional, maior demanda por serviços públicos, estabelece nova dinâmica no trânsito e pode sobrecarregar as redes de infraestrutura já instaladas (PRESTES, 2006).

O EIV deve priorizar os impactos urbanísticos e aqueles previstos sob a infraestrutura urbana como decorrência da implantação de empreendimentos, dessa forma o EIV apresenta extrema importância como instrumento de ordenação do espaço urbano e controle de impactos do meio ambiente construído (VITTE, 2009). Portanto, foram elencados no Brasil leis de âmbito nacional que passaram a ordenar tanto o espaço construído quanto o não construído, leis que ampliaram o conceito de meio ambiente e definiram mecanismos para análises de impacto ambiental e impacto urbano.

Conforme aponta Krafta (1997) para definir impacto urbano é preciso considerar que o espaço da cidade é compartilhado por diferentes indivíduos, atividades

e instituições, assim sendo, qualquer intervenção promovida por qualquer entidade ou pessoa, afetarão outros, fazendo-se expressar os impactos negativos ou positivos. Para o autor “os impactos urbanos podem ser genericamente entendidos como os que afetam usuários e os que afetam as instituições de suporte à vida urbana” (KRAFTA, 1997, p. 7-8). O autor ainda relaciona três aspectos importantes que devem ser considerados ao se conceituar e avaliar impactos urbanos, sendo: impactos sobre a qualidade de vida; impactos sobre a eficiência; e impactos estruturais.

Após um longo histórico de legislações, movimentos sociais, experiências negativas e positivas é possível afirmar que o Brasil avançou muito com relação ao planejamento urbano e ambiental. No século passado não existia um órgão específico no âmbito federal que cuidasse do planejamento urbano, o que acabava gerando uma interferência dos órgãos ambientais nas questões urbanas. Atualmente as questões relacionadas ao planejamento urbano e ambiental no Brasil estão mais consolidadas sendo que este é de responsabilidade do Ministério do Meio Ambiente e aquele do Ministério das Cidades (SANTOS JÚNIOR et al., 2011).

A criação do Ministério das Cidades representou avanço na história do planejamento urbano brasileiro. Observa-se que pouco tempo após a promulgação do Estatuto da Cidade o Brasil conseguiu estruturar a questão do planejamento urbano, verifica-se a presença de órgãos colegiados como o Conselho das Cidades e Conselho Curador de Fundo de Desenvolvimento Social e as quatro secretarias temáticas do Ministério: Secretaria Nacional de Habitação (SNH); Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental (SNSA); Secretaria Nacional de Transporte e Mobilidade Urbana (SEMOB) e a Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos (SNAPU).

É claro que os desafios para implementação dos programas e efetivação das leis concernentes ao planejamento urbano são inúmeras, no entanto, o fato de existir essa estruturação já significa muito para o país.

2.3 O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Antes mesmo da regulamentação do EIV pelo Estatuto da cidade, instrumentos semelhantes já eram aplicados em cidades brasileiras. A exigência de alterações nos projetos, ou a realização de contrapartidas por sua realização aconteciam tendo como base instrumentos já vigentes, como por exemplo, a regulamentação de polos geradores

de tráfego, estudos de impacto ambiental em áreas urbanas, e até mesmo pela pressão direta de moradores da circunvizinhança de futuros empreendimentos (ROCCO, 2006).

A cidade de Porto Alegre já previa antes mesmo do Estatuto da Cidade instrumentos de avaliação de impactos urbanísticos. O primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) na década de 1980 abordou questões ambientais no meio urbano e ressaltou a importância da participação da comunidade nas questões relacionadas ao planejamento urbano. No segundo Plano Diretor de Porto Alegre houve avanços significativos e baseou-se em sete linhas estratégicas relacionadas à mobilidade urbana, uso do solo, qualidade ambiental, estrutura urbana e outros (TOMANIK, 2008).

O plano estabeleceu que o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental (CMDUA) tinha o objetivo de aprovar os projetos de empreendimentos de impacto, assim como apontar possíveis alterações no projeto. De acordo com o PD esses projetos de impacto seria objeto de Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) com o objetivo de analisar suas características além de verificar a necessidade da realização de contrapartidas por parte do empreendimento. Assim sendo, os empreendimentos com área de vendas superior a 2 mil metros quadrados eram obrigados a realizar o estudo (CHAMIÉ, 2010).

O EVU era prévio à aprovação do empreendimento, e deveria apresentar os impactos do futuro empreendimento sob os aspectos biológicos, físicos e socioeconômicos. Cymbalista (2009) cita um exemplo entre as negociações entre traçadas pela Prefeitura de Porto Alegre e uma rede de hipermercados que planejava instalar uma grande unidade no bairro Passo D'Areia. O autor relata que após várias negociações o município recebeu contrapartidas em diversas áreas: no sistema viário com a criação de uma nova avenida; na proteção ao pequeno agricultor com o estabelecimento de uma cota dos produtos a serem vendidos na loja, beneficiando a produção agrícola local; no pequeno comércio local com o aumento no número de lojas no interior do empreendimento para os comerciantes locais; na reciclagem profissional com obtenção de recursos para requalificação daqueles cujos negócios seriam afetados pelo empreendimento e reserva de parte dos empregos na loja para pessoas acima de 30 anos; nos equipamentos sociais com a construção de uma creche para atender as mães que trabalhariam no hipermercado; na reciclagem de resíduos o hipermercado ficou responsável pelo transporte dos materiais recicláveis para galpões de separação e do lixo orgânico para uma usina de compostagem (CYMBALISTA et al., 2006b).

A cidade de São Paulo conta com a regulamentação deste instrumento desde 1994, quando foi instituído o Decreto nº. 34.713, que dispõe sobre o Relatório de Impacto de Vizinhança- RIVI. O caso do Shopping Center de Aricanduva e Higienópolis em São Paulo são exemplos da utilização do instrumento. Partindo da premissa que o Shopping de Aricanduva produziria imenso impacto na circulação de veículos na região, a prefeitura municipal utilizou-se do instrumento dos Polos Geradores de Tráfego (PGT) no início da década de 1990. Durante as negociações, houve diversas medidas de contrapartidas dos empreendedores, como a instalação de semáforos, a construção de uma ponte e a duplicação de uma avenida. Além disso, houve a exigência de que se deixasse 30% do terreno permeável e sem pavimentação (COSTA et al., 2012).

A preocupação em equilibrar o rápido crescimento urbano com a capacidade da infraestrutura urbana de São Paulo, iniciou-se com a Lei nº 7.688 de 1971 que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município (PDDI). O mais interessante dessa lei para a discussão aqui abordada é que em seu artigo 3º a densidade populacional é relacionada com a capacidade da infraestrutura urbana. Um ano mais tarde o município começou a se preocupar com os impactos de determinados empreendimentos sob o sistema viário, então a Lei nº 7.805 estabeleceu regras à aprovação de edifícios com mais de 100 vagas de estacionamento. Em 1988 foi aprovado novo PD sob a Lei nº 10.676 que tratou do impacto ambiental e a importância de criar métodos de controle da ação antrópica no ambiente (TOMANIK, 2008).

Na década de 1990 foi criada a Lei Orgânica do Município de São Paulo que institui em seu artigo 159 o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) para empreendimentos de impacto:

Art. 159 – Os projetos de implantação de obras ou equipamentos, de iniciativa pública ou privada, que tenham, nos termos da lei, significativa repercussão ambiental ou na infraestrutura urbana, deverão vir acompanhados de relatório de impacto de vizinhança (SÃO PAULO, 1990, p. 50).

Quatro anos mais tarde foi publicado o Decreto nº 34.713 que regulamentou o Relatório de Impacto de Vizinhança e em 2006 o Decreto nº 47.442 alterou o antigo decreto e passou a responsabilidade de análise do RIVI para a Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo (CAIEPS) (BORGES, 2007).

No caso do Shopping Center Higienópolis, este fora construído em uma vizinhança de alta renda, cuja população, prezava bastante pela qualidade de vida dos moradores do bairro. Essa população se organizou para reivindicar a manutenção da qualidade de vida sob o argumento da preservação de dois casarões situados no terreno do empreendimento e do impacto de tráfego que o shopping center geraria. Resultado das reivindicações foi uma série de contrapartidas por parte do empreendedor, como por exemplo: restrições a anúncios publicitários, manutenção de áreas verdes próximas, restauração dos casarões, recuo em relação às ruas, com relação à característica do empreendimento houve a redução do tamanho do mesmo e diminuição do número de garagens, no sistema viário e de circulação houve automação da semaforização, garantia de prioridade aos pedestres, implementação de linhas de micro-ônibus de apoio ao público (PRESTES, 2006).

O Município de Mauá-SP exige, desde 1998, relatórios de impacto para empreendimentos de todos os tipos de uso que provoquem poluição, impacto urbanístico, impacto no trânsito e outros. Em 2000, foi instituído o Grupo Especial de Análise (GEA), composto por técnicos das secretarias de planejamento, obras, jurídicos, habitação e a companhia municipal de água e esgoto. O GEA verifica o impacto ambiental e urbanístico dos projetos, e elabora pareceres com medidas de compensação do impacto. Para cada projeto, um processo é aberto, contendo o parecer, que é encaminhado para o setor de aprovação de projetos da Prefeitura (CAMPOS, 2005).

Em Natal, o Plano Diretor de 1994 considera empreendimentos de impactos aqueles que, quando implantados, sobrecarregarão a infraestrutura urbana, ou aqueles que tenham uma repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança ou no espaço natural circundante. Estes deverão apresentar um Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), prévio à edificação, informando a demanda de serviços de infraestrutura, a sobrecarga na rede viária e de transportes, movimentos de terra e produção de entulho, absorção de águas pluviais, alterações ambientais e os padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança decorrentes do futuro empreendimento. O órgão municipal dedicado ao planejamento urbano elabora a partir do RIV um parecer técnico indicando as exigências a serem feitas para compensar o impacto. O RIV não substitui o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), que deve ser elaborado para projetos que pretendem se instalar em uma determinada área onde há controle de gabarito (SAMPAIO, 2005).

A Lei 8.646/2008, que estabelece o Estudo de Impacto de Vizinhança em Goiânia, exige o estudo como condicionante para o licenciamento e uso do solo de empreendimentos de impacto e/ou de alto Grau de Incomodidade, a fim de manter o equilíbrio e qualidade de vida da população residente circunvizinha. Portanto o EIV deve ocorrer antes da construção ou instalação do empreendimento ou atividade. Na legislação de Goiânia não se exige o EIV para empreendimentos residenciais, mesmo que sejam de grande porte.

A preocupação com a avaliação de impactos surge com a sociedade contemporânea quando esta começa a sofrer danos com a redução e indisponibilidade dos recursos naturais juntamente com o crescimento desordenado das cidades, o aumento das desigualdades sociais e regionais, além da degradação das relações de vizinhança (SILVA et al., 2013).

O Estudo de Impacto de Vizinhança nasce com a finalidade de analisar a absorção dos projetos urbanísticos pelo meio em que será inserido. Segundo Braga (2001, p. 117,) o EIV “é um instrumento que visa atenuar os conflitos de uso e ocupação do solo, criando uma nova possibilidade de intermediação entre interesses dos empreendedores urbanos e a população diretamente impactada, de modo a resguardar padrões mínimos de qualidade de vida”.

Algumas situações urbanísticas indesejáveis são destacadas por Sant’Anna (2007) como o uso inadequado de imóveis, vizinhança incompatível e inconveniente, especulação imobiliária, polos geradores de tráfego, deterioração das áreas urbanizadas além da poluição e degradação ambiental. Essas problematizações são tratadas no Plano Diretor e podem ser evitadas ou minimizadas com a aplicação do EIV. Dessa forma Dallari et al. (2003) afirmam:

O simples aparecimento de uma obra ou atividade nova pode gerar constrangimentos e/ou distúrbios se construída em determinados locais ou representar uma dimensão considerável. Não só todos os serviços públicos prestados na região (transporte, infra- estrutura, saneamento, etc.), como também os simples comportamentos daqueles que habitam nas proximidades podem ser afetados pela tão-só construção de um empreendimento - repita-se -, ainda que em conformidade com toda a legislação urbanística que disciplina a forma pela qual ele deve ser levado a efeito (DALLARI et al., 2003, p. 294).

Para efetivação de ações concretas concernentes ao EIV é necessária a implementação das diretrizes de uso e ocupação do solo que são estabelecidos pelo Plano Diretor, ambos são instrumentos de ordenamento territorial que devem anteceder

e impedir a expansão urbana desordenada e se possível ser implementados concomitantemente pela complementaridade existente entre esses dois instrumentos (SAMPAIO, 2005).

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um dos instrumentos de maior resposta à mobilização dos interesses sociais, suas conclusões podem tanto viabilizar como também impedir empreendimentos, confirmando tecnicamente o argumento do cidadão que não deseja ter como vizinhas, construções e atividades que desfigurem características ou que causem impactos negativos em seu bairro ou cidade.

Para Silva et al. (2013) o empreendimento que será avaliado através do EIV, necessita ser muito bem caracterizado com referência à sua natureza, porte e proposta de ocupação, porque dessa maneira sua área de influência será devidamente definida. Para perpetrar esta caracterização é necessário conhecer alguns conceitos como: ambiente urbano e impacto de vizinhança. Moreira, (1997) define que:

O ambiente urbano compreende as relações dos homens com a natureza, em aglomerações de população e atividades humanas, constituídas pela apropriação e uso do espaço construído e dos recursos naturais (...) impacto ambiental como qualquer alteração produzida pelos homens e suas atividades nas relações constitutivas do ambiente e que excedam a capacidade de absorção desse ambiente (MOREIRA, 1997, p. 02).

Ainda conforme o mesmo autor o ambiente urbano é o “conjunto de relações da população e das atividades humanas com os demais seres vivos com que convive, com o espaço construído e com os recursos naturais visando sua reprodução biológica e material” e que o impacto ambiental nele causado é “qualquer alteração nas relações constitutivas do ambiente urbano que ultrapasse sua capacidade de suporte, absorção ou depuração” (MOREIRA, 1997, p. 21).

O termo vizinhança pode ser percebido como a parte do terreno sujeita ao impacto em análise (SILVA et al., 2013). O significado espacial do termo vizinhança deve ser tratado com flexibilidade, já que sua delimitação depende do empreendimento em análise e do impacto considerado. O termo Impacto de Vizinhança, ainda segundo os mesmos autores, “foi criado para descrever um grupo específico de impactos ambientais que podem ocorrer em áreas urbanas em consequência da implantação e operação de um determinado empreendimento e que se manifestam na área de influência de tal empreendimento” (LOLLO et al., 2005, p.169).

Para os mesmos autores, o termo Impacto de Vizinhança foi criado para descrever determinados impactos ambientais que ocorrem especificamente em áreas ou

ambientes urbanos devido à implantação de determinados empreendimentos, os impactos se expressam na área de influência direta e indireta de tal empreendimento (OLIVEIRA et al., 2008).

Para Coelho (2004, p.23), o conceito contemporâneo de impacto de vizinhança é multifacetado e dinâmico “ultrapassa a perspectiva que o limitava às análises de alteração ou comprometimento dos usos das propriedades vizinhas, alcançando todo o cenário de um ambiente específico neste caso o ambiente urbano - ambiente difuso lapidado pelos princípios da sustentabilidade”.

Rocco (2009) fundamenta com base no Código Civil de 1916 e também no atual Código Civil que:

O impacto de vizinhança diria respeito ao mau uso da propriedade vizinha e seus consequentes reflexos à incolumidade físico-psíquica das pessoas vizinhas, individualmente consideradas. O que se verifica, em se tratando de uso nocivo ao desfrute do bem imóvel em vizinhança é rente aos fatos, um uso de efeitos lesivos, imediata ou mediatamente, ao sossego, à segurança – pessoal ou material – e à saúde dos vizinhos (ROCCO, 2009, p. 107 -108).

Nesse Moraes (2007) entende que o proprietário ou possuidor do imóvel não pode usá-lo com abuso ou excesso no gozo de seus direitos, pois toda a utilização com excesso da normalidade é considerada mau uso, podendo ser impedida pelo vizinho por ser anormal. Entende-se como normal o exercício do direito de construir sem qualquer tipo de incômodo à vizinhança e anormal seria toda a construção ou atividade que incomode ou perturbe a vizinhança quanto à segurança, sossego ou saúde dos que o habitam. Nesta senda, Souza (2008) afirma que:

Ao pé da letra, por impactos entende-se as alterações causadas por um elemento que se introduz em um meio anteriormente “em equilíbrio” considerando-se toda sua complexidade. Foi uma definição forjada para sustentar avaliações de intervenções no meio ambiente, mas penso que pode ser perfeitamente importada para o meio urbano (SOUZA, 2008, p. 12).

Para Sampaio (2005) o impacto de vizinhança não deixa de ser impacto ambiental, porém, no ambiente urbano sendo caracterizado não só por alterações nas propriedades do ambiente, mas, sobretudo aquelas que provoquem o desequilíbrio das relações constitutivas do ambiente e que excedam a sua capacidade de absorção.

Com base nesses preceitos, o Estatuto da Cidade instituiu em seus artigos 36 a 38, a exigência de realização do Estudo de Impacto de Vizinhança – um novo instrumento com a finalidade de promover a mediação de interesses entre os

empreendedores urbanos, os gestores públicos e os cidadãos, com o objetivo de garantir cidades sustentáveis (PEGARORO, 2010).

O Estatuto da Cidade apresenta dois instrumentos de controle e gestão de impactos: o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA). Ambos os instrumentos pretendem garantir o “direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado” para “as presentes e futuras gerações” (artigo 225 da Constituição Federal), através da previsão de estudos de impacto para obras ou atividades potencialmente geradoras de degradação urbana e ambiental. O objetivo principal dos instrumentos de controle e gestão de impactos é a identificação dos potenciais efeitos positivos e negativos, antes da execução do empreendimento ou funcionamento da atividade, possibilitando a avaliação de alternativas e estratégias de minimização e compensação desses efeitos, ou, se for o caso, atestando pela inviabilidade do mesmo (BASSUL, 2005).

Visando corrigir problemas no crescimento urbano, o Estatuto da Cidade prevê como um dos instrumentos da política urbana o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), cuja regulamentação é obrigatória para todos os municípios brasileiros. Um dos objetivos do EIV é avaliar a repercussão do empreendimento sobre o desenho, infraestrutura e paisagem urbanas, sobre as atividades humanas e sobre os recursos naturais da vizinhança (PINHEIRO, 2012).

O Estudo de Impacto de Vizinhança é uma “modalidade específica de avaliação de impacto ambiental adaptada a empreendimentos e impactos urbanos” (SÁNCHEZ, 2008, p.88), previsto no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) como um dos instrumentos de gestão urbana que dependem de regulamentação municipal. O Estatuto da Cidade dedica três artigos específicos ao EIV:

Art. 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.

Art. 37. 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.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental (BRASIL, 2009, p.29 - 30).

O artigo 36 do EC aponta que caberá à lei municipal definir quais empreendimentos ou atividades de natureza privada ou pública, que serão obrigados a apresentarem o EIV para obtenção de licenças ou autorizações tanto para construção, ampliação e/ou funcionamento. O EC, ao estabelecer a exigência do EIV para obtenção tanto de licenças como de autorizações, abriu um leque de possibilidades de inclusão de empreendimentos e atividades tanto fixas como temporárias (por exemplo, os festivais, feiras, conferências e etc.) (MORAES, 2007).

Sobre a exigência do estudo tanto para empreendimentos públicos e privados, Soares (2003) afirma que esta é a principal prova que o EIV é um instrumento que não visa atingir apenas o particular, mas inclusive o poder público quando este for o promotor da obra ou atividade, por isso é importante que os municípios estabeleçam quais os empreendimentos passíveis de apresentar o EIV. Essa decisão deve ser analisada sistematicamente a fim de não privilegiar determinados setores econômicos ou sociais da cidade e nem desprivilegiar outros, sobre isso Prestes (2006) adverte:

Avaliar uma atividade não implica tão somente em saber se é do gênero alimentício, é de entretenimento ou se é comercial, residencial ou industrial. A avaliação da atividade deve estar vinculada ao impacto que gerará ao entorno e à própria cidade. Um Mac Donald's, por exemplo, é do gênero alimentício tanto quanto uma lancheria, em tese sujeitos ao mesmo alvará e por consequência a mesma análise. Todavia o impacto causado por um Mac Donald's é muito maior que de uma lancheria (PRESTES, 2006, p. 11).

Vale destacar que, devido à cultura desenvolvimentista predominante na maioria dos municípios brasileiros, os estudos de impacto de vizinhança tende a privilegiar apenas os efeitos positivos de um empreendimento ou atividade, como por exemplo, o aumento da taxa de emprego, o desenvolvimento do comércio, o acesso a novos serviços, etc., ignorando ou dando pouca ênfase nos impactos negativos que o novo empreendimento pode causar a vizinhança e ao meio ambiente (TOBA, 2004).

Apesar dos aspectos negativos merecerem uma maior atenção no EIV, não se deve também ignorar os aspectos positivos. Sánchez (2006) ainda destaca que o processo de adensamento populacional gera um déficit habitacional, de trabalho e lazer,

dessa forma, torna-se imprescindível uma análise mais detalhada da relação risco-benefício envolvida na implantação do empreendimento ou atividade impactante à vizinhança imediata e à vida urbana, devendo prevalecer o bom senso e a melhor solução para a comunidade e o meio ambiente.

As questões explícitas no artigo 37 do EC são de preocupação urbanística e representam um desdobramento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, definidas no artigo 2º do Estatuto da Cidade; o conteúdo de análise apresentado pelo EC é mínimo, devendo cada município observar suas particularidades locais no momento da regulamentação do EIV a fim de complementar os quesitos de análise como, por exemplo, demanda por estacionamento, geração de resíduos sólidos, poluição sonora e do ar, entre outros.

Toba (2004, p. 236) destaca que “em síntese, os conteúdos mínimos definidos pela lei para implementação do estudo prévio de impacto de vizinhança não podem perder de vista os objetivos fundamentais do instituto – quais sejam os de prevenir os efeitos negativos do empreendimento”. Ainda sobre o conteúdo de análise do EIV, Moreira (1997) aponta que este deve abordar no mínimo:

A capacidade da infraestrutura instalada em atender a nova demanda gerada pelo empreendimento; o aumento da discrepância entre a capacidade ociosa e de pico do sistema de transporte; os possíveis impactos sobre a paisagem local, como mudanças na volumetria, nas proporções, revestimentos; as mudanças no significado social da área devido à implantação do empreendimento; a compatibilidade entre as novas atividades instaladas, sua natureza, seu porte, seus fornecedores e sua clientela e as atividades existentes; a natureza e a quantidade de efluentes gerados, quais os níveis suportados pela rede existente; a natureza e o nível de ruídos gerados; a delimitação da área de influência segundo tipo de impacto; os possíveis adensamentos populacionais; o aumento da demanda sobre equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; a valorização imobiliária; a avaliação de emissão de gases e calor, assim como os efluentes líquidos e sólidos frente aos recursos naturais e atividades instaladas; os reflexos do efeito da concorrência, da atração, da clientela, da demanda de estacionamento; a geração de tráfego e o aumento da demanda por transporte público; a geração de problemas de ventilação e iluminação; a relação com a paisagem urbana e o patrimônio cultural (MOREIRA, 1997, p. 38-39).

O parágrafo único do artigo 37 merece destaque, pois expressa uma característica fundamental do EIV – a publicidade e a garantia do acesso aos seus documentos por qualquer interessado. Apesar de não constar no parágrafo único da lei a realização de audiências públicas, Rocco (2006) afirma que estas devem ser realizadas com base no artigo 2º, inciso XIII do EC que se refere diretamente à importância da realização de audiências no processo de implantação de empreendimentos ou atividades

com efeitos negativos sobre o meio ambiente construído – que é justamente quando a lei exige a apresentação dos Estudos de Impactos de Vizinhança. Segue o estabelecido no artigo 2º, inciso XIII do Estatuto da Cidade:

Audiência do Poder Público Municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população (BRASIL, 2009, p.12).

Portanto, as audiências públicas são de fundamental importância no processo de elaboração do EIV, pois por meio dela a população poderá além de avaliar a conveniência e a oportunidade da construção, funcionamento ou ampliação de empreendimentos ou atividades potencialmente causadoras de significativo impacto urbano, também terá a oportunidade de considerar e sugerir propostas concernentes às medidas mitigadoras e compensatórias, verificando a adequação dessas com a realidade da comunidade. É por meio das audiências públicas que a população ganha espaço para reivindicar seus direitos de vizinhança e de uma cidade sustentável (SANTOS JÚNIOR, 2011).

Rocco (2006) ainda ressalta que deve ser previsto em lei municipal, além das audiências públicas, o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), cuja função é disponibilizar o resumo do EIV em linguagem popular e estar disponível para consulta. O EIV é um documento de análise urbanística e ambiental de âmbito municipal que se destina a “empreendimentos habitacionais, institucionais ou comerciais de impacto no meio ambiente construído e abordam tópicos corriqueiros em qualquer estudo de planejamento urbano, como tráfego de veículos, infraestrutura, produção de ruídos, equipamentos, entre outros” (MENEGASSI, 2002, p. 4).

Conforme relata Silva et al. (2013) pode-se dizer que o EIV possui dupla finalidade: (1) Intermediar a relação entre o empreendedor, a população afetada e o poder público municipal; e (2) Identificar e quantificar os impactos potenciais de determinado empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população do seu entorno. Partindo da premissa do cumprimento da função social da propriedade, a primeira finalidade do EIV é “fazer a mediação entre os interesses privados dos empreendedores e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam em seu entorno” (ROLNIK et al., 2002, p.198). Com isso o EIV se torna um instrumento de democratização da gestão urbana e da tomada de decisões, na medida em que busca

compatibilizar o interesse econômico particular com o interesse público e garantia de direitos fundamentais.

Com relação à segunda finalidade do EIV, a análise dos casos de regulamentação e prática de licenciamento urbano revela que a principal dificuldade enfrentada é a definição dos temas que irão compor o escopo mínimo do estudo a fim de evitar uma visão fragmentada dos efeitos causados pelo empreendimento à população (OLIVEIRA et al., 2008).

As avaliações e resultados do EIV podem conduzir à aprovação do empreendimento com condições e contrapartidas ou inviabilizar o projeto. Deve - se levar em consideração os impactos resultantes da instalação do empreendimento na vizinhança, sob o ponto de vista ambiental, paisagístico, econômico e social. A partir do EIV o poder público pode exigir alterações no projeto ou contrapartidas como: diminuição da área construída; aumento de área permeável e áreas verdes; aumento do número de vagas para estacionamento; medidas de isolamento acústico; implantação de escolas e creches, investimento em transporte coletivo; postos de saúde, entre outros (SUNDFELD, 2006).

Portanto, o EIV tem a finalidade de oferecer segurança aos interessados sobre a magnitude dos efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, sendo um verdadeiro instrumento de política pública sustentável; deve ser elaborado de forma técnica e responsável – sendo indispensável à participação popular – e de forma imparcial, dando-se a devida publicidade dos estudos (SAMPAIO, 2005).

2.3.1 Aspectos do Estudo de Impacto de Vizinhança

O que o EC pretende ao solicitar a análise da temática “uso e ocupação do solo” é que fossem avaliados fatores que vão além do simples cumprimento da legislação urbana, ou seja, além de demonstrar a compatibilidade ou não do empreendimento com o local, deve-se dar atenção aos efeitos positivos e negativos desse empreendimento ou atividade em relação às demandas e necessidade locais. A ordenação territorial de um município está pautada em três importantes instrumentos, são eles: o zoneamento; o código de obras e edificações; e o código de posturas (PEGARORO, 2010).

O zoneamento, que está incluso na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), define quais as atividades urbanas e rurais permitidas por área, dimensiona o tamanho

dos lotes e estabelece seu uso adequado, implanta vias arteriais e indica os equipamentos necessários e áreas institucionais, além disso, identifica as glebas para áreas de expansão urbana e estabelece diretrizes para sua ocupação (SAMPAIO, 2005).

Quanto ao uso, nos termos da lei do zoneamento, o proprietário não pode dar a destinação que quiser a seu imóvel, mas deverá observar a lei que delimita a cidade em zonas: residencial, comercial, industrial, institucional etc. Quanto às limitações de ocupação, tratam essencialmente das regras edilícias, uma vez que o proprietário deve observar diversos índices urbanísticos, tais como taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuos, gabaritos, alinhamentos, nivelamentos etc. (SANT'ANNA, 2007, p. 126).

O Código de Obras e Edificações objetiva disciplinar a construção individualizada. É um conjunto de leis que dispõem sobre os parâmetros adotados para edificações, como por exemplo, estabelece as dimensões de afastamento lateral e frontal de uma edificação, a quantidade de pavimentos permitidos, além de dispor sobre as regras para obtenção de licenças e alvarás, contratação de profissionais e aprovação de projetos.

Outro importante instrumento de ordenação territorial é o Código de Posturas, que disciplina o uso e apropriação do espaço urbano pelos cidadãos, estabelece condutas e procedimentos, regula as operações de construção, conservação e manutenção da propriedade pública ou particular, em especial do logradouro público. O Código de Posturas estabelece desde normas para implantação de equipamentos urbanos (como telefones públicos, placas de sinalização, semaforização, arborização), até procedimentos de conduta, como o respeito ao silêncio em áreas imediatas aos hospitais e após 22h00minh, em áreas residenciais (COELHO, 2004).

O Estatuto da Cidade enumera, no artigo 37, alguns itens mínimos de análise do EIV, sendo de responsabilidade do poder público municipal, no ato da regulamentação do EIV, incluir outros itens de análise de acordo com a realidade local. O artigo 37 do EC apenas define alguns aspectos que não podem faltar em um EIV e não necessariamente obriga os municípios a seguirem apenas aqueles itens. No entanto, o que se observa na prática é que a maioria dos municípios simplesmente repete os princípios existentes no EC, especialmente o artigo 37 em que o legislador acaba desconsiderando a expressão “no mínimo”.

As questões de análises de um EIV devem estar bem delimitadas na legislação que o regulamenta para que os seus objetivos sejam alcançados com eficiência, conforme destaca Chamié (2010):

O EIV vai estudar um exato empreendimento, já com seu anteprojeto evidenciando situação, implantação, elevações, estudos volumétricos e paisagísticos, para compreensão da sua inserção na malha e paisagem urbanas. O memorial descritivo deve trazer o sistema construtivo, a área construída, a área impermeabilizada; o sistema de coleta de águas pluviais, esgotamento sanitário, tratamento do esgoto, abastecimento de água, telefonia, eletricidade; fluxos de pessoas e veículos; população permanente, população temporária; vias de acesso para veículos e pedestres; produção de ruído, produção de calor; emissão de gases tóxicos; produção de resíduos sólidos, dentre outros (CHAMIÉ, 2010, p. 70).

O Estatuto da Cidade aponta em um EIV deverão constar, obrigatoriamente, no mínimo questões acerca do adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação e paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Rocco (2009) aponta que o EC não foi capaz de traçar o conteúdo integral de um Estudo de Impacto de Vizinhança, devido ao seu grau de complexidade e as peculiaridades de cada situação, por isso ele destaca que para cada estudo é necessário que o administrador público elabore um termo de referência indicando os itens que deverão constar em seu conteúdo. Para Moraes (2007) o Estudo de Impacto de Vizinhança deve abordar no mínimo 17 aspectos que devem ser analisados considerando as características do entorno, a situação atual do mesmo e uma projeção do cenário caso o empreendimento ou atividade seja implantado, são eles:

- 1) A capacidade da infraestrutura instalada em atender a nova demanda gerada pelo empreendimento;
- 2) O aumento da discrepância entre a capacidade ociosa e de pico do sistema de transporte;
- 3) Os impactos sobre a paisagem local, volumetria;
- 4) Mudanças no significado social do local devido à implantação do empreendimento;
- 5) Compatibilidade entre as novas atividades instaladas, natureza, porte, fornecedores e clientela com as atividades existentes;
- 6) Natureza e quantidade de efluentes gerados, quais os níveis suportados pela rede existente;
- 7) A natureza e o nível de ruídos;
- 8) Adensamentos populacionais;
- 9) O aumento de demanda sobre equipamentos urbanos e comunitários;

- 10) Uso e ocupação do solo
- 11) Valorização imobiliária;
- 12) Avaliação de emissão de gases e calor, assim como geração de resíduos e rejeitos;
- 13) Reflexos do efeito da concorrência, da atração, da clientela, da demanda de estacionamento;
- 14) Geração de tráfego e aumento da demanda por transporte público;
- 15) Interferências na ventilação e iluminação;
- 16) Relação com a paisagem urbana e patrimônio cultural.

Tendo em vista que a terra urbana é um recurso limitado, é importante que sua utilização ocorra de forma equilibrada, para tanto há que se observar a questão do adensamento populacional a fim de que a expansão urbana ocorra de maneira eficaz sem sobrecarregar determinados pontos da cidade. O adensamento populacional está diretamente relacionado com a provisão de equipamentos e serviços públicos e ao uso que a população faz deles (PRESTES, 2006).

Ao mesmo tempo em que altas densidades garantem a maximização de investimentos públicos, como serviços e transporte e possibilitam maior retorno dos investimentos públicos por meio de taxas e impostos urbanos, também podem sobrecarregar as redes de infraestrutura e serviços urbanos. Regiões com alta densidade ainda tendem à verticalização e grande concentração de atividades e populações que gera pressão por mais áreas de estacionamento, circulação e rede de drenagem pluvial. (BRITO, 2008).

O objeto de análise do EIV se refere ao adensamento populacional que sobrecarrega a infraestrutura urbana e aos incômodos à vizinhança devido à maior animação urbana e fluxos tanto de população provisória - resultante de atividades e serviços ou comércios – quanto do acréscimo populacional permanente decorrente do uso residencial (MENEGASSI et al. 2002)

O importante ao analisar o fator adensamento populacional é verificar quais as consequências desse adensamento no âmbito dos direitos de vizinhança, o EIV deve apontar se com a implantação da obra ou atividade em determinado local haverá ou não o surgimento de outras atividades/obras que resultará no excesso de pessoas podendo prejudicar a qualidade de vida dos que já habitam o local ou usufruem permanentemente do mesmo (SAMPAIO, 2005).

Além disso, o EIV deve mensurar o impacto da obra ou atividade sob a malha urbana, ou seja, análise do uso e ocupação do solo, das demandas e tendências do

desenvolvimento urbano, inclusive aspectos socioeconômicos como migração de mão de obra e impacto no comércio local e regional, deve analisar ainda a capacidade de geração de fluxos interbairros e atração de novos moradores para a região, em virtude da proximidade do emprego e/ou da atividade ali desenvolvida (CHAMIÉ, 2010).

Concernente aos equipamentos urbanos e comunitários existe alguns empreendimentos ou atividades, que devido ao seu porte e alta complexidade, demandam pela ampliação ou implementação de equipamentos não existentes ou não previstos para o local. Essa situação pode acarretar tanto na sobrecarga dos equipamentos urbanos e comunitários como em enorme dispêndio de recursos públicos para implantação ou ampliação dos serviços (SANT'ANNA, 2007).

Os equipamentos urbanos e comunitários na concepção de Sampaio (2005) estão intrinsecamente relacionados à função social da propriedade. A Lei 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, considera como comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares; já os equipamentos urbanos são aqueles que se referem ao abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

O EIV deve demonstrar a compatibilidade do empreendimento com a capacidade das redes de infraestrutura urbana, por meio da avaliação feita pelo órgão governamental. O estudo não deve apenas traçar uma estimativa e indicar volumes e demandas, mas deve contrapor a situação atual às projeções de expansão urbana, indicando o impacto a médio e em longo prazo. Com relação ao abastecimento de água potável, por exemplo, o EIV deve não apenas indicar a disponibilidade hídrica da região e seu respectivo tratamento para consumo humano ou sua utilização para a produção industrial, como também avaliar as projeções demográficas e a capacidade de suporte do meio ambiente. É interessante que sejam apontados como medidas mitigadoras ou compensatórias, projetos ecológicos, que preveem o recolhimento e a utilização de águas pluviais e servidas para usos em que é desnecessária a potabilidade da água, por exemplo: irrigação de jardins, pomares; descarga sanitária; lavagem de pisos e outros usos (MENEGASSI et al. 2002).

O EIV também deve demonstrar a compatibilidade do sistema de drenagem com o aumento do volume e da velocidade de escoamento de águas pluviais, gerado pela impermeabilização da área de intervenção. Deve indicar quais os efeitos negativos da impermeabilização do solo pelas construções, e se tais efeitos serão reduzidos pela implantação de alguma medida mitigatória como, por exemplo, o uso de pavimentação

que facilite a infiltração no solo, a captação de água de chuva e os reservatórios de acumulação (SAMPAIO, 2005).

O estudo deve apresentar a demanda gerada pelo empreendimento quanto ao consumo de energia elétrica, inclusive iluminação pública, caso seja necessária, e à rede de telecomunicações. Convém apresentar propostas de redução de consumo e formas alternativas de energia. Deve ainda estimar a produção e identificar os tipos de resíduos sólidos gerados e explicar como ocorrerá o acondicionamento, coleta, transporte, destinação e tratamento (TOMANIK, 2008).

Vale destacar ainda que a disponibilidade de postos de saúde, escolas, creches, locais de acesso ao lazer e cultura (quadra de esportes, pistas de caminhada, teatros, cinemas, etc.) devem ser suficientes para atender com qualidade a população residente do local assim como a população que será atraída após a implantação do estabelecimento ou atividade.

Com relação ao ruído o EIV deve verificar se a emissão está dentro dos padrões vigentes para o município, identificar usos potenciais na vizinhança que possam ser prejudicados pelo ruído e mapear, junto à população afetada, se existe incômodo anterior ao projeto e/ou potencial após sua implantação. É importante o registro e monitoramento do nível de ruído antes, durante a construção e durante a operação do empreendimento / atividade (SÁNCHEZ, 2006).

Cumpridas e obedecidas às normas dos três instrumentos de ordenação territorial, o EIV traz a possibilidade da participação popular. É de suma importância que a vizinhança seja ouvida quanto às expectativas geradas pelo empreendimento, porque embora uma atividade seja permitida pelo zoneamento, muitas vezes não interessa à população vizinha. O uso comercial ou residencial permitido para um lote vizinho a uma escola primária com certeza irá sofrer restrições de ordem acústica (SAMPAIO, 2005).

Um ambiente urbano ecologicamente equilibrado também será saudável se for respeitado o uso dos imóveis de acordo com sua finalidade, com as restrições legais, em condições e horários determinados, implicando, no mais das vezes, conforto aos que residem no entorno. Uma das preocupações atuais dos habitantes das zonas urbanas refere-se à poluição sonora ou aos ruídos urbanos, causados principalmente quando o uso não respeita o *lugar adequado* e/ou o *momento certo* para seu exercício (FREITAS, 2001, p. 445).

Embora o EIV deva ouvir os questionamentos da população deve-se atentar para que certos empreendimentos de extrema importância ao município não seja impedido de serem implantados. É claro que ninguém deseja ter como vizinhos os

cemitérios, aterros sanitários, terminais rodoviários, aeroportos, porém o grande desafio no caso do EIV é conseguir alcançar o equilíbrio entre os ônus e os benefícios do empreendimento, visando à vizinhança imediata, sem deixar de considerar o conjunto da cidade (ROCCO, 2006).

O EIV deve deixar claro de que forma ocorrerá a valorização ou desvalorização imobiliária do entorno do empreendimento, identificar potenciais alterações na dinâmica imobiliária associada à construção do empreendimento, elaborar meios de monitorar o mercado local após o início da atividade, prever impacto sobre exclusão social, pressão sobre aumento o custo de moradia, incluindo alterações no preço de aluguéis. Deve-se atentar também com as alterações no comércio e serviços, mapear a dinâmica do comércio local e simular seu comportamento após a inserção do empreendimento, verificar disponibilidade de mão de obra local, identificar fragilidades e deficiências (OLIVEIRA, 2005).

A atração/ expulsão de diferentes classes sociais é um fenômeno recorrente com implantações de novos empreendimentos, portanto devem-se identificar, através dos indicadores acima, as potenciais alterações na distribuição das classes sociais com o objetivo de evitar periferização da cidade, entre outros impactos. A questão da valorização imobiliária reforça o aspecto do cumprimento da função social da propriedade, conforme destaca Menegassi et al. (2002):

Mais um importante aspecto da verificação do cumprimento da função social da propriedade, a valorização imobiliária, especialmente a decorrente do investimento público ou da sua regulação (capacidade construtiva), tem no impacto de vizinhança um instrumento capaz de avaliar se investimento público e valorização privada estão em conformidade com o princípio da redistribuição de renda urbana e do uso social (MENEGASSI et al. 2002, p. 241).

Uma das maiores preocupações do planejador urbano ao considerar a implantação de um empreendimento, são os desdobramentos na malha urbana da cidade, o aumento do fluxo de veículos em suas imediações, a reformulação viária necessária à adequação ao tráfego e as possíveis desapropriações imobiliárias nas áreas lindeiras (SAMPAIO, 2005).

Certamente, o grande desencadeador deste impacto é o tipo de atividade a ser desenvolvida no e/ou pelo empreendimento. Menegassi (2002, p. 245) destaca que “dependendo do número de funcionários e do público estimado para determinado empreendimento, a demanda por transporte público exigirá a implementação de linha

específica de transporte público, além dos equipamentos urbanos necessários, como por exemplo paradas de ônibus, semaforização específica e sinalização viária”.

Com relação ao uso do sistema viário, o EIV deve identificar a potencial atração de veículos, as horas pico, a relação com as retenções próximas, as possibilidades de ampliação da estrutura viária atual, os potenciais conflitos com outros empreendimentos, a discussão do efeito cumulativo no caso de regiões em processo de adensamento, entre outros. Concernente ao uso do transporte coletivo deve identificar o público e percentual estimado de usuários do transporte coletivo, visando prever eventuais sobrecargas no sistema, mapear as linhas existentes e respectivos pontos de embarque e desembarque, entre outros (MENDES, 2004).

Sobre alteração na ventilação e iluminação o EIV deve identificar a influência do empreendimento sobre a ventilação do entorno, com ênfase nas edificações vizinhas, e elaborar estudo específico sobre insolação e sombreamento, antes e depois da implantação do empreendimento, além de destacar possíveis interferências no microclima da vizinhança. Sobre esse aspecto Sampaio (2005) afirma:

A adoção dos princípios bioclimáticos para o desenho urbano requer uma avaliação climática da região, que pode ser feita a partir de variações diurnas de temperatura do ar, da amplitude destas variações, das precipitações, da intensidade da radiação difusa e direta, umidade relativa do ar, nebulosidade, ventos, altitude e localização geográfica. Um empreendimento pode interferir significativamente no curso de uma corrente de ar, responsável pelo arrefecimento dos logradouros e edificações vizinhos. Muitas vezes, a corrente de ar é desviada, coletada e afunilada, favorecendo o aparecimento de constantes e incômodas rajadas de vento em pontos isolados, como nos ângulos das construções, aberturas entre barreiras perpendiculares à direção do vento e em estrangulamentos de construções projetadas num ângulo aberto ao vento (SAMPAIO, 2005, p. 28).

Em regiões de clima tropical é fundamental aproveitar as correntes de ar para a ventilação urbana, que podem ser facilmente alteradas por construções volumétricas. O sombreamento excessivo de um terreno é prejudicial, favorecendo o desenvolvimento de fungos, podendo até mesmo interferir na saúde física e psíquica de seus usuários (SUNDFELD, 2006). Dependendo da técnica de construção e dos materiais usados em determinados empreendimentos é possível que os níveis de calor sejam intensificados na vizinhança imediata; a supressão da vegetação e a impermeabilização do solo são outros fatores que corroboram para isso.

O EIV deve contemplar a compatibilidade do empreendimento com a paisagem urbana da vizinhança, com as atividades humanas vizinhas e com a volumetria dos edifícios vizinhos. Precisa demonstrar que a volumetria do empreendimento não é

impactante à paisagem urbana, nem se constitui num elemento obstaculizador da paisagem descortinada, natural ou modificada. Deve-se atentar à poluição visual causada por letreiros, *banners*, painéis, luminosos, ou mesmo cores vibrantes incompatíveis com o contexto da vizinhança (PINHEIRO, 2012).

Para Moraes (2007), a paisagem urbana pode ser compreendida como a relação de interações entre homem e seu meio, essas interações apresentam-se também de maneira subjetiva. Para Coelho (2004), a paisagem pode ser fragmentada em três componentes ambientais: o natural, o domesticado e o fabricado; para haver sustentabilidade as cidades necessitam da natureza preservada, sem ela a qualidade de vida na cidade diminuirá e a mesma não poderá mais competir economicamente com outras cidades que possuem maiores áreas preservadas. Para Baasch (1996), os elementos naturais, as áreas verdes, refletem valores culturais, seja pela paisagem que é visualizada, seja pelas atividades e momentos de convivência que elas oferecem ao cotidiano das pessoas no meio urbano.

Tratando-se de núcleos históricos, há que se atentar não apenas aos impactos diretos, visíveis, sofridos pelos bens tombados, mas de que maneira os desdobramentos impactantes representariam risco à preservação da memória. São comuns os estudos de impactos se limitarem apenas a uma lista de bens móveis tombados sem ao menos expor de maneira rápida a história da evolução da ocupação urbana naquele local, sabe-se que esse contexto histórico explica muitas questões culturais de relevância (CHAMIÉ, 2010).

Cabe analisar a importância histórica das imediações da área a ser ocupada, é importante identificar conjuntos ou mesmo edificações isoladas que, mesmo não detendo o tombamento, tenham agregado valor histórico e cultural. Importa ainda atentar ao patrimônio imaterial; muitas manifestações culturais têm relação direta com o espaço urbano em que se realizam. Se, por exemplo, houver alguma festa popular ou religiosa de características culturais, cabe a análise das possíveis interferências do empreendimento e das ações por ele desencadeadas.

Conforme Costa et al. (2012), os itens de análise do EIV podem ser agrupados em três aspectos de estudos:

- 1) Estudo dos aspectos relacionados à atração de pessoas - Uso do sistema viário; Uso do transporte coletivo; Uso dos equipamentos urbanos; Uso da infraestrutura urbana.

2) Estudos dos aspectos relacionados à poluição - Ruído; Qualidade do ar; Contaminação da água; Resíduos sólidos; Alteração na ventilação; Alteração na iluminação; Alteração na paisagem urbana.

3) Estudos dos aspectos relacionados a alterações na dinâmica econômica - Valorização/desvalorização imobiliária; Alteração no comércio e serviços; Atração / expulsão de diferentes classes sociais.

a) Indicações do Estudo de Impacto de Vizinhança

A lei de regulamentação do EIV deve expor quais os empreendimentos e atividades com potencial geração de impacto no meio urbano. De modo geral, Freitas (2001) relata que os municípios que já regulamentaram o EIV definiram grupos de empreendimentos/atividades em torno de três critérios de classificação que se complementam – o porte do empreendimento, sua finalidade e sua região de inserção.

Neste contexto, os empreendimentos considerados geradores de fluxos de pessoas e veículos são os mais frequentes; A poluição (do ar, água, sonora e visual) é o segundo critério mais utilizado, incluindo, além da maior parte dos citados anteriormente, as indústrias de médio e grande porte, as linhas de transmissão e as estações de telefonia e rádio, entre outros. Um terceiro critério seria a região de inserção, que inclui na obrigatoriedade do EIV os empreendimentos e atividades inseridos em área de maior sensibilidade, ou próximos a estas, como sítios históricos e locais de especial interesse ambiental (FREITAS, 2001).

Para que o EIV seja aplicado adequadamente, é importante que se tenha uma visão sistêmica e completa da cidade, porque o excesso de restrições urbanísticas pode tanto inibir, quanto segregar para as periferias, os empreendimentos e atividades fundamentais à cidade, trazendo sérias consequências à população de baixa renda, que nem sempre possui voz ou mesmo conhecimento dos prejuízos ambientais gerados pelo novo empreendimento ou atividade (CHAMIÉ, 2010). Canepa (2007) aponta qual o maior desafio da aplicabilidade do EIV nas cidades:

O grande desafio, entretanto, é conseguir chegar a uma equação satisfatória entre os ônus e os benefícios de cada empreendimento, visando não só a sua vizinhança imediata, mas também o conjunto da população. Pois muitos empreendimentos (aliás, qualquer empreendimento) causam impactos, mas são também fundamentais para o funcionamento da cidade (CANEPa, 2007, p. 227).

Para efeito de efetivação do EIV a fim de evitar confusões com relação quais empreendimentos ou atividades devem apresentar o estudo, sugere-se que conste da regulamentação municipal listagem de empreendimentos localizados em área urbana, consolidada ou de expansão, passíveis da apresentação do EIV.

Freitas (2001) destaca alguns desses empreendimentos e atividades que podem ser passíveis de apresentação do EIV como: empreendimentos geradores de fluxos importantes de pessoas e veículos - estações rodoviárias, hipermercados, centros de compras e lazer, hospitais, loteamentos urbanísticos, condomínios residenciais, estádios esportivos, indústrias de médio e grande porte, edifícios comerciais de grande porte, garagens de ônibus, feiras de exposições comerciais, tecnológicas e agropecuárias; atividades desenvolvidas no meio urbano causadoras de poluição visual, sonora e que causem possíveis emissões químicas e radioativas; empreendimentos e atividades de grande e médio porte propostos em área de maior sensibilidade, ou próximos a estas, como os sítios históricos e locais de especial interesse ambiental; linhas e torres de alta tensão, transformadores, torres e estações de telefonia celular e rádio.

b) Autoria e Responsabilidade Técnica

O Estatuto da Cidade não se manifesta quanto à autoria do EIV, se deve ser equipe técnica, individual, se deverá ser elaborado pela Prefeitura ou pago pelo empresário. A Lei 8.646/2008 de Goiânia, que trata do Estudo de Impacto de Vizinhança, também não aponta nada sobre essas questões, no entanto o que funciona na prática é o empresário que paga pela elaboração do estudo, seja terceirizando o serviço ou contratando profissional. Por analogia, pode-se destacar o art. 7º da Resolução CONAMA n° 1/86 que frisa:

Art. 7º O Estudo de Impacto Ambiental será realizado por equipe multidisciplinar habilitada, não dependente direta ou indiretamente do proponente do projeto que será responsável tecnicamente pelos resultados apresentados (CONAMA, 1986, p. 2).

Este artigo foi revogado pela Resolução CONAMA 237/97, por pressão de determinados grupos privados da sociedade que queriam atribuir a execução do EIA/RIMA aos seus subordinados. O mesmo artigo, outrora revogado, também determinava que o EIA/RIMA fosse "realizado por equipe multidisciplinar habilitada" e que também seria "responsável tecnicamente pelos resultados apresentados". Com a sua extinção, não restou na Resolução artigo que mencionasse a equipe multidisciplinar e

nem quanto à responsabilidade técnica dos autores do EIA/RIMA. Aplica-se, então, conforme Sampaio (2009) o Decreto 99.274/90, art. 17, § 2º, que diz que o "Estudo de Impacto Ambiental - EIA será realizado por técnicos habilitados e constituirá o Relatório de Impacto Ambiental-RIMA, correndo as despesas à conta do proponente do projeto".

Sampaio (2009) entende que a partir da Resolução CONAMA 237/97, a responsabilidade pela elaboração do EIA/RIMA não recai sobre os técnicos autores do estudo, mas, sim, sobre o empreendedor, o qual responde criminalmente pela idoneidade das informações.

No regime da responsabilidade civil objetiva ou sem culpa da Lei 6.938/81 (art. 14, § 1º) não interessa apurar se os técnicos agiram com dolo ou com negligência, imperícia ou imprudência na elaboração do estudo. Pelas omissões e erros do Estatuto de Impacto e de seu Relatório responde civilmente, de forma direta, o empreendedor ou o proponente do projeto (SAMPAIO, 2009, p. 20).

Sobre isso, Sampaio (2009) discorda afirmando que a responsabilidade técnica não pode ser preterida em circunstância alguma, caso contrário, não haveria sentido os profissionais serem credenciados nos respectivos Conselhos de Classe e tampouco emitir a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) que discrimina o serviço prestado, o contratante, além de atestar a habilitação exigida do profissional para elaboração do estudo.

As mesmas questões quanto à multidisciplinaridade da equipe e sua responsabilidade técnica aplicam-se ao EIV. Mesmo o Estatuto da Cidade não se manifestando quanto à autoria do EIV, pode-se dizer que o currículo do curso de Arquitetura e Urbanismo engloba todos os aspectos exigidos em lei para a elaboração do EIV (SAMPAIO, 2009). A formação profissional do urbanista não apenas qualifica-o a estudar as questões de análise do EIV como também o obriga, inclusive cabendo-lhe a responsabilidade técnica por consequências da implantação inadequada de empreendimentos em meio urbano já consolidado.

A opinião da autora deste trabalho é que a equipe técnica seja multidisciplinar, formada principalmente por profissionais cuja especialização seja o planejamento urbano, sem necessariamente constituir-se apenas de arquitetos. São exemplos de profissionais que podem compor a equipe técnica: Arquiteto e Urbanista; Engenheiro Civil, com especialização em Engenharia de Tráfego/ Planejamento Urbano; Engenheiro Ambiental com especialização em Planejamento Urbano; Engenheiro Urbano; Geógrafo; Economista; Antropólogo.

Quanto à subordinação por contrato de trabalho da equipe técnica ao empreendedor, por analogia ao EIA/RIMA, pode-se considerar admitido, desde que a responsabilidade técnica do documento elaborado seja dos profissionais envolvidos, até para efeito de controle da qualidade técnica do que foi produzido. “Dessa forma, qualquer erro ou omissão grave por imperícia, negligência ou imprudência será, então, comunicado ao conselho de classe profissional respectivo” (SAMPAIO, 2009, p. 22).

2.3.2 Comparação com o Estudo de Impacto Ambiental

É comum haver incerteza quanto à aplicação de EIA ou EIV para análise de impactos no meio urbano, visto que ambos os estudos podem ser utilizados, dependendo do tipo de atividade proposta, do grau de urbanização do entorno, do nível de detalhamento do projeto e da profundidade de análise exigida (ROCCO, 2009).

Não é uma tarefa fácil para os municípios estabelecerem qual o estudo pertinente a cada caso, porque se devem observar as peculiaridades de cada empreendimento e da sua vizinhança. Para determinar a utilização do EIA ou EIV não basta a classificação por tipo e grandeza do empreendimento ou atividade, mas a avaliação do contexto ambiental e urbanístico em que está inserido.

O art. 38 do Estatuto da Cidade dispõe que “a elaboração do EIV não substitui a elaboração e aprovação do estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental”. Entende-se que a interpretação do artigo é bastante despretensiosa, simplesmente se referindo ao fato de que nos casos em que há expressa indicação de EIA é descabida sua substituição por EIV. Por exemplo, se uma indústria irá se instalar no meio urbano e não causará impactos significativos ao meio ambiente, a ponto de justificar os custosos e demorados levantamentos e análise de dados do EIA, não há necessidade de solicitar tal estudo concomitante ao EIV.

Evidentemente, caso haja particularidades na vizinhança em que seja necessário o EIV e, além disso, exista também a necessidade de estudos específicos de áreas não abrangidas pelo EIV como (características do solo, proximidade de unidades de conservação, rota de aves migradoras, possibilidade de contaminação de lençol freático, etc.), por certo EIV e EIA devem ser realizados. (VENCESLAU, 2008).

Rocco (2009) assegura sobre o caráter de complementaridade entre os referidos estudos:

A lei ressalva que o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – não substitui a elaboração nem a aprovação do Estudo de Impacto Ambiental - EIA –

previsto na legislação respectiva, não obstante, conclui-se que os instrumentos ora analisados se complementam – e não se excluem – na busca de dirimir os desequilíbrios existentes nas cidades (ROCCO, 2009, p. 50).

Alguns autores defendem a desnecessidade da existência dos dois estudos – EIA e EIV, para preservação ambiental, para Dallari et al. (2003) o EIA também se refere ao meio ambiente urbano e que a criação do EIV ocorreu devido ao costume ou preconceito de referir o termo meio ambiente apenas ao meio natural, aos recursos naturais como florestas, águas etc. Para o autor, o meio ambiente que deve ser preservado abrange tanto os bens naturais como os culturais e o que varia é apenas a metodologia de cada estudo, mas no final, ambos são estudos de impacto ambiental.

Soares (2006, p. 310) interpreta que o EIA/RIMA possui capacidade de suprir o EIV/RIV em alguns momentos e que “para evitar dúvidas acerca do objetivo EIV e sua compatibilidade com o EIA, o art. 38 da, 10. 257/2001 assim dispôs. No entanto vale ressaltar que em alguns casos é possível que um Estudo seja plenamente suficiente para embasar o outro”. Rocco (2009) também defende que não há necessidade para exigência dos dois estudos para atividades urbanas não industriais e critica a postura assumida pelo legislador no artigo 38 do EC:

Infelizmente, o legislador deixou passar uma ótima oportunidade para disciplinar adequadamente a avaliação de impactos em atividades urbanas, especialmente as atividades não industriais. Todos aqueles que militam na área de proteção ao meio ambiente sabem que os estudos de impacto de impacto ambiental têm uma vocação eminentemente industrial, ou, no mínimo, de projetos que signifiquem intervenção em ambiente não urbanizado. No entanto, à míngua de outras normas, o EIA passou a ser exigido pelos órgãos ambientais para a implantação de Shopping Centers, condomínios e outros empreendimentos semelhantes. Tais Estudos de Impacto, de acordo com seus termos de referências, normalmente, têm por objetivo investigar os assuntos relacionados com o conteúdo mínimo do EIV. Penso que EIV é um instrumento mais do que suficiente para que se avaliem os impactos gerados por uma nova atividade a ser implantada em área urbana – não se tratando de atividade industrial. Penso que o EIV nada mais é do que um EIA para área urbana e, data vênua, creio ser completamente destituída de lógica ou razão a obrigatoriedade de ambos os estudos (ROCCO, 2009, p. 50).

Não há dúvida que a elaboração de um estudo não substitui a necessidade de elaboração e aprovação do outro, o Estatuto da Cidade é claro na exigência dos dois estudos, de acordo com a necessidade de cada caso, porque o legislador entendeu que ambiente e vizinhança são conceitos distintos e que devem existir instrumentos distintos para a avaliação de seus impactos (PRESTES, 2006).

O Estudo de Impacto de Vizinhança tem por finalidade avaliar os impactos urbanísticos de empreendimentos ou atividades no âmbito espacial do seu entorno e sobre a cidade, tendo como quesitos mínimos de análise, aqueles estabelecidos pelo artigo 37 do EC (adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, geração de tráfego e etc.) Como a CF, dispõe, no § 1º do artigo 24, que no âmbito da legislação concorrente, a competência da União se limita a estabelecer apenas normas gerais, o art. 37 do EC apresenta uma relação de conteúdo mínimo para nortear a formação das normas municipais concernentes ao EIV. Portanto, espera-se sempre que a norma local seja mais abrangente - levando em consideração a realidade municipal - e nunca menos do disposto na norma geral (SANTOS JÚNIOR, 2011).

Diferentemente do EIA, o Estudo de Impacto de Vizinhança necessita de regras para sua aplicação na esfera municipal, isto é, o EC determinou que fosse obrigação do poder público municipal dispor sobre a exigência do estudo para empreendimentos e atividades potencialmente causadores de significativo impacto de ordem urbanística. O EC também excluiu a possibilidade do referido estudo ser exigido por órgãos federais ou estaduais, sendo, portanto um instrumento exclusivo da municipalidade. É de responsabilidade de cada município estabelecer os empreendimentos ou atividades passíveis de apresentar o EIV. Ao fazer isso, o legislador deve ter o cuidado de não exigir o EIV para as mesmas situações em que o EIA é exigido conforme estabelece o inciso XV⁵ do artigo 2º da Resolução CONAMA 01/86. Sobre isso Soares (2006) ressalta:

Diferentemente do EIA-RIMA, que é exigido para empreendimentos urbanísticos com mais de 100 ha, o EIV se destina aos projetos habitacionais, institucionais ou comerciais para os quais não há a obrigatoriedade de EIA-RIMA (quando cabe EIA-RIMA, é usual dispensar-se o EIV), porém causam impacto significativo no meio urbano (SOARES, 2006, p. 315).

Já no caso do Estudo de Impacto Ambiental, a resolução CONAMA nº 01/1986 relaciona as atividades que obrigatoriamente devem se sujeitar ao estudo e abre possibilidades para o que o órgão licenciador competente exija o estudo para demais atividades não previstas pelo CONAMA, desde que devidamente justificado. Desse modo, tanto o órgão federal competente ao licenciamento ambiental – neste caso o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA) - como os órgãos estaduais e municipais podem exigir o EIA como condição para

⁵ Artigo 2º - Dependerá de elaboração de estudo de impacto ambiental e respectivo relatório de impacto ambiental – RIMA (...) XV- Projetos urbanísticos, acima de 100ha. ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental a critério da SEMA e dos órgãos municipais e estaduais competentes.

emissão da licença ambiental. Isso não significa que as três instâncias administrativas devam solicitar o estudo simultaneamente, mas sim que ambas dentro de suas competências para licenciar podem exigir o estudo (ROCCO, 2009).

O Estudo de Impacto Ambiental é analisado na maior parte das vezes pelo órgão estadual do SISNAMA, pois a PNMA estabelece que a licença ambiental seja, em regra, atribuição do mesmo, apenas nos casos em que o empreendimento exerça impacto regional ou nacional é que o licenciamento será de competência do órgão federal; já no caso do EIV será sempre, sem exceção, analisado por um órgão municipal (ARAÚJO, 2003).

O EIA é um instrumento de gestão e prevenção do Direito Ambiental, já o EIV se refere a um instrumento também de gestão e prevenção, no entanto, integrante do Direito Urbanístico. Sobre isso Coelho (2004) aponta que:

De fato, a forma como o empreendedor deverá requisitar informações para elaborar o EIV, a forma de realização da participação popular, consulta pública aos documentos, metodologia de trabalho, etapas de procedimento administrativo, outros pontos que deverão nortear análise do Estudo de Impacto serão previstos por cada Município, por não ser matéria de Lei Federal, diferentemente do que acontece com o EIA, regulado em alguns aspectos por legislação Federal (Lei 6.938/81 artigos 9º, Vie 10 c/c Decreto 99.274/1990) e diretrizes expostas pelas Resoluções CONAMA 01/86 e 237/1997 (COELHO, 2004, p. 27).

Portanto, o EIA está vinculado ao licenciamento ambiental de empreendimentos potencialmente/efetivamente causadores de significativo impacto ambiental, em que o órgão licenciador pode ser de nível federal, estadual, distrital ou municipal. Ao contrário do EIV que está atrelado ao licenciamento urbanístico para empreendimentos de grande impacto no meio urbano que são definidos por lei municipal específica (OLIVEIRA et al., 2008).

Outra divergência entre os estudos se refere aos conteúdos de análise de cada um. O EIV somente poderá ser exigido para empreendimentos ou atividades que causem grande impacto à ordem urbanística e a qualidade de vida da população do meio urbano (artigo 36 do EC) e atinge primordialmente aspectos de cunho urbanístico elencados nos incisos do artigo 37 do EC, são eles: Adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; além daqueles que forem criados por lei municipal específica (BRASIL, 2001).

Contudo, o EIA será exigido para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativo impacto ao meio ambiente, de acordo com o conceito previsto no artigo 1º da Resolução CONAMA nº 01/86⁶. O artigo 6º da citada resolução estabelece os aspectos a serem considerados pelo estudo:

Artigo 6º O estudo de impacto ambiental desenvolverá, no mínimo, as seguintes atividades técnicas:

I - Diagnóstico ambiental da área de influência do projeto completa descrição e análise dos recursos ambientais e suas interações, tal como existem, de modo a caracterizar a situação ambiental da área, antes da implantação do projeto, considerando:

a) o meio físico - o subsolo, as águas, o ar e o clima, destacando os recursos minerais, a topografia, os tipos e aptidões do solo, os corpos d'água, o regime hidrológico, as correntes marinhas, as correntes atmosféricas;

b) o meio biológico e os ecossistemas naturais - a fauna e a flora, destacando as espécies indicadoras da qualidade ambiental, de valor científico e econômico, raras e ameaçadas de extinção e as áreas de preservação permanente;

c) o meio socioeconômico - o uso e ocupação do solo, os usos da água e a sócio-economia, destacando os sítios e monumentos arqueológicos, históricos e culturais da comunidade, as relações de dependência entre a sociedade local, os recursos ambientais e a potencial utilização futura desses recursos.

II - Análise dos impactos ambientais do projeto e de suas alternativas, através de identificação, previsão da magnitude e interpretação da importância dos prováveis impactos relevantes, discriminando: os impactos positivos e negativos (benéficos e adversos), diretos e indiretos, imediatos e a médio e longos prazos, temporários e permanentes; seu grau de reversibilidade; suas propriedades cumulativas e sinérgicas; a distribuição dos ônus e benefícios sociais.

III - Definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, entre elas os equipamentos de controle e sistemas de tratamento de despejos, avaliando a eficiência de cada uma delas.

IV - Elaboração do programa de acompanhamento e monitoramento (os impactos positivos e negativos), indicando os fatores e parâmetros a serem considerados. (CONAMA, 1986, p. 6).

Apesar dos quesitos de análise ser divergentes, Rocco (2009) destaca que o Estudo de Impacto Ambiental se comunica em diversos aspectos com o Estudo de Impacto de Vizinhança (Quadro 2) e que apesar do EIA evidenciar uma maior amplitude da relação dos itens a serem analisados, não diminui a semelhança entre os aspectos relacionados neste estudo com aqueles elencados no EIV. O autor aponta ainda que não existe apenas identidade entre os requisitos, como também uma “evolução do conceito de meio ambiente natural para os conceitos de meio ambiente cultural e construído, presentes na legislação mais recente” (ROCCO, 2009, p. 46)

⁶ Ver conceituação de impacto ambiental definido pelo CONAMA na nota de rodapé nº 6 da página 38.

Quadro 2 - Comparação entre Estudo de Impacto Ambiental e Estudo de Impacto de Vizinhança

	ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL	ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
OBJETO DE AVALIAÇÃO	Impacto Ambiental	Impacto de Urbanístico
RAMO DO DIREITO	Instrumento do Direito Ambiental	Instrumento do Direito Urbanístico
ORIGEM	Lei da Política Nacional do Meio Ambiente de 1969 nos Estados Unidos e introduzido no Brasil pela Lei 6.803 de 1980 que dispõe sobre as diretrizes básicas para o zoneamento industrial nas áreas críticas de poluição.	Proposta da Lei Federal de Desenvolvimento Urbano de 1976 no Brasil. Instituído como instrumento de Política Urbana pela Lei 10.257 de 2001 - Estatuto da Cidade.
OBJETIVO GERAL	Avaliar os impactos ambientais causados por empreendimentos ou atividades potencialmente causadoras de qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas .	Tem por objetivo avaliar os impactos urbanísticos de determinado empreendimento ou atividade sobre a delimitação espacial do seu entorno e sobre a cidade como um todo. Analisar os efeitos positivos e negativos, diretos e indiretos, dos empreendimentos e atividades, sobre a vizinhança e ordenamento urbanístico.
COMPETÊNCIA ADMINISTRATIVA	É comum aos três entes federados (art. 23 incisos III, IV, VI, VII e XI, todos da CF) No tocante a vindicação do estudo, os órgãos competentes para exigí-lo são aqueles integrantes do SISNAMA e determinados pela Resolução CONAMA n° 237/97, artigos 4° ao 6°.	Competência privativa do Poder Público Municipal, artigo 36 da Lei 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.
CONCEITO LEGISLAÇÃO FEDERAL	Estudo relativo aos aspectos ambientais relacionados à localização, instalação, operação e modificação de uma atividade ou empreendimento utilizadores de recursos ambientais considerados efetivo ou potencialmente poluidores ou que possam causar degradação ambiental (artigo 1°, incisos I e IV da Resolução CONAMA 237/97)	Artigo 37 do Estatuto da Cidade - 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

(Continua...)

(Continuação)

	ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL	ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
CAMPO DE ATUAÇÃO	Atividade elencadas no artigo 2º da Resolução CONAMA 001/86. Atividades ou empreendimentos sujeitas ao licenciamento ambiental constantes no Anexo 1 da Resolução CONAMA 237/97.	Artigo 36 do Estatuto da Cidade -Empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que são definidos em lei municipal
ÁREA DE ESTUDO	Bacia Hidrográfica em que será instalado o empreendimento ou atividade (Artigo 5º, inciso II da Resolução CONAMA 001/86)	Art. 37 do EC - Proximidade do empreendimento. A delimitação da área de influência direta e indireta fica a cargo do Poder Público Municipal.
QUESTÕES A SEREM ANALISADAS	Artigo 6º CONAMA 001/86: Inciso I - Diagnóstico ambiental do meio Físico, biológico e socioeconômico; II - Análise dos impactos ambientais do projeto e de suas alternativas; III - Definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos; IV - Elaboração do programa de acompanhamento e monitoramento	Art. 37 do EC: 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.

Fonte: Elaborado pela autora baseado em Rocco (2009), Pegoraro (2010), Resolução CONAMA nº 01/86 e nº 237/9 e Lei 10.257 de 2001 – Estatuto da Cidade.

Conforme aponta Perez (2008) o EIA/ RIMA e o EIV/ RIV possuem objetivos semelhantes, como: prevenção dos efeitos negativos gerados por empreendimentos ou atividades de impacto; adoção de medidas compensatórias; formas de mitigação ou alteração do projeto – até mesmo a inviabilidade do mesmo; participação popular por meio de audiências públicas.

Portanto os dois estudos apresentam similaridades sendo a principal delas “a viabilização da gestão democrática do desenvolvimento, com a garantia da participação social nos processos de deliberação na outorga de alvarás de licença e autorização para atividades potencialmente causadoras de significativa degradação” (ROCCO, 2009, p. 44). O mesmo autor destaca outra semelhança importante que é “a elaboração de diagnóstico prévio aos referidos estudos, que deve apontar as condições socioambientais da área de influência do empreendimento” (ROCCO, 2009, p. 44).

2.4 Panorama da Implementação do EIV no Brasil

Após a regulamentação do Estatuto da Cidade, muitos municípios começaram a revisar os Planos Diretores e a regulamentar os instrumentos de planejamento urbano estabelecidos pelo EC. Quase 10 anos após a aprovação do estatuto, o IBGE publicou o Perfil dos Municípios Brasileiros em 2009, por meio da Pesquisa de Informações Básicas Municipais. Entre os dados apresentados pela pesquisa, encontra-se um panorama nacional dos instrumentos de planejamento urbano com legislação específica. A Tabela 3 mostra a quantidade de municípios brasileiros, por estado que possuem a regulamentação do EIV em lei específica.

Tabela 3 - Estudo de Impacto de Vizinhança previsto em Lei Específica por Estado do Brasil – 2009

REGIÃO	UNIDADES DE FEDERAÇÃO	MUNICÍPIOS		
		Total (Nº)	Estudo de Impacto de Vizinhança (Nº) (%)	
Norte	Acre	22	3	13,6
	Amapá	16	2	12,5
	Amazonas	62	9	14,5
	Pará	143	24	16,8
	Rondônia	52	9	17,3
	Roraima	15	3	20
	Tocantins	139	8	5,8
Nordeste	Alagoas	102	10	9,8
	Bahia	417	44	10,6
	Ceará	184	23	12,5
	Maranhão	217	19	8,8
	Pernambuco	185	27	14,6
	Piauí	224	17	7,6
	Paraíba	223	9	4
	Rio Grande do Norte	167	7	4,2
	Sergipe	75	12	16
Sudeste	Espírito Santo	78	17	21,8
	Minas Gerais	853	91	10,7
	Rio de Janeiro	92	36	39,1
	São Paulo	645	116	18

(Continua...)

(Continuação)

REGIÃO	UNIDADES DE FEDERAÇÃO	MUNICÍPIOS		
		Total	Estudo de Impacto de Vizinhança	
		(Nº)	(Nº)	(%)
Sul	Paraná	399	77	19,3
	Rio Grande do Sul	496	78	15,7
	Santa Catarina	293	54	18,4
Centro-Oeste	Distrito Federal	1	1	100
	Goiás	246	26	10,6
	Mato Grosso	141	28	19,9
	Mato Grosso do Sul	78	13	16,7
	Brasil	5.565	762	13,7

Fonte: Adaptado pela autora com base em dados do IBGE, Pesquisa de Informações Básicas municipais – 2009

Dos 5.565 municípios brasileiros, 762 possuíam o EIV regulamentado em legislação específica, em valores relativos isso representa apenas 13,7% do total de cidades do país, um índice considerado muito baixo. O estado de São Paulo foi o que apresentou o maior número absoluto de municípios com legislação específica para o referido estudo (116 municípios), em segundo lugar ficou Minas Gerais com 91, seguido do Rio Grande do Sul e Paraná com 78 e 77 municípios, respectivamente. Do total de 246 cidades, o estado de Goiás possuía apenas 26 com EIV em legislação específica, já o Amapá ficou entre os piores com apenas 2 municípios.

Analisando os dados relativos, com exceção do Distrito Federal, o estado do Rio de Janeiro ficou em primeiro lugar com 39,1%, seguido do Espírito Santo com 21,8%. Os dois estados com o menor valor relativo foram: Paraíba e Rio Grande do Norte com 4,0% e 4,1%, respectivamente. O estado de Goiás apresentou apenas 10,6% dos seus municípios com EIV em legislação específica.

Pode-se afirmar que nenhum estado conseguiu chegar à margem de 50% dos municípios com EIV regulamentado em legislação específica. Após quase 10 anos de Estatuto da Cidade os estados brasileiros caminham a passos lentos com relação à utilização do EIV como instrumento de planejamento urbano. A inutilização desse instrumento atrasa o desenvolvimento sustentável das cidades e impede que os cidadãos das presentes e futuras gerações tenham garantido o seu direito à cidade equilibrada do ponto de vista ambiental, social, econômico e cultural. Para analisar os dados por

região, a Tabela 4 expõe em valores absolutos e relativos os municípios que possuem o EIV regulamentado em legislação específica.

Tabela 4 - Estudo de Impacto de Vizinhança Previsto em Lei Específica por Região do Brasil- 2009

GRANDES REGIÕES	MUNICÍPIOS		
	Total	Estudo de Impacto de Vizinhança	
		(Nº)	(Nº)
Norte	449	58	12,9
Nordeste	1.794	168	9,4
Sudeste	1.668	260	15,6
Sul	1.188	209	17,6
Centro- Oeste	466	67	14,4
Brasil	5.565	762	13,7

Fonte: Adaptado pela autora com base em dados do IBGE, Pesquisa de Informações Básicas Municipais, 2009.

As três regiões com o maior número de municípios são: Nordeste (1.794), Sudeste (1.668) e Sul (1.188). Em valores absolutos a região Sudeste foi a que apresentou o maior número de municípios com o instrumento em legislação específica, o equivalente a 260 do total de 762, seguido da região Sul que representou 209 cidades do total. As regiões que obtiveram os menores valores foram: Centro-Oeste com 67 e Norte com 58.

Em valores relativos, a região Sul se destacou com 17,6% dos municípios com EIV em lei específica, em segundo lugar a região Sudeste com 15,6%, logo em seguida a região Centro-Oeste com 14,4% e nas últimas colocações as regiões Norte e Nordeste com 12,9% e 9,4%, respectivamente.

Mais uma vez as regiões Sul e Sudeste apresentaram os melhores valores absolutos e relativos. A região Nordeste, apesar de representar mais de 32% do total de municípios brasileiros, possui apenas 9,4% dos municípios com EIV regulamentado em legislação específica. Em geral, todas as regiões apresentaram uma quantidade pequena de municípios com EIV regulamentado em lei específica, isso significa que o poder público precisa incentivar e disseminar mais informações sobre a importância do instrumento e sua implantação.

Vale ressaltar que as regiões que apresentaram o maior número de municípios com EIV regulamentado são as mais desenvolvidas, são elas: regiões sudeste e sul. No entanto, esses dados não indicam a situação real de implementação do instrumento, uma

vez que muitas cidades apenas reproduzem os artigos da lei federal. Tomanik (2008) observa ainda que a satisfatória regulamentação do EIV está diretamente relacionada a cidades cuja estrutura administrativa combina os seguintes fatores:

O histórico da cidade na análise e avaliação de impactos; a experiência anterior em políticas de planejamento e gestão participativa; a municipalização do licenciamento ambiental; a disponibilidade de técnicos capacitados; a continuidade da administração após aprovação do plano diretor; a estrutura administrativa que contemple a análise integrada proposta pelo EIV; a atuação dos conselhos municipais – ambientais e de política urbana; a dinâmica de crescimento da cidade que impõe a necessidade de mitigação dos impactos ambientais e urbanísticos (TOMANIK, 2008, p.66).

A Tabela 5 apresenta os resultados dos municípios brasileiros com legislação específica para o EIV de acordo com a faixa populacional.

Tabela 5 - Estudo de Impacto de Vizinhança Previsto em Lei Específica por Faixa Populacional – 2009.

FAIXA DE POPULAÇÃO	MUNICÍPIOS			
	Total		Estudo de Impacto de Vizinhança	
	(Nº)	(%)	(Nº)	(%)
Até 5.000	1.257	22,6	64	8,4
De 5.001 a 10.000	1.294	23,3	98	12,9
De 10.001 a 20.000	1.370	24,6	135	17,7
De 20.001 a 50.000	1.055	19,0	217	28,5
De 50.001 a 100.000	316	5,7	131	17,2
De 100.001 a 500.000	233	4,2	96	12,6
Mais de 500.000	40	0,7	21	2,8
Brasil	5565	100	762	13,7

Fonte: Adaptado pela autora com base em dados do IBGE, Pesquisa de Informações Básicas Municipais, 2009.

É possível inferir através da Tabela 5, que 70,5% dos municípios brasileiros possuem até 20.000 mil habitantes, 19% possuem entre 20.001 a 50.000 e apenas 0,7%, ou seja, 40 municípios brasileiros possuem mais de 500.000 mil habitantes. Apesar de o país ser urbano a distribuição da população no território é muito desigual, sobre isso Veiga (2002) afirma que no universo dos 5.564 municípios brasileiros cada um possui realidades muito distintas, mas que no conjunto esses municípios são marcados por duas características: grande diversidade e profunda desigualdade entre eles e no interior de cada um deles.

A diversidade é expressa de várias formas, a saber: no número de habitantes, nas dimensões territoriais, na localização, na configuração espacial e na riqueza natural; nas diferenças culturais e de formação histórica. A segunda marca dos municípios brasileiros é a profunda desigualdade entre eles que é expressa no dinamismo da sua economia, no ritmo de desenvolvimento e, principalmente, na qualidade de vida e acesso dos seus habitantes aos serviços básicos e ao direito à cidade.

A desigualdade, que divide os municípios entre ricos e pobres, se revela na existência ou não de sedes de empresas, de agências bancárias, de domínios de internet, de aeroportos, de cinemas e teatros, e, mais ainda, nas oportunidades de emprego e estudo que oferecem aos seus moradores, na oferta de serviços de saúde, de justiça, de segurança etc. (PINHEIRO, 2012, p. 18).

Esses dados apontam profundas desigualdades regionais existentes no Brasil. A qualidade de vida que envolve vários fatores como acesso à moradia digna, educação de qualidade, saneamento ambiental, oportunidades de trabalho digno, saúde, lazer e cultura não estão disponíveis em qualidade e quantidade suficiente para atender a população interiorana; as faltas desses itens associadas ao desejo de melhorar de vida acabam levando as pessoas a migrarem para regiões mais populosas (MARICATO, 2008).

Continuando a análise da Tabela 5, observa-se que aqueles municípios com população acima de vinte e mil habitantes possuem valores percentuais bem superiores aos que possuem menos de vinte e mil habitantes. Antes de ser regulamentado em lei específica, geralmente o EIV é incorporado pelo Plano Diretor, logo os baixos percentuais do estudo regulamentado nessa faixa populacional podem ser justificados pela não obrigatoriedade do Plano Diretor, salvo casos específicos, para municípios com população menor que 20.000 mil habitantes.

Apenas 5% das cidades com população de até 5.000 mil habitantes, possuem EIV regulamentado em lei, esse percentual sobe significativamente quando se trata de cidades com mais de 500.000 mil habitantes, onde mais da metade, exatamente 52,5%, já possuem legislação específica para o instrumento.

Fazendo analogia ao Plano Diretor, suponha-se que apenas os municípios acima de 20.000 habitantes fossem obrigados a regulamentar o EIV, logo, menos da metade, 29,6% das cidades do Brasil teriam o EIV como instrumento de planejamento urbano. Considerando o perfil das cidades brasileiras, acredita-se que é mais eficaz aplicar instrumentos de planejamento urbano enquanto as cidades possuem poucos

habitantes do que aplicá-los quando a população já ultrapassou os limites suportados pela infraestrutura urbana, dessa forma tem-se o que Pinheiro (2012) chama de planejamento preventivo.

Existem críticas, muitas vezes são corretas, de que o Estatuto é uma lei para as grandes metrópoles e aglomerados urbanos. De fato, ele foi elaborado a partir da preocupação com essas cidades que concentram a população e a pobreza, cuja violência é mais presente e os laços de sociabilidade estão mais ameaçados, onde é maior a cisão entre Estado e sociedade (PINHEIRO, 2012, p. 72).

Apesar de o Estatuto estar direcionado para grandes metrópoles, acredita-se que os seus instrumentos e diretrizes podem ser aplicados também a municípios menores, por exemplo, aqueles com menos de 20.000 habitantes, que representam mais de 70% dos municípios brasileiros.

Conforme Adão (2002), não é apenas o planejamento urbano e seus respectivos instrumentos urbanísticos capazes de impedir a produção de cidades marcadas pelas fragmentações, desigualdades e diversidades. Ele afirma que de fato, o planejamento urbano não é solução para todos os problemas urbanos, entretanto, não deixa de ser importante no enfrentamento das desigualdades sociais, bastando para isso que os instrumentos disponíveis sejam utilizados com esse propósito.

CAPÍTULO 3 – ESTUDO DE CASO TROPICALE CONDOMÍNIO

3.1 Considerações Iniciais

O objetivo da primeira parte deste capítulo foi dar à presente pesquisa o tratamento científico indicado e fundamentado apropriadamente ao método, às técnicas, à escolha do objeto de estudo e à definição da população e amostra. Na segunda parte do capítulo encontra-se a caracterização da área de estudo, do Jardim Nova Esperança e do Condomínio Tropicale, além disso são apresentados os resultados da avaliação de impactos de vizinhança do Condomínio Tropicale no Jardim Nova Esperança. A terceira parte do capítulo trata da avaliação dos itens de análise do EIV com aplicação dos parâmetros do Plano Diretor e apresentação dos resultados da pesquisa feita com os moradores vizinhos do Tropicale Condomínio e por último é apresentada a matriz de impactos realizada com base nos dados coletados.

3.2 Método e etapas

Para Santos (1999, p.15) a pesquisa científica é uma “atividade intelectual intencional que visa responder às necessidades humanas”. A necessidade humana não nasce da pesquisa e sim na vivência diária, onde se situa a origem da maioria das pesquisas. Do ponto de vista de Demo (1996, p.34) a pesquisa é uma atividade cotidiana e surge a partir de questionamentos sistemáticos críticos e criativos associado à intervenção na realidade ao diálogo crítico com a realidade em sentido prático e teórico.

Quanto à natureza desta pesquisa, objetiva gerar conhecimentos para aplicação prática, dirigidos à solução de problemas que envolvem verdades e interesses locais. É uma pesquisa essencialmente quali-quantitativa porque considera que existe uma relação dinâmica e um vínculo indissociável entre o mundo objetivo e a subjetividade dos sujeitos que não podem ser traduzidas em números (SANTOS, 1999).

A pesquisa é composta por: 1) pesquisa teórica; 2) avaliação dos impactos de vizinhança; 3) itens de análise do EIV e avaliação da aplicação dos parâmetros do Plano Diretor e; 4) pesquisa com moradores vizinhos do Tropicale Condomínio e; 5) elaboração de matriz de impactos, a partir dos dados coletados.

As referências pesquisadas foram obtidas a partir do Plano Diretor e Lei 8.646/2008 de Goiânia, mapas e dados do Anuário Estatístico de Goiânia disponibilizados pela Secretaria de Planejamento Urbano Sustentável de Goiânia -

SEMDUS, dados estatísticos do Censo 2010 sobre o Jardim Nova Esperança disponibilizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Uma vez concluído o levantamento bibliográfico procedeu-se a elaboração das etapas seguintes. A segunda etapa do trabalho correspondeu ao levantamento de dados primários por meio das visitas ao bairro e aplicação dos questionários com os residentes. Esta etapa foi realizada durante os meses de Março de 2013 e Novembro de 2014.

A avaliação dos itens de análise do EIV foi elaborada por meio de uma junção de pesquisas e visitas ao local. Foi necessário conhecer minuciosamente o bairro, pesquisar no Anuário Estatístico de Goiânia (AEG) os equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e região, pesquisar nos dados do IBGE sobre outros itens não encontrados no AEG. Após a coleta de todas as informações necessárias realizou-se análise com os parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor.

A matriz de impactos correspondeu à última etapa da pesquisa e foi elaborada a partir de todos os dados coletados, tanto os primários quanto os secundários. Na matriz os impactos avaliados durante toda a pesquisa foram classificados quanto à natureza, ordem, magnitude e duração.

3.3 Delimitação da pesquisa e área de influência

A pesquisa centra-se na avaliação de impacto de vizinhança, realizado na cidade de Goiânia, capital do estado de Goiás, especificamente no Bairro Jardim Nova Esperança na Região Mendanha da cidade, tendo como objeto de estudo um empreendimento residencial vertical denominado Condomínio Tropicale.

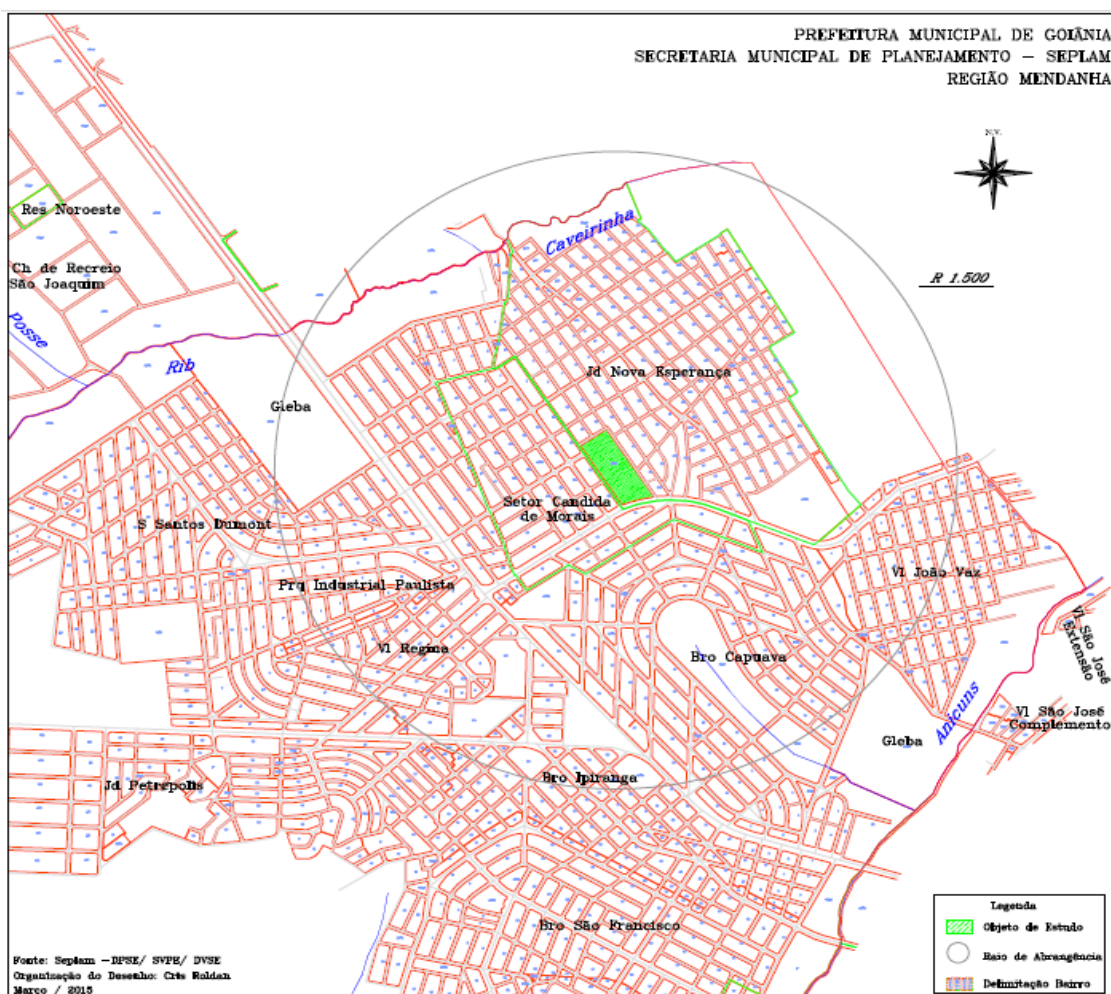
Para esta pesquisa a avaliação de impacto de vizinhança do condomínio foi realizada durante a fase de operação do empreendimento, portanto, não foram considerados os impactos ocorridos durante as fases de planejamento e instalação do empreendimento.

O objeto de estudo foi escolhido por se tratar de um empreendimento residencial de grande porte, possuindo mais de 1.920 unidades habitacionais, voltado para atender a população de classe média alta acima e por se localizar em um bairro periférico de Goiânia.

Na legislação do EIV em Goiânia a Área de Influência Direta (AID) é delimitada em função do tamanho da área ocupada pelo empreendimento. O objeto de

estudo desta pesquisa ocupa área 48.400 m². Sendo assim, para identificar AID do condomínio baseou-se no anexo II da lei nº 8.646/ 2008 que define um raio de até 1.500 (mil e quinhentos metros) para empreendimentos com área efetivamente ocupada acima de 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados). Adotando o raio de 1.500 m a partir do objeto de estudo os setores envolvidos seriam: Setor Cândida de Moraes; Bairro Catuava; Bairro Ipiranga; Parque Industrial Paulista; Vila Regina; Setor Santos Dumont; Setor Marabá, Vila João Vaz (Figura 3).

Figura 3 – Delimitação da área de influência direta do empreendimento residencial

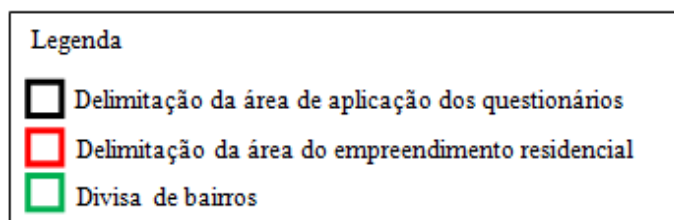


Fonte: Organizado por Cristiane Roldan in Seplam (2015)

Pela magnitude da área de influência direta e a insuficiência de recursos humanos, para aplicação dos questionários foram escolhidas apenas as quadras adjacentes ao condomínio, a saber: Quadra 55 (lotes 10, 11, 12 e 13); Quadra 56 (lotes

10, 11, 12 e 13); Quadra 57 (lotes 10, 10a, 11, 12, 13 e 14); e todos os lotes das Quadras 64, 65 e 66A (Figura 4).

Figura 4 - Localização da área de aplicação dos questionários no Jardim Nova Esperança. Goiânia – GO.



Fonte: Organizado pela autora in http://mapa.goiania.go.gov.br/siggoweb_net/

Para avaliação da aplicação dos parâmetros do Plano Diretor com relação aos equipamentos comunitários adotou-se como raio de influência aqueles estabelecidos pelo PD, na ausência de indicação desse, utilizou-se como raio de influência 1.500 m a partir do objeto de estudo.

3.4 População e amostra

Nesta pesquisa, o universo compõe-se de moradores do entorno imediato ao Condomínio Tropicale. A escolha dos “moradores” do entorno como população teve como objetivo identificar os impactos positivos e negativos causados direta ou indiretamente pelo empreendimento, através da percepção dos moradores. Foram

selecionadas 70 pessoas e os critérios de elegibilidade foram possuir 18 anos completos e residir no bairro há pelo menos 10 anos.

3.5 Instrumentos da pesquisa

Os instrumentos utilizados foram: questionários estruturados com perguntas fechadas e semiabertas, observação sistemática por meio de visitas in loco e matriz de impacto. Os questionários foram aplicados em forma de entrevistas. A entrevista pode ser entendida como uma técnica que envolve duas pessoas face a face (RICHARDSON, 1999). Segundo o mesmo autor a observação também é um instrumento básico da pesquisa científica quando toma forma sistemática e possui uma estrutura determinada para observar os fatos, ver e registrar o máximo de ocorrências que interessa ao seu trabalho.

Os questionários foram aplicados entre Março de 2013 a Junho de 2014. O questionário aplicado aos moradores, Apêndice A, teve como objetivo identificar, a partir da percepção dos residentes locais, os impactos de vizinhança e também qualificar a intensidade dos impactos causados sobre os itens mínimos de análise em um Estudo de Impacto de Vizinhança.

O questionário foi dividido em duas partes. A primeira foi composta por três perguntas que objetivaram conhecer a opinião dos moradores sobre o Condomínio Tropicale. As perguntas realizadas foram: 1) Você concorda com a instalação do Condomínio Residencial no setor Jardim Nova Esperança; 2) Em sua opinião, a implantação do Condomínio Residencial tem gerado impactos negativos na sua qualidade de vida? Caso sim, cite alguns; 3) Você acha que houve melhorias no bairro após a implantação do condomínio residencial? Caso sim, cite alguns.

Na segunda parte do questionário foi solicitado aos moradores que atribuíssem um valor de 0 a 10 para ordenar a ocorrência ou não de impactos na vizinhança, sendo que o número zero (0) representaria ausência de impactos, de um a três (1 - 3) para ocorrência de baixo impacto, de quatro a sete (4 - 7) médio impacto e de oito a dez (8 - 10) para ocorrência de alto impacto. Os itens avaliados pelos moradores foram aqueles elencados no artigo 3º da Lei 8.646/2008 que trata do EIV em Goiânia, a saber: Adensamento Populacional (atração de novos moradores, maior movimentação e fluxo de pessoas); Equipamentos urbanos e comunitários (inclusão de equipamentos não existentes ou não previstos para o local); Uso e ocupação do solo (adequação do

empreendimento ao uso do solo, usos e ocupações previstos para os terrenos vizinhos); Valorização imobiliária (valorização ou desvalorização imobiliária do entorno); Geração de tráfego e demanda por transporte público; Ventilação e iluminação (interferência na ventilação e iluminação do local); Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural (volumetria, obstrução da paisagem, interferência na história do lugar).

As observações foram feitas por meio de três visitas ao local com registro fotográfico e anotações no roteiro de visitas. A primeira teve como objetivo conhecer a região e suas características gerais como tipologia das residências, comércios, arborização. A segunda visita objetivou observar a existência de equipamentos comunitários (escolas, creches, museus, espaço de lazer e esporte, praças, postos policiais, postos de saúde, correios, ponto de ônibus). A terceira foi para verificar a largura da caixa viária e calçadas, pavimentação, sinalização, presença de pedestres, locais de estacionamento. As visitas ao local para aplicação dos questionários foram realizadas em dias do roteiro de visitas.

Com relação à matriz de impactos esta foi escolhida em função da agilidade e simplicidade que permite ao levantamento e avaliação de impactos. Esta técnica foi proposta inicialmente por Leopold et al. (1971) e posteriormente adaptada por Lollo et al. (2006) para avaliar impactos de vizinhanças. O objetivo da matriz de impacto foi fazer o levantamento e avaliação dos impactos de vizinhanças causados pelo empreendimento residencial. O presente trabalho baseou-se na proposta de matriz de impactos feita por Lollo e Rohm (2006) porém com algumas adaptações em função da peculiaridade da avaliação de impactos do objeto em estudo.

A estrutura da matriz conserva as ideias originais de Lollo e Rohm (2006) com adaptações baseadas no modelo do EIV proposto pela Secretaria Municipal de Urbanismo do Rio de Janeiro a fim de adequar a matriz à realidade da pesquisa. Dessa forma a estrutura contemplou as seguintes categorias de informações: aspectos, impactos (natureza, ordem, magnitude e reversibilidade) e medidas previstas em colunas; em linhas estão descritos os impactos avaliados sendo que para melhor identificação dos impactos, estes foram agrupados em quatro categorias, a saber: Infraestrutura Urbana; Sistema Viário; Meio Ambiente Natural e Meio Ambiente Construído.

Na categoria denominada “Infraestrutura” os aspectos analisados foram: esgotamento sanitário, abastecimento de água, sistema de drenagem pluvial, iluminação pública, resíduos sólidos, telecomunicações. Na categoria “Sistema Viário” os aspectos

analisados foram: geração de tráfego, demanda por transporte público e particular, sinalização. Na categoria “Meio Ambiente Natural” os aspectos analisados foram: arborização, nível de ruído, qualidade do ar e efluentes domésticos. Já na categoria “Meio Ambiente Construído” os aspectos analisados foram: valorização imobiliária, adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, patrimônio natural e cultural, paisagem urbana, ventilação e sombreamento.

Os impactos de vizinhança avaliados na matriz foram classificados quanto à natureza, à ordem, à magnitude e duração. Quanto à natureza os impactos foram classificados em positivos, negativos e neutro. Considerou nessa pesquisa impacto positivo se o mesmo interferisse positivamente no aspecto analisado sem sobrecarregá-lo, não sendo necessário intervenção do poder público para mitigar ou compensar o impacto. Considerou como impacto negativo quando o mesmo interferisse negativamente no aspecto analisado sobrecarregando-o, exigindo intervenção futura do poder público para mitigar ou compensar o impacto. Impacto neutro quando não houvesse intervenção positiva nem negativa.

Quanto à ordem os impactos foram divididos em diretos – quando a causa do impacto estava claramente relacionada com ações do empreendimento - e indiretos – quando a causa não estava exclusivamente relacionada ao empreendimento. Quanto à magnitude as classificações propostas foram: alta; média e baixa. Magnitude alta se refere àquelas alterações que descaracterizam o componente em análise; média quando a alteração compromete a função do componente em análise porém sem descaracterizá-lo; baixa quando a alteração foi pouco significativa no componente em análise.

A designação média magnitude foi evitada ao máximo devido a sua subjetividade, seu uso ocorreu apenas em situações em que as magnitudes alta e baixa não foram claramente caracterizadas. Quanto à reversibilidade, os impactos foram classificados em reversíveis e irreversíveis. Reversíveis quando existia a possibilidade de reverter a situação atual com alguma medida mitigadora ou compensatória e irreversível quando não havia nenhuma maneira de mitigar ou minimizar o impacto.

3.6 Análise

Os dados analisados podem ser qualitativos, quando se empregam palavras para sua descrição, ou quantitativo quando os dados são expressos através de símbolos numéricos. Neste trabalho os dados qualitativos se referem ao levantamento dos

impactos de vizinhança causados pelo Tropicale Condomínio, ao levantamento de informações sobre o bairro e pontos conflitantes da legislação do EIV de Goiânia. Os dados analisados foram descritos de forma objetiva e clara, utilizando recursos visuais do bairro Jardim Nova Esperança e do Tropicale Condomínio. Para caracterizar a área e objeto de estudo, algumas informações foram expressas em quadros e mapas. Os dados quantitativos foram expressos em forma de tabelas e discutidos com detalhadamente. Os produtos finais apresentam-se na forma de quadros, tabelas e matriz de impactos.

3.7 Caracterização da área de estudo

Nos anos de 1960 predominava na região Mendanha fazendas componentes do antigo município de Campinas, que sediou a construção da nova capital do Estado de Goiás. O espaço que hoje é ocupado pelo Jardim Nova Esperança fazia parte das glebas de terra da Fazenda Caveiras (MOYSÉS, 2001).

A presença do Estado na Região Mendanha de Goiânia teve início na segunda metade dos anos 1970, sendo marcada, conforme Oliveira et al. (2005) por dois grandes momentos. O primeiro é marcado quando o Estado repressor, que fora imposto pelo regime militar, chega estabelecendo o poder de polícia e usa de todos os meios para se impor e interferir na vida das pessoas envolvidas no processo de ocupação. Neste período em Goiânia era frequente a repressão ao movimento de ocupação de terras ociosas que estava ocorrendo no Jardim Nova Esperança, Jardim Boa Sorte e Jardim Boa Vista.

O Estado agia em defesa da propriedade privada, da ordem burguesa e principalmente dos interesses do capitalismo monopolista. Dessa forma, o processo de ocupação da Região Mendanha teve “como principais atores as lideranças da população pobre e excluída, representantes do Estado e supostos donos da terra. As ações são empreendidas num clima de muita violência, de um lado, e de muita resistência, de outro” (MOYSÉS, 2001, p.2).

O segundo momento foi marcado pela resposta à resistência oferecida pela população. “O Estado (autoritário) apresenta-se na cena política (de contestação ao autoritarismo) com um discurso diferenciado, ou seja, apresentando uma postura menos coercitiva e sinalizando para a busca de solução para os problemas relacionados à questão da moradia” (OLIVEIRA et al., 2005, p. 292). Dessa forma o Estado passa a agir em caráter assistencialista, e tornando-se responsável pela “criação de lugares” -

através do planejamento, organização e implantação de parcelamentos - e pelo provimento das necessidades básicas da população. Tudo isso com objetivo de neutralizar a ousadia e coragem das populações do Jardim Nova Esperança, Jardim Boa Sorte e Jardim Boa Vista, que até então resistiam ao poder opressor do Estado.

O bairro que hoje é denominado Jardim Nova Esperança foi resultado de um longo processo de lutas que assumiu características distintas no que se refere à busca de solução alternativa para a questão da moradia. Tudo começou com a iniciativa de um grupo de famílias à procura de uma forma alternativa para resolver seus problemas de moradia. Essas famílias, em sua grande maioria, viviam de aluguel, e suas rendas eram insuficientes para bancar o conjunto de despesas com alimentação, saúde, transporte e, principalmente, com moradia. Então, em julho de 1979, cerca de cem famílias ocuparam uma área de aproximadamente 26 alqueires (cada alqueire goiano mede 48.400 metros quadrados). No início essa ocupação recebeu o nome de invasão da Vila João Vaz, em função do nome do bairro que ficava nas proximidades.

No contexto da cidade de Goiânia essa ocupação estabeleceu um novo marco na luta pela terra urbana. De acordo com Chaves (1985) a ocupação do novo espaço urbano em Goiânia foi sem dúvida a ocorrência local que conseguiu a maior cobertura da imprensa ao longo de 1979, assim como foi também um marco divisório da história das invasões em Goiânia.

A história de ocupação do Jardim Nova Esperança é repleta de fatos marcados por momentos de muita violência imposta por setores que se contrapunham ao processo de ocupação, mas também por momentos de resistência na perspectiva de defesa de direitos e da cidadania. Esses acontecimentos foram registrados pelos moradores daquela época e divulgado pela Associação dos Moradores do Jardim Nova Esperança em 1981.

Aconteceram dois ataques inesquecíveis no Jardim Nova Esperança que muito nos marcou. O primeiro foi dia 4 de outubro de 1.979 e o outro no 'dia 9 de novembro de 1.980. Esse último aconteceu numa' área que a Cerealista Micheletti se dizia dona. Sabemos que o problema de moradia está cada dia mais grave. Algumas famílias sem lugar de moradia vendo aquele terreno vago, que também faz parte das nossas terras, entraram para ter ali o seu lugar de abrigo. Essas famílias foram imediatamente reprimidas por jagunços, polícia Militar com cães bombas etc. Os posseiros resistiram, por isso houve pancadas, tiros, bombas de gás e muitas prisões foram feitas. Isso serviu para aumentar mais a nossa união. Essas pessoas que foram presas, nunca mataram e nem roubaram, só queriam a—moradia que é um direito de todo brasileiro. Organizamos mais de 300 pessoas e fomos até a delegacia tirar os companheiros presos. Conseguimos tirar." (BOLETIM INFORMATIVO DA INVASÃO Nº4, 1981, p. 6)

O mês de julho do ano de 1979 representou para muitas famílias um mês de luta que deixaria profundas marcas no cotidiano de suas vidas. O Jardim Nova Esperança era uma área abandonada na periferia de Goiânia, que antes era chamada de “Fazenda Caveirinha”, à época completamente desocupada e usada pela Prefeitura como depósito de lixo. O lugar era perigoso e muitas pessoas constantemente eram assaltadas ali.

Assim que a notícia sobre a ocupação de uma grande área foi divulgada, diversas famílias de trabalhadores de distintos pontos de Goiânia que estavam pagando aluguel ou simplesmente tentando sobreviver embaixo de pontes ou às margens dos córregos, nas piores condições possíveis, se dirigiram para lá e apossaram-se daquele espaço, até então ocioso (Figura 5).

Figura 5- Moradores do Jardim Nova Esperança com enxadas abrindo espaço para novas construções. Goiânia – GO 1979



Fonte: Boletim Informativo da Invasão, 1981

O antigo matagal que escondia o lixo da cidade começou a ceder lugar às barracas de lonas pretas, de tábuas e papelão, fato que contrariava os interesses “dos governos municipal e estadual, e de setores da classe média e da elite empresarial que, juntamente com os governantes, levantam a tese da ameaça à ordem pública. Em nome dessa tese, conseqüentemente, as relações são mediadas pela violência” (MOYSÉS, 2005, p. 295). Os moradores construía seus barracos de alvenaria, papelão, plástico e madeira e ao mesmo tempo impunham um mínimo de estrutura na área invadida, através da abertura de ruas, da delimitação do tamanho dos lotes e dos espaços destinados à escola, ao posto de saúde, à igreja, à casa de reuniões.

Começamos pela abertura de ruas que foi um trabalho muito extenso. Decidimos todos juntos que nós mesmos deveríamos abrir as ruas e demarcar os lotes, não esperar pela prefeitura. Foi formado uma equipe para abrir as ruas e demarcar os lotes. Foi um trabalho muito bom (...) Faltava a limpeza das ruas então organizamos em mutirões aos domingos para fazer a limpeza das ruas, entupir cisternas e mudar barracos que ficava no meio da rua. Foi numerada todas as quadras e lotes e entregue a cada morador. Na entrega eram eleitos 4 representantes 2 homens e 2 mulheres para tomar conta da quadra (BOLETIM INFORMATIVO DA INVASÃO n°4, 1981, p. 2).

Era muito interessante a forma como aqueles moradores se organizavam. Eles eram decididos e determinados por aquilo que queriam. Após conseguirem se instalarem no local e abrirem as ruas eles começaram a se preocupar com a existência de escolas, quadras de futebol e outros equipamentos urbanos. Para conseguir o que desejavam os moradores se reuniam e levavam o problema à Prefeitura. Esta, por sua vez, muitas vezes foi omissa aos problemas apontados pelos moradores do bairro. Com relação à construção de escolas, os próprios moradores decidiram iniciar a construção.

Aqui no Jardim Nova Esperança somos umas 5.000 famílias e uma média de 4.000 crianças em idade escolar. Depois de organizar o nosso bairro sem a ajuda da prefeitura e com o apoio dos moradores, começamos a nos preocupar com uma escola para nossos filhos. Continuamos a discutir o problema da escola. Dessa discussão resultou um abaixo assinado com 2.185 assinatura de pais, levamos ao secretário de Educação do Estado; o secretário se negou a fazer a escola, dizendo que o nosso terreno não está legalizado. Não paramos, continuamos reunindo e discutindo para achar uma solução. E só achamos uma saída: nos mesmo construir a nossa escola, essa ideia foi levada em Assembleia e aprovada por unanimidade. Para construir uma escola é preciso de dinheiro. Então foram feitas grandes reuniões com moradores e representantes de quadras para acharmos uma saída. Estamos construindo a nossa escola em mutirões todos os domingos (BOLETIM INFORMATIVO DA INVASÃO N°4, 1981, p. 8).

A atuação do Estado no processo de ocupação da Região Mendanha se deu primeiramente por pressão do movimento social, sobretudo dos acontecimentos que marcaram o surgimento do Jardim Nova Esperança, o primeiro grande bairro da região. Durante a década de 1980 o Estado atua na tentativa de dar resposta à demanda por habitação produzindo inúmeros conjuntos habitacionais, vilas e loteamentos semi-urbanizados, no entanto essa prática de política habitacional crescia progressivamente numa perspectiva de segregação social e espacial.

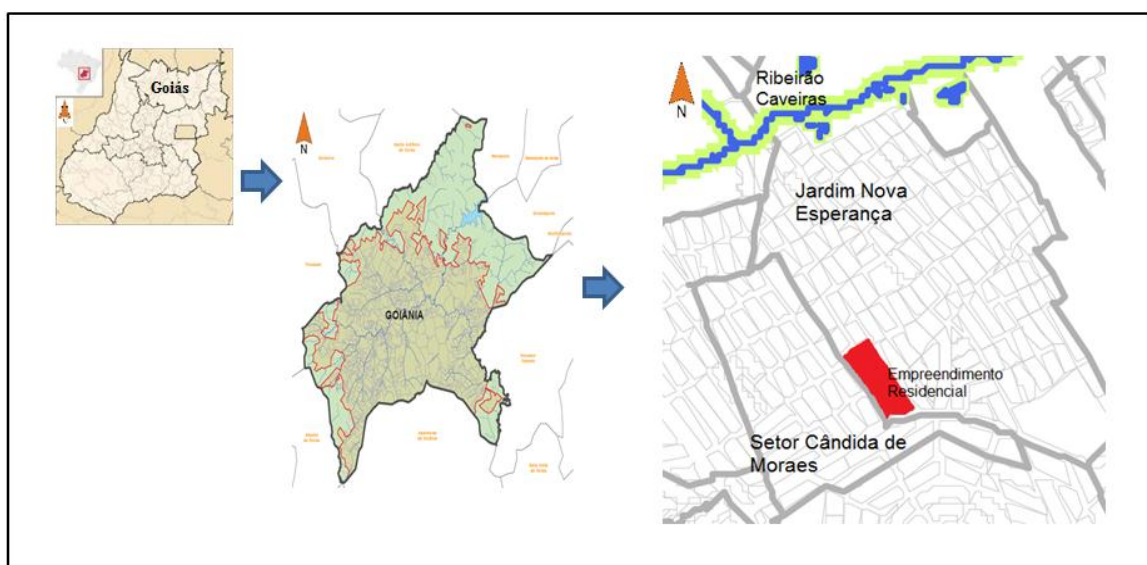
Para Moysés (2005) a ocupação dessa região foi resultado de um conjunto de ações irresponsáveis por parte do Poder Público, tendo como consequências dois grandes problemas, um de caráter social, porque ao longo dos anos 80 um considerável número de pessoas pobres, destituídas de condições mínimas de sobrevivência foram

colocadas em situação de “cidadãos clandestinos”, como chama o autor, isolando-as do restante da sociedade. O outro grave problema foi de natureza ambiental porque se iniciou na região um processo de devastação que a transformou num espaço destituído de beleza, comprometendo as riquezas naturais do lugar, impactando negativamente sua bacia hidrográfica, com a falta de saneamento ambiental adequado.

3.8 Caracterização do Jardim Nova Esperança

O Jardim Nova Esperança é um bairro consolidado integrante da malha urbana do município de Goiânia, capital do Estado de Goiás. Na esfera municipal o bairro faz parte da Região Mendanha, na esfera estadual o bairro integra a Região Noroeste do município. A situação do bairro foi classificada pelo IBGE (2010) como área urbanizada (Figura 6).

Figura 6 - Localização do Bairro Jardim Nova Esperança em Goiânia - GO



Fonte: Organizado pela autora in Plano Diretor de Goiânia, 2007.

Existem no bairro 5.091 domicílios particulares permanentes⁷, desse total 4.794 são do tipo casa. A Tabela 6 apresenta a condição de ocupação dos domicílios do tipo casa no Jardim Nova Esperança.

⁷ Quanto à condição de ocupação, os domicílios são classificados pelo IBGE como: Próprios e quitados; Próprios e em aquisição; Alugados; Casa cedidos por empregador; Cedidos de outra forma e em outra condição

Tabela 6 – Condição de ocupação dos domicílios tipo casa do Jardim Nova Esperança, 2010. Goiânia - GO

Condição de ocupação	Quantidade de domicílios (n°)
Próprios e quitados	2527
Próprios e em aquisição	7
Alugados	1691
Casa cedidos por empregador	12
Cedidos de outra forma	552
Em outra condição	5
Total de Domicílios tipo casa	4794

Fonte: Organizado pela autora in IBGE (2010)

Os domicílios próprios e já quitados são aqueles de propriedade, total ou parcial, de um ou mais moradores, que estava integralmente pago. Esta condição de domicílio representa 52,7% do total no Jardim Nova Esperança. Os domicílios próprios em aquisição são aqueles de propriedade, total ou parcial, de um ou mais moradores que ainda não estava integralmente pago. Apenas 7 domicílios se enquadraram nessa condição.

Os domicílios alugados se referem àqueles alugados em que os valores eram pagos por um ou mais moradores. Essa condição de ocupação representa 35,27% do total de domicílios no bairro. Domicílio cedido por empregador significa quando o domicílio era cedido por empregador (público ou privado) de qualquer um dos moradores, ainda que mediante uma taxa de ocupação ou conservação (condomínio, gás, luz, etc.). Os cedidos de outra forma significam aqueles cedidos gratuitamente por pessoa que não era moradora ou por instituição que não era empregadora de algum dos moradores, ainda que mediante uma taxa de ocupação (impostos, condomínio etc.) ou de conservação. Essa forma de condição representa 11,51% dos domicílios do Jardim Nova Esperança. No bairro há predominância de residências horizontais e comércios de pequeno a médio porte para atender a demanda da população local (Figura 7).

Figura 7 – Imagens dos tipos de residências predominante no bairro (a) e pequenos comércios (b), Goiânia, GO



Fonte: A autora, 2013

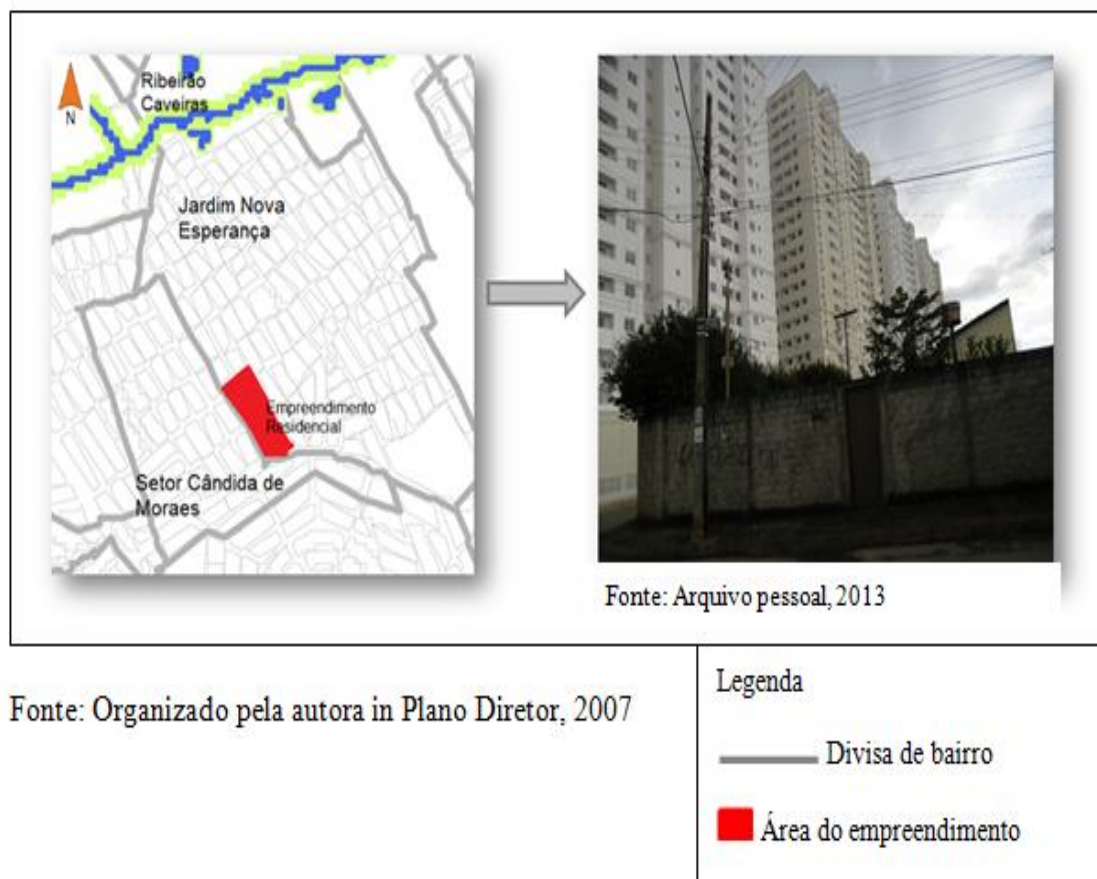
Na Figura 7a possível observar o tipo de residência predominante no local, que são residências horizontais, as casas são muito simples, as calçadas e ruas estreitas. Na Figura 7b observa-se a presença de alguns pequenos comércios, calçadas de tamanho irregular, largura da caixa viária sem padronização (nota que a seta aponta para uma rua que dá acesso à calçada).

A população do bairro foi calculada pelo IBGE (2010) em 15.231 pessoas. Do total 6.101 são pessoas de cor ou raça branca, 864 de cor ou raça preta, 7.983 pardos, 270 amarelos e 13 indígenas. No que se refere à renda percebe-se que em quase todos os domicílios, exatamente 4.362, predominam rendimento de no máximo 2 salários mínimos (IBGE, 2010)

3.9 Caracterização do Condomínio Residencial Tropicale

O objeto de estudo desta pesquisa foi um empreendimento residencial vertical denominado Tropicale Condomínio. O referido residencial localiza-se na Região Mendanha de Goiânia no Setor Jardim Nova Esperança. Apesar de constar nas propagandas publicitárias que o empreendimento residencial se localizava no Setor Cândida de Moraes o endereço correto é no Bairro Jardim Nova Esperança, conforme o mapa do Plano Diretor na Figura 8.

Figura 8 - Localização e imagem do empreendimento residencial Tropicale



Os empreendedores imobiliários não divulgam o endereço correto do condomínio para não causar repúdio ao empreendimento dos possíveis clientes das classes sociais mais favorecidas. Dessa forma os empreendedores conseguem desviar o foco do Jardim Nova Esperança- bairro que fora ocupado pela classe trabalhadora e menos favorecida do município na década de 70 – e consegue potencializar o Cândida de Moraes com o discurso que este é um dos bairros que mais cresce na Região Norte, próximo de Shopping Centers e acesso facilitado ao centro da cidade.

O condomínio ocupa uma área de 48.400 m², possui 12 torres de 20 andares cada totalizando 1.920 unidades habitacionais. A tipologia das unidades é apartamento com dois quartos, dois quartos e uma suíte e três quartos e uma suíte, sendo a área privativa entre 48 m² e 74 m². O condomínio possui 2.298 vagas de garagens e mais de 16.500 m² de área verde e lazer (Figura 9).

Figura 9- Imagem ilustrativa do Tropicale Condomínio. Goiânia -GO



Fonte: Construtora Borges Landeiro, 2014

As opções de lazer que o condomínio oferece são diversas, a saber: piscinas adulto e infantil, churrasqueiras, salão de festa, salas de jogos, espaços *fitness*, praças, quadras de futebol *society*, quadra de peteca e de vôlei de praia.

O empreendimento foi construído em um bairro de classe baixa que foi marcado pela história da luta da classe trabalhadora pelo direito de habitação. Pode-se dizer que bairro Jardim Nova Esperança foi construído pelas famílias que invadiram aquelas terras na década de 70. Foram essas famílias que se organizaram e abriram as ruas, delimitaram os lotes, construíram escolas e eram eles mesmos que faziam mutirão aos domingos para recolherem o lixo. A tipologia predominante dos domicílios nesse bairro é casas não existiam prédios antes da construção do Tropicale Condomínio.

Empreendimentos residenciais geram muitas demandas, a saber: consumo de água, energia elétrica, entre outros. No caso do Tropicale, as demandas serão de grande magnitude tendo em vista o porte do empreendimento. Para estimativa das demandas geradas pelo empreendimento em questão, baseou-se na projeção de Sánchez (2013) feita para um projeto de loteamento residencial de médio/alto padrão com adaptações à realidade de Goiânia.

3.10 Estudo de Impacto de Vizinhança na Legislação de Goiânia

O município de Goiânia, dispensa a apresentação do EIV para empreendimentos residenciais de grande porte. O Plano Diretor não os classifica como causadores de impactos e geradores de alto grau de incomodidade urbana, no entanto a capital de Goiás tem-se tornado cada vez mais verticalizada e sofrendo processo de ocupação desordenado (MOYSÉS et al., 2005).

O município de Goiânia trata do Estudo de Impacto de Vizinhança no Plano Diretor e também em lei específica. O artigo 1º da Lei Municipal nº 8.646 de 2008 define EIV e RIV como instrumentos utilizados para o licenciamento e uso do solo de empreendimentos de impacto e/ou alto grau de Incomodidade, que seja possível definir parâmetros urbanísticos, estabelecer medidas mitigadoras e/ou compensatórias decorrente da sua implantação a fim de manter o equilíbrio e qualidade de vida da população residente circunvizinha. O artigo 2º elenca os empreendimentos que estão sujeitos a apresentarem o EIV/RIV, são eles:

Art. 2º Estão obrigados a apresentar o EIV – RIV, os seguintes empreendimentos:

- I - Centro de abastecimento, mercado, supermercado e hipermercado com área efetivamente ocupada superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
- II- Os empreendimentos não residenciais com área efetivamente ocupada superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), excetuando-se a área construída destinada a estacionamento de veículos, barrilete e caixa d'água;
- III - Os estabelecimentos de ensino, com área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) e ou acima de 600 (seiscentos) alunos por turno ou período;
- IV - Terminal de Carga ou de passageiros superior a 1.000m²;
- V - Estações Férreas ou de Metrô;
- VI – Os empreendimentos previstos nas Leis nºs 171/2007 e 8.617/2008 geradores de impacto tráfego (GOIÂNIA, 2008b, p. 1).

Observa-se que a lei 8.646 desobriga os empreendimentos residenciais à apresentação do EIV, por meio do inciso II do artigo 2º. O Plano Diretor, Lei nº 171/2007 também elenca os empreendimentos sujeitos ao EIV na seção III, artigo 94, e define empreendimentos de impacto:

Art. 94. Empreendimentos e atividades de impacto, são os macroprojetos, não residenciais, públicos ou privados, que, quando implantados, venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou, ainda, de repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos ou ao espaço natural circundante, como:

- I- Os empreendimentos com capacidade de reunião de mais de 600 (seiscentas) pessoas simultaneamente;

II- Os empreendimentos que ocupam uma ou mais de uma quadra ou quarteirão urbano com área igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

III- Os empreendimentos potencialmente poluidores, conforme grau de incomodidade previsto em legislação específica (GOIÂNIA, 2007, p. 27).

Para o controle das atividades no território de Goiânia o artigo 101 do Plano Diretor classifica as atividades em cinco graus de incomodidade (GI). As atividades de grau de incomodidade 1 compreendem aquelas que não causam incômodos e nem impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infraestrutura urbana; Atividades de grau de incomodidade 2, 3 e 4 compreendem aquelas que têm potencial de causar incômodo e impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infraestrutura urbanas.; Atividades de grau de incomodidade 5 compreendem aquelas que, por suas características excepcionais, provocam maior grau de incômodo e impacto ao ambiente, à estrutura e à infraestrutura urbana (GOIÂNIA, 2007).

A lei 8.617 de 2008 em seu anexo II, classifica as atividades segundo grau de incomodidade. As atividades de construção de edifícios, condomínios comerciais, prediais e residenciais estão classificadas em Grau de Incomodidade 1 que segundo a definição trazida pelo Plano Diretor não são causadores de incômodo e nem impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infraestrutura urbana. A referida lei destaca ainda que as atividades quando apresentarem área ocupada de até 180,00m², enquadra-se em Grau de Incomodidade GI -1, ficando excetuadas da categoria de empreendimentos de impacto.

Houve uma tentativa de alteração da legislação regulamentadora do EIV de Goiânia no mês de março de 2014 pelo Senhor Vereador Geovani Antônio que submeteu Projeto de Lei à Câmara Municipal de Goiânia alterando o caput do artigo 94 da lei nº 171/2007, alterando e acrescentando incisos à lei nº 8.646/2008 (ANEXO 1). Conforme o projeto o artigo 94 do Plano Diretor passaria a vigorar com a seguinte redação:

Art. 94. Empreendimentos e atividades de impacto são os macroprojetos, públicos ou privados, que quando implantados, venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou, ainda, de repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos ou ao espaço natural circundante (...) (GOIÂNIA, 2014a, p. 2).

O artigo 2º da lei nº 8.646/2008 teria acréscimo do inciso VII e as redações dos incisos I ao VI seriam alteradas, passando a vigorar com a seguinte redação:

- I – Os destinos a uso não residencial nos quais a área edificada seja superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), excetuando-se a área construída destinada a estacionamento de veículos, barrilete e caixa d'água;
- II – Os destinados a uso residencial que tenham mais de 150 (cento e cinquenta) unidades;
- III - Centro de abastecimento, mercado, supermercado e hipermercado com área efetivamente ocupada superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
- IV - Os estabelecimentos de ensino, com área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) e ou acima de 600 (seiscentos) alunos por turno ou período;
- V - Terminal de Carga ou de passageiros superior a 1.000m²;
- VI - Estações Férreas ou de Metrô;
- VII - Os empreendimentos previstos nas Leis n.º 171/2007 e 8.617/2008, geradores de impacto tráfego; (GOIÂNIA, 2014a, p. 2 - 3).

O objetivo do vereador ao apresentar o Projeto de Lei foi de preencher lacuna na Lei Complementar nº 171/2007 em que o texto não previu o Estudo de Impacto de Vizinhança e de Trânsito para empreendimentos residenciais. A justificativa apresentada pelo vereador foi que em razão da inexistência de EIV e EIT para tais empreendimentos a população goianiense se via “com o dissabor de ter, de repente, em sua rua os transtornos provocados por construções de grande porte, mesmo em áreas cuja diretriz do Plano Diretor era a da desaceleração urbana” (GOIÂNIA, 2014, p. 4). No texto o Senhor Vereador Geovani Antônio ressalta ser inadmissível que tais empreendimentos residenciais continuem sendo construídos à revelia sem exigência do EIT e EIV, este último instrumento de planejamento urbano capaz de avaliar os impactos positivos e negativos do empreendimento e de propor medidas mitigadoras e compensatórias.

O projeto de lei foi enviado em abril de 2014 à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável (SEMDUS), a fim de obter parecer dos técnicos sobre a proposta de emenda da Lei 8.646/2008 e Plano Diretor. Infelizmente o parecer técnico dos analistas da SEMDUS (ANEXO 1), foi contrário à proposta do projeto de lei, fato esse que aliado a outros fatores de ordem política e econômica, influenciou fortemente na decisão contrária dos demais vereadores da Câmara no dia da votação. O Parecer nº 020/2014 (ANEXO 1) traz as seguintes proposições:

Para efeito de dar tratamento urbanístico à Macrozona Construída, o art.110 institui as seguintes unidades territoriais: Áreas Adensáveis, Áreas de Desaceleração de Densidade; Áreas de Adensamento Básico e Áreas de Restrição à Ocupação (...). Nas áreas de Desaceleração da Densidade são dirigidas ações de controle e redução de um processo de densificação urbana por meio de instrumento urbanístico denominado **Outorga Onerosa do Direito de Construir**. (...) Assim sendo, pelos motivos acima expostos, nos posicionamos tecnicamente **CONTRÁRIOS** à alteração proposta (GOIÂNIA, 2014b, p. 23 -24; 26).

É possível inferir a partir da justificativa apresentada que o parecer técnico foi contrário pelo fato de o município dispor de outro instrumento urbanístico, a outorga onerosa do direito de construir (que assim como o EIV é também um instrumento do Estatuto da Cidade), para controlar e reduzir a densificação urbana nas áreas de desaceleração da densidade classificadas pelo Plano Diretor no art. 110.

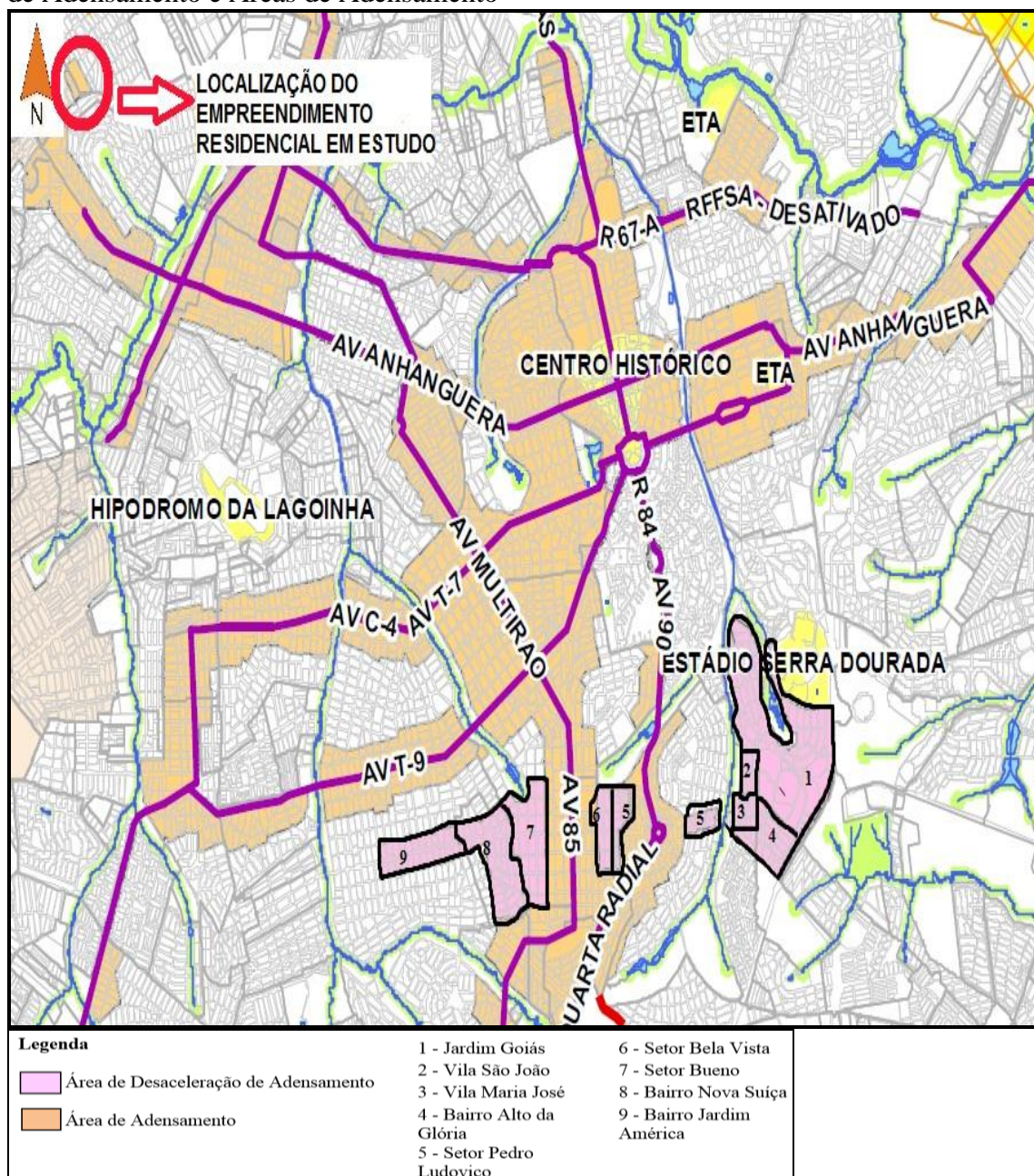
A outorga onerosa do direito de construir mais conhecido como “Solo Criado” incide sobre as construções de grandes edifícios comerciais ou residenciais que deverão pagar ao Poder Público pela sobrecarga que vão gerar nas redes de infraestrutura e de circulação do seu entorno (PINHEIRO, 2012).

No entanto, os objetivos do EIV não se limitam apenas à sobrecarga nas redes de infraestrutura, este é apenas um dos itens de análise do EIV, além desse aspecto o estudo avalia aspectos negativos e positivos do empreendimento sobre a paisagem urbana, patrimônio natural e cultural, geração de tráfego e demanda por transporte público, impactos sob os equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, avalia a opinião da população vizinha sobre o empreendimento e/ou atividade, entre outros.

O Plano Diretor deverá fixar áreas nas quais o direito de construir e de alteração de uso poderá ser exercido, estabelecendo relação possível entre a área edificável e a do terreno. Poderá, também, fixar um coeficiente de aproveitamento básico, único para toda a zona urbana, ou nos casos necessários, adotar coeficiente diferenciado para áreas específicas. O Plano Diretor definirá, ainda, os limites máximos de construção a serem atingidos, considerando a infraestrutura existente e o potencial de densidade a ser alcançado em cada área (BRASIL, 2005).

Assim sendo a outorga onerosa do direito de construir não ocorre de forma homogênea em todas as macrozonas construídas da malha urbana, no caso de Goiânia este instrumento é fixado apenas nas áreas de desaceleração da densidade que abrange apenas os seguintes bairros: pequeno perímetro do Bairro Jardim América; grande perímetro do Bairro Nova Suíça; pequeno perímetro do Setor Bueno, Setor Bela Vista e Setor Pedro Ludovico; Bairro Alto da Glória; Vila Maria José; Vila São João e grande perímetro do Jardim Goiás (Figura 10).

Figura 10 - Política de Desenvolvimento Urbano de Goiânia - Áreas de Desaceleração de Adensamento e Áreas de Adensamento



Fonte: Adaptado pela autora in Plano Diretor Lei nº 171 de 2007, p. 78.

Com a outorga onerosa do direito de construir a tendência do mercado imobiliário é procurar áreas de adensamento para construir os empreendimentos, pois dessa forma os gastos são menores. Nas áreas de adensamento não é exigida nenhuma contrapartida dos empresários que constrói os empreendimentos residenciais pelos impactos causados na vizinhança. Dessa forma não é possível afirmar que apenas a outorga onerosa do direito de construir é suficiente para substituir o estudo de impacto de vizinhança, pois o primeiro é aplicado somente em áreas de desaceleração de

adensamento, já o segundo seria aplicado para todos os empreendimentos residenciais independente da classificação da área.

No canto superior esquerdo da Figura 10 encontra-se marcado de vermelho o local onde foi construído o empreendimento residencial vertical Tropicale Condomínio, objeto de estudo dessa pesquisa. Observa-se que esta área está classificada pelo Plano Diretor como área de adensamento; o problema surge não pelo fato da área ser adensável e sim porque os órgãos licenciadores não exigiram o estudo prévio de impacto de vizinhança do empreendimento antes da concessão da licença urbanística. Isso se torna um problema porque o empreendimento foi instalado no local causando impactos negativos na infraestrutura urbana, nos equipamentos comunitários, além de alterar a qualidade de vida da vizinhança. Com a falta do EIV não foram implantadas medidas mitigadoras ou compensatórias dos impactos negativos.

a) Delimitação da área de influência na legislação EIV em Goiânia

A legislação do EIV em Goiânia estabeleceu a Área de Influência Direta (AID) do empreendimento aquela imediatamente circunvizinha ao empreendimento com raio de até 500m (quinhentos metros) de distância do mesmo. O anexo II da lei nº 8.646/ 2008 trouxe especificações mais detalhadas concernente à AID:

1 – Definição de Área de Influência Direta

1.1 Área de influência de empreendimentos:

- a) Em empreendimentos cuja edificação ou conjunto de edificações com área efetivamente ocupada inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), a Área de Influência Direta tem um raio, inferior a 500m (quinhentos metros), a ser definido pelo Órgão Municipal de Planejamento;
- b) Em empreendimentos com área efetivamente ocupada de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) a Área de Influência Direta tem um raio de 1.000m (mil metros) do mesmo;
- c) Em empreendimentos com área efetivamente ocupada acima de 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) a Área de Influência Direta tem um raio de até 1.500m (mil e quinhentos metros) do mesmo;
- d) Em empreendimentos com área efetivamente ocupada maior que 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) a Área de Influência Direta tem um raio de até 2.000m (dois mil metros) do mesmo.

1.2 Aeroportos, Terminais Rodoviários de Passageiros, Autódromos e Arenas, estes com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), a área de influência será definida pelo Órgão Municipal de Planejamento, conforme localização e área construída (GOIÂNIA, 2008b, p.1).

Em síntese, a área de influência dos empreendimentos obrigados a apresentarem o EIV, foram definidas de acordo com a ocupação da área, ou seja,

empreendimentos com área efetivamente ocupada inferior a 5.000m² a AID terá um raio inferior a 500 metros; de 5.000m² a 10.000m² a AID terá um raio de 1.000 metros; área ocupada maior que 50.000m² a AID terá raio de 2.000 metros a partir do empreendimento; a regra é especial no caso de aeroportos, terminais rodoviários de passageiros, autódromos e arenas que terão AID definida pelo órgão municipal de planejamento.

Para Silva et al. (2013) o empreendimento que será avaliado através do EIV, necessita ser muito bem caracterizado referente à sua natureza, porte e proposta de ocupação, porque dessa maneira sua área de influência será devidamente definida. Para Lollo et al. (2005) é fundamental a caracterização das condições atuais da vizinhança, que é a base para previsão de impactos e também da definição apropriada de suas dimensões espaciais, porque estas precisam estar vinculadas aos impactos esperados na área de influência do empreendimento. Os autores exemplificam que no caso da construção de um grande centro comercial, pode ser que os impactos no meio natural estejam limitados apenas à área de ocupação de construção do mesmo, o mesmo já não ocorre se forem considerados os impactos no tráfego.

Boa parte dos estudos de impactos de vizinhanças considera como área de influência apenas a quadra na qual o imóvel se encontra ou, no máximo, as quadras adjacentes, deixando de considerar os impactos presentes em outras áreas (CHAMIÉ, 2010). Não é o que acontece teoricamente em Goiânia, pois os legisladores delimitaram bem detalhadamente os raios de influência direta dos empreendimentos e/ou atividades.

A delimitação adequada da área de influência de um empreendimento é de suma importância para o planejamento da cidade. Uma das diretrizes do Estatuto da Cidade é o planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente (BRASIL, 2005).

b) Metodologia para elaboração do EIV em Goiânia

A Lei nº 8.646/2008 possui dois anexos, o anexo I apresenta a metodologia para a apresentação do EIV/RIV simplificado e o anexo II descreve a metodologia para o desenvolvimento do EIV /RIV completo. A legislação define que o EIV deverá contemplar etapas inerentes à elaboração do diagnóstico, prognósticos e medidas

mitigadoras, compensatórias e potencializadoras, divulgação entre moradores da área de influência direta e pesquisa de opinião. A legislação aponta ainda a exigência de no mínimo os seguintes procedimentos e níveis de abordagem:

2.1 Quanto à documentação a ser apresentada:

a) Identificação do empreendedor; b) Identificação do empreendimento; c) Caracterização do projeto do empreendimento; d) Descrição da localização e caracterização do sítio; e) Avaliação da infraestrutura disponível; f) Pesquisa de opinião prévia com moradores circunvizinhos; g) Levantamentos e análise dos impactos positivos e negativos; h) Valores estimados do investimento; i) Ilustrações e bases de imagens.

2.2 Quanto à elaboração do Estudo:

a) Divulgação do empreendimento e intervenções previstas prioritariamente junto aos moradores da área de influência direta; b) Pesquisa de opinião pública a respeito do empreendimento e intervenções previstas prioritariamente junto aos moradores da área de influência direta; c) Elaboração do Diagnóstico; d) Elaboração dos Prognósticos; e) Apresentação das medidas mitigadoras, compensadoras e ou potencializadoras; f) Conclusões e Recomendações Finais (GOIÂNIA, 2008b, p. 5).

Além das diretrizes dispostas no item 2.2 do anexo II da Lei nº 8.646/2008 deve ser contempladas os itens mínimos de análise descritos no artigo 3º da mesma lei. Para analisar a adequação do empreendimento às condições do local e do entorno são necessários os seguintes dados:

4.1 Dados necessários à análise da adequação do empreendimento às condições do local e do entorno:

a) Localização; b) Atividades previstas; c) Levantamento planialtimétrico do imóvel; d) Área de influência do empreendimento; e) Evolução do uso e ocupação do solo da região; f) Mapeamento das redes de água pluvial; g) Atestado de viabilidade técnica para o atendimento pelas concessionárias das redes de água, esgoto, luz e telefone, para implantação do empreendimento; h) Caracterização dos usos, volumetria e tipologia dos imóveis e construções existentes, localizados nas quadras do imóvel e nas limítrofes; i) Limitações legais incidentes sobre a área; j) Indicação dos bens tombados; k) Densidade demográfica, e taxa de crescimento populacional; l) Divulgação adequada junto aos moradores da área de influência do projeto do empreendimento e das intervenções previstas para o local e entorno do empreendimento; m) Pesquisa de opinião pública aplicada na área de influência do empreendimento sobre as intervenções previstas pelo projeto para o local, elaborada e realizada por empresa especializada.

4.2 Dados necessários à análise das condições viárias da região:

a) Entradas, saídas de veículos, geração de viagens hierarquização das vias e sentido de tráfego; b) Sistema de transportes coletivos no entorno, modos de transportes existentes, itinerários das linhas, estações de conexão e pontos de parada; c) Demarcação de melhoramentos públicos, em execução ou aprovados por Lei na vizinhança; d) Compatibilização do sistema viário com o empreendimento; e) Os itens acima serão dispensados nos empreendimentos pela apresentação do EIT/RIT (GOIÂNIA, 2008b, p. 6).

Com relação a esses aspectos, Pinheiro (2012) destaca sobre a necessidade de demonstrar a compatibilidade do empreendimento com a capacidade das redes de

infraestrutura urbana, por meio de estudo realizado junto aos órgãos controladores dos serviços ou nas concessionárias. O EIV deve contrapor a situação atual às projeções de expansão urbana causadas direta e indiretamente pelo empreendimento, indicando os impactos a médio e longo prazo.

Para Lollo et al. (2005) a imposição de medidas mitigadoras e/ou compensatórias, a encargo do empreendedor, dos impactos sobre o sistema viário, infraestrutura urbana como equipamentos urbanos e comunitários, sobre a paisagem urbana, e sobre as atividades humanas instaladas representa uma das ferramentas mais importantes de regulação na disputa pela localização no espaço urbano.

Para Rocco (2009) não há dúvidas quanto à exigência de audiências públicas pelo EC para Estudos de Impacto de Vizinhança, segundo ele se a lei local não previr audiências, estas devem estar dispostas nas normas regulamentadoras, pois caso contrário, haverá conflito com as regras gerais estabelecidas pela lei federal, conforme diretrizes gerais do artigo 2º, inciso XIII:

Audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população (BRASIL, 2009, p. 2).

Os anexos I e II da lei nº 8.646/2008 não fazem menção sobre audiências públicas, no entanto, exige que seja elaborada pesquisa de opinião pública aplicada na área de influência do empreendimento, tanto para o EIV completo quanto o simplificado. Já o artigo 18 da mesma lei estabelece o seguinte:

Art. 18. Ao Órgão Municipal de Planejamento caberá definir as regras sobre a realização da audiência pública, observando-se os interesses e os interessados envolvidos garantindo-se no mínimo:

I - VETADO

II - quórum mínimo de 20 pessoas.

III - convite direto à associação de moradores, às escolas, às instituições religiosas toda área de influência direta (GOIÂNIA, 2008b, p. 2).

As audiências públicas possuem papel fundamental durante a elaboração do EIV, pois através delas a população tem a oportunidade de avaliar a conveniência e a oportunidade da implantação do empreendimento ou da atividade potencialmente causadora de impacto negativo/ positivo no meio urbano, os impactos negativos sob a qualidade de vida, além de considerar as propostas de medidas mitigadoras e compensatórias (CHAMIÉ, 2010).

3.11 Itens de análise do EIV

Com relação aos itens de análise do EIV o artigo 3º da Lei 8.646 de 2008 estabelece que o estudo deva contemplar os efeitos negativos e positivos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, devendo ainda realizar o prognóstico dos impactos e propor medidas compensatórias. As questões mínimas de análise são:

Art. 3º (...) 1. Adensamento populacional; 2. Equipamentos urbanos e comunitários; 3. Uso e ocupação do solo; 4. Valorização imobiliária; 5. Geração de tráfego demanda por transporte público; 6. Ventilação e aeração; 7. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural (GOIÂNIA, 2008b, p. 1).

Conforme destaca Rocco (2009), existe uma forte tendência dos legisladores municipais em simplesmente repetirem os itens mínimos de análise do EIV estabelecidos pelo Estatuto da Cidade. Essa atitude não é recomendada pois, os itens elencados pelo EC são apenas para nortear os legisladores no processo de regulamentação do estudo em seus municípios; a orientação é que cada cidade estabeleça os itens de análise de acordo com o perfil e características do município. Conforme destaca Chamié (2010), o que se observa na prática é a maioria dos municípios repetirem os princípios existentes no Estatuto, principalmente no que diz respeito aos tópicos propostos no artigo 37, em que a expressão “no mínimo” costuma ser desconsiderada - por incapacidade ou até mesmo inconveniência.

A medida adotada pelo Estatuto da Cidade em transferir aos municípios a regulamentação do EIV, reflete a ideia de que tais assuntos são melhores dirimidos no âmbito municipal, “trata-se de uma aproximação da estratégia de pensar globalmente e agir localmente, com vistas a assegurar o conteúdo mínimo para políticas públicas” (ROCCO, 2009, p. 53).

O anexo VII do Plano Diretor Municipal traz os Índices Urbanísticos dos Equipamentos Comunitários, este documento define que a localização de cada equipamento na cidade, na região distrital ou no bairro deve obedecer a critérios de acessibilidade fundamentados na abrangência do atendimento social em relação à moradia. Com relação aos equipamentos de lazer as distâncias máximas recomendadas para praças e parques, em termos de raio de influência, são descritas:

IV. Praças e Parques: 1) **Parques, Praças de Vizinhança** - Uma unidade para cada 10.000 hab.; Área mínima do terreno: 6.000 m², que podem estar

dissociados em áreas de até 600 m²; Raio de influência máximo: 600m². 2) **Parques de Bairro:** Localização em área de fácil acesso ao bairro seja a pé ou por transporte coletivo. Uma unidade para cada 20.000 hab.; Área mínima do terreno: 20.000 m², que podem estar dissociados em áreas de até 6.000 m²; Raio de influência máximo: 2.400m (GOIÂNIA, 2007, p. 72).

Conforme a legislação vigente os parâmetros para praças e parques de vizinhança são de uma unidade para cada 10.000 hab. em um raio de influência máximo de 600m². Na relação de parques e bosques existente por bairro em Goiânia obtidas a partir de informações da Agência Municipal de Meio Ambiente – AMMA, não existem parques ou bosques no setor Jardim Nova Esperança e região ou dentro do raio de influência estabelecido pelo PD.

A população do Jardim Nova Esperança em 2010 era de 15.231 pessoas (IBGE, 2010), a partir do novo empreendimento residencial o incremento populacional estimado será de aproximadamente 8.000 mil pessoas. Com esse acréscimo a população do bairro poderá passar para mais de 23.000 mil habitantes aproximadamente. Para atender os parâmetros do índice urbanístico dos equipamentos comunitários relacionados a parques e bosques o setor precisará contar com pelo menos um parque ou bosque de bairro com área mínima de 20.000 m² ou duas unidades de parques e praças com área mínima de 6.000 m². A opção de lazer que a população do Jardim Nova Esperança possui são shoppings centers localizados próximos ao bairro, são eles: o Portal Shopping e o Shopping Passeio das Águas.

O lazer é um aspecto importante da função social da cidade e da garantia do direito a cidades sustentáveis. É durante o lazer que os moradores compartilham espaços de recreação e matam o contato social, fortalecendo os relacionamentos humanos seja na esfera familiar ou social. Chamié (2010) destaca que a cidade cumpre sua função social no momento em que oferece aos habitantes as condições necessárias para sua sobrevivência.

Concernente a outros parâmetros urbanísticos para localização dos equipamentos comunitários o anexo VII do Plano Diretor aponta regras para ponto de ônibus, Correios, Culto, Centro de Esportes, Equipamentos Culturais e Grandes Equipamentos Culturais, conforme Quadro 3.

Quadro 3 - Outros parâmetros urbanísticos para localização de Equipamentos Comunitários

EQUIPAMENTOS	RAIO DE INFLUÊNCIA
Ponto de Ônibus	500 m
Correios	700 m
Culto	2000 m
Centro de Esportes	2000 m
Equipamentos Culturais	2500 m
Grandes Equipamentos Culturais	5000 m

Fonte: Plano Diretor de Goiânia (GOIÂNIA, 2007, p. 72)

O bairro Jardim Nova Esperança conta com uma Agência dos Correios na Avenida Central, com isso o empreendimento residencial será atendido por esse equipamento comunitário em consonância com os parâmetros do Plano Diretor.

Com relação aos equipamentos culturais os museus e centros culturais de Goiânia estão localizados no Setor Central, Setor Oeste, Setor Sul, Setor Bueno, Parque Atheneu, Leste Universitário e Setor Campinas (Goiânia, 2011c). Não há museus e/ou centros culturais no bairro Jardim Nova Esperança, tampouco em bairros próximos que estejam dentro do raio de influência de 2.500 m e 5.000 m do empreendimento residencial em estudo.

Sobre o acesso ao esporte não existem quadras de esportes em áreas públicas no Bairro Jardim Nova Esperança ou em bairros que estejam dentro do raio de influência de 2.000 m estabelecido pelo PD. No entanto, existe um programa idealizado pelo Ministério do Esporte em parceria com a Secretaria Municipal de Esporte e Lazer – SEMEL de Goiânia - denominado Segundo Tempo - com a finalidade de democratizar o acesso à prática esportiva e de lazer a crianças e adolescentes. São cinquenta e uns núcleos distribuídos em diversos setores do município, sendo que três deles estão localizados no Setor Santos Dumont e um no Bairro Capuava, esses bairros estão dentro do raio de influência de 2.000 m do empreendimento residencial no Jardim Nova Esperança (GOIÂNIA, 2009).

Existem pontos de ônibus em um raio de influência de 500 m a partir do empreendimento Tropicale Condomínio no bairro Jardim Nova Esperança. A Rede Metropolitana de Transporte Coletivo – RMTC de Goiânia aponta que existem vinte e

dois pontos de embarque e desembarque de passageiros no Jardim Nova Esperança. As linhas que atendem o bairro estão descritas no Quadro 4.

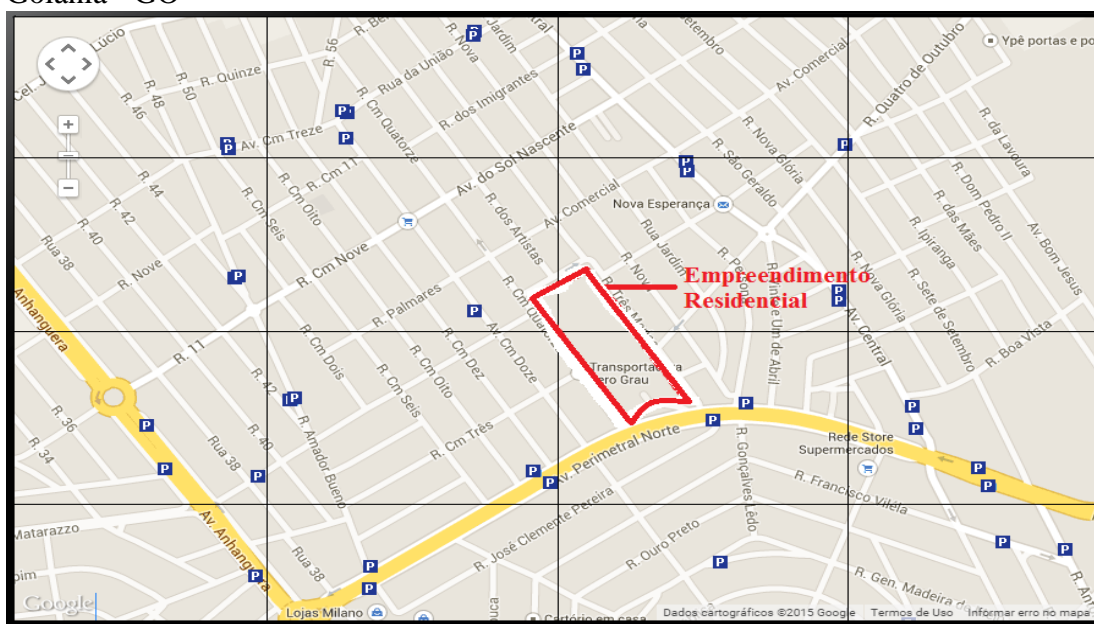
Quadro 4 – Linhas de ônibus presentes no Jardim Nova Esperança. Goiânia- GO

NÚMERO DA LINHA	DESTINO DO ÔNIBUS
36	Terminal Recanto do Bosque Terminal Padre Pelágio
134	Terminal Padre Pelágio Jardim Curitiba
136	Terminal Padre Pelágio Novo Planalto
305	Campinas Terminal Recanto do Bosque
717	Terminal Padre Pelágio Jardim Vitória
152	Terminal Padre Pelágio Albi Boa Ventura

Fonte: Organizado pela autora in Website da Rede Metropolitana de Transportes Coletivos – RMTC (GOIÂNIA, 2015).

O Plano Diretor não estabelece o parâmetro que será mostrado adiante, no entanto é interessante calcular se a quantidade de pontos de ônibus existentes seria suficiente para atender toda a população do bairro, caso essa usasse somente o transporte público. De acordo com a RMTC existem 22 pontos de ônibus no Jardim Nova Esperança, os mais próximos do Condomínio Tropicale aparecem na Figura 11.

Figura 11 - Locais de pontos de ônibus próximo ao empreendimento residencial. Goiânia - GO



Fonte: Organizado pela autora in Website da Rede Metropolitana de Transportes Coletivos – RMTC (GOIÂNIA, 2015).

Dividindo a população total do bairro (15.231 hab.) pelo número de pontos de ônibus existente (22) o resultado seria aproximadamente 1 ponto de ônibus para cada 692 pessoas. Se acrescentarmos nesse cálculo a estimativa de acréscimo populacional gerado pelo Tropicale que é aproximadamente 7.680 pessoas, o resultado seria em torno de 1.041 pessoas/ ponto de ônibus. Esses valores sugerem que a questão do transporte público no setor necessita ser reavaliada pelos técnicos da RMTC e órgãos de planejamento da cidade. Os pontos de embarque e desembarque de passageiros mais próximos do empreendimento aparecem na Figura 11 representados pela letra “P”.

Com o adensamento populacional que ocorrerá no bairro os parâmetros para segurança pública ficarão fora daqueles estabelecidos pelo Plano Diretor que são:

Posto Policial: Localização em área de concentração urbana e fácil acesso, evitando a proximidade aos Centros de Ensino Infantil, creches e residências. Uma unidade para cada 20.000 hab.; Área mínima do terreno: 900 m²; Raio de influência máximo: 2.000 m (GOIÂNIA, 2007, p. 72).

O 16º Distrito Policial localizado na Avenida Central no Jardim Nova Esperança deve atender, de acordo com PD, um raio de influência de 2.000 m. Apenas o bairro onde o distrito se localiza possuía em 2010 o equivalente a 15.209 habitantes, somando com a população de alguns bairros que estão dentro do raio de 2.000 m, como por exemplo, o Setor Cândida de Moraes (2.398 hab.), Bairro Santos Dumont (12.198 hab.) Vila Regina (2.138 hab.) e Parque Industrial Paulista (1.387 hab.) (IBGE, 2010) chegam-se ao total de 33.330 habitantes.

Dessa forma pode-se dizer que os equipamentos de segurança da região já se encontram sobrecarregados e ficarão mais ainda com o incremento populacional advindo do empreendimento residencial. Um fato que agrava a sobrecarga do equipamento segurança é o fato do Bairro Jardim Nova Esperança possuir altos índices de violência urbana, portanto, uma solução viável para tentar minimizar o impacto seria a criação de mais uma unidade policial no bairro ou dentro da área de influência (GOIÁS, 2011).

O anexo VII do Plano Diretor estabelece que os equipamentos de educação sejam divididos em três categorias: Centro de Educação Infantil; Centro de Ensino Fundamental e Centro de Ensino Médio. Para o centro de educação infantil os parâmetros são os seguintes:

Centro de Educação Infantil – creche, maternal e jardim da infância. Público Alvo: crianças de 0 até 6 anos; Área mínima do terreno: 3.000 m²; Raio de influência máximo: 300 m; Número de alunos por equipamento: 300; Percentual da população total, por classe de renda que utiliza o equipamento: alta 12.6%; média 18.1%; baixa 24.5% (GOIÂNIA, 2007, p. 72).

Os estabelecimentos de educação infantil que se encontram dentro do raio de influência aproximado de 300 m a partir do empreendimento em estudo estão listados no Quadro 5.

Quadro 5 - Centros de Educação Infantil da Rede Municipal de Educação de Goiânia dentro do raio de influência máximo de 300m a partir do empreendimento residencial.

NOME	BAIRRO	SALAS (Nº)	MATRÍCULAS (Nº)
CMEI Herdeiros do Futuro (Antigo Capuava II)	Bairro Capuava	3	53
CMEI Jardim Nova Esperança	Jardim Nova Esperança	8	155
CMEI Setor Santos Dumont	Setor Santos Dumont	4	87
CMEI Vivendo e Aprendendo	Bairro Capuava	3	51

Fonte: Organizado pela autora in Secretaria Municipal de Educação - SME/ Departamento de Administração Educacional – DAE. (GOIÂNIA, 2011a).

Um dado interessante apontado pelo PD é o percentual da população por classe de renda que utiliza o equipamento. Ao contrário do que se imagina os percentuais da população de classe alta e média são representativos 12,6% e 18,1%, respectivamente. A partir desses dados e levando em consideração que o empreendimento residencial é voltado para atender as classes média e alta, os equipamentos de educação do entorno sofrerão impactos com a chegada dos novos moradores.

O Plano Diretor define que cada equipamento poderá ter até 300 alunos, no entanto não estabelece o número de alunos por sala, fato que dificultou a análise do impacto sob esse equipamento. Levando em consideração apenas o parâmetro do PD, observa-se a partir do Quadro 5 a existência de quantidade significativa de vagas a serem preenchidas nos referidos centros de educação infantil (854 vagas no total). Dessa forma acredita-se que os equipamentos existentes para educação infantil são suficientes para atender futuras demandas populacionais. Para os centros de ensino fundamental e médio os parâmetros são os seguintes:

Centro de Ensino Fundamental: Público Alvo: adolescentes de 7 a 14 anos; Área mínima do terreno: 8.000 m²; Raio de influência máximo: 1.500 m; Número de alunos por equipamento: 1050; Percentual da população total, por classe de renda que utiliza o equipamento: alta 16.9%; média 18.8%; baixa 23.4%. **Centro de Ensino Médio:** Público Alvo: adolescentes e adultos; Área mínima do terreno: 11.000 m²; Raio de influência máximo: 3.000m; Número de alunos por equipamento: 1440; Percentual da população total, por

classe de renda que utiliza o equipamento: alta 6.0%; média 7.1%; baixa 5.8% (GOIÂNIA, 2007, p. 72).

Para o ensino fundamental o número máximo de alunos por unidade é de 1050, já para ensino médio é de 1440 alunos. O percentual da população de classe alta que utiliza os equipamentos de ensino fundamental e médio é 16,9% e 6,0%, respectivamente. Como raio de influência máximo para centro de ensino fundamental estabelecido pelo PD é de 1.500 m e ensino médio de 3.000m, foram encontradas 8 escolas da rede municipal e seis da rede estadual de educação.

Não existem escolas de tempo integral dentro do raio de influência do empreendimento. A escolas de tempo integral da rede estadual de educação de Goiânia se localizam nos seguintes bairro: Setor Bueno; Setor Criméia Oeste; Cidade Jardim; Setor Central; Setor Recanto do Bosque; Setor Sudoeste e Vila Maria Luiza (GOIÁS, 2011b). Os estabelecimentos de ensino fundamental e estadual que se encontram dentro do raio de influência de 1.500 e 3.000, respectivamente, estão listados no Quadro 6.

Quadro 6 - Unidades Educacionais da Rede Municipal e Estadual de Educação em Goiânia – GO.

NOME	BAIRRO	SALAS (Nº)	MATRÍCULAS (Nº)
Centro Promocional Todos Os Santos I	Bairro Capuava	5	232
Centro Promocional Todos Os Santos II	Bairro Capuava	5	225
Educandário Espírita Eurípedes Barsanulfo	Jardim Nova Esperança	11	279
E. M. Coronel José Viana Alves	Setor Cândida de Moraes	11	676
E. M. D. Angelina Pucci Limongi	Setor Santos Dumont	10	738
E. M. Jardim Nova Esperança	Jardim Nova Esperança	12	983
E.M. Moisés Santana	Bairro Capuava	7	223
E. M. Pedro Gomes De Menezes	Vila Regina	8	611
Col. Est. Prof. Joaquim Carvalho	Bairro Capuava	Sem Informações	Sem Informações
Col. Est. Albert Sabin	Jardim Petrópolis	Sem Informações	Sem Informações
Col. Est. Coração de Jesus	Setor Aeroviário	Sem Informações	Sem Informações
Col. Est. Olavo Bilac	Setor Aeroviário	Sem Informações	Sem Informações
Col. Est. Robinho M De Azevedo	Jardim Nova Esperança	Sem Informações	Sem Informações
Esc. Est. Duca Viggiano	Bairro Aeroviário	Sem Informações	Sem Informações

Fonte: Organizado pela autora a partir da Secretaria de Estado da Educação de Goiás, (GOIÁS, 2011a) e Secretaria Municipal de Educação – SME (GOIÂNIA, 2011b).

Com relação aos equipamentos de saúde o PD os classifica em três grupos, a saber: Posto de Saúde; Centro de Saúde e Hospital Regional. Os postos de saúde devem estar localizados próximos às áreas residenciais, neles a população deve receber orientação e assistência médico e sanitária. O parâmetro estabelecido pelo PD é a existência de um posto de saúde para cada 3.000 mil habitantes em raio de influência máximo de 1.000 metros. Para os Centros de Saúde o recomendado é uma unidade para cada 30.000 mil habitantes em raio de influência máximo de 5.000 metros. A função do Hospital Regional é atendimento em regime de internação e emergência, esse deve dispor de pronto-socorro 24 horas e o recomendado pelo PD é uma unidade para cada 200.000 mil habitantes.

Não existe nenhum posto de saúde, dentro dos parâmetros estabelecidos pelo PD, que atenda a população do Jardim Nova Esperança, ou seja, esse equipamento de saúde encontra-se deficiente no setor. Para atender o estabelecido no PD, que é uma unidade para cada 3.000 habitantes dentro do raio máximo de 1.000 metros, deveriam existir pelo menos 5 postos de saúde e se for acrescentado a estimativa dos novos moradores do condomínio, o número de postos de saúde deveria subir para pelo menos 7 unidades.

Em 2014, foi inaugurado o Hospital de Urgência de Goiânia II – HUGO II na Região Mendanha, que irá atender também a população do Jardim Nova Esperança (Figura 12). Existe também no bairro um Centro de Saúde o CAIS⁸ Cândida de Moraes. No entanto, este equipamento encontra-se sobrecarregado porque o raio de influência dele é 5.000 metros, e ao somar a população de todos os bairros que esse CAIS atende, o parâmetro estabelecido pelo PD de uma unidade para cada 30.000 habitantes é ultrapassado.

⁸ Centro de Atendimento Integrado de Saúde

Figura 12 – Equipamentos de saúde que atende o Bairro Jardim Nova Esperança, Goiânia – GO.



No aspecto “consumo de água” não foi considerado a água utilizada nas piscinas pela falta de informações específicas sobre volume e rotina de troca das águas. O aspecto mais preocupante diz respeito à geração de efluentes domésticos porque no bairro não existe rede coletora de esgoto e o tipo de esgotamento sanitário predominante no local é via fossa rudimentar.

Concernente ao tipo de abastecimento de água no Jardim Nova Esperança, 4.737 domicílios do tipo casa (98%) do total de 4.797 são contemplados com a rede geral de abastecimento (IBGE, 2010). O mesmo não acontece com o esgotamento sanitário. A Tabela 7 apresenta a característica do tipo de esgotamento sanitário do banheiro ou sanitário dos domicílios do Jardim Nova Esperança.

Tabela 7 - Tipo de esgotamento sanitário nos domicílios tipo casa no Jardim Nova Esperança, 2010. Goiânia - GO

Tipo de esgotamento sanitário	Quantidade (nº)
Esgotamento sanitário via rede geral de esgoto ou pluvial	137
Esgotamento sanitário via fossa séptica	537
Esgotamento sanitário via fossa rudimentar	4116
Esgotamento sanitário via vala, rio, lago e/ou outro escoadouro	4
Total	4794

Fonte: Organizado pela autora in IBGE (2010)

Observa-se através da Tabela 7 que os residentes do Jardim Nova Esperança ainda não eram atendidos em seus domicílios com rede geral de esgoto e mesmo após 35 anos de existência o tipo de esgotamento sanitário predominante no bairro é via fossa rudimentar (86%). Nota-se com isso o descaso das autoridades municipais com relação à melhoria de infraestrutura básica no bairro. Segundo informações de residentes do Tropicale o esgoto do condomínio é canalizado diretamente para um córrego distante a 2 km do local. Nota-se que mesmo o bairro não possuindo infraestrutura de saneamento o projeto de construção do condomínio foi aprovado pela prefeitura e os efluentes gerados estão sendo canalizados, sem nenhum tipo de tratamento preliminar ou primário, diretamente para o córrego mais próximo.

Com relação ao lixo, dados do IBGE (2010) apontam que 4.786 domicílios do tipo casa do bairro possuíam o lixo coletado por serviço de limpeza pública ou privada. O bairro ainda não possui todos os serviços de saneamento ambiental universalizados, no entanto com relação à coleta de resíduos sólidos urbanos e abastecimento com água tratada mais de 90% dos domicílios são contemplados. Do total de domicílios existentes no Jardim Nova Esperança muitos ainda carece de infraestrutura urbana. Os dados da Tabela 8 apontam os dois aspectos mais deficientes do bairro, a saber: bocas de lobo e arborização.

Tabela 8 – Domicílios no Jardim Nova Esperança carentes de infraestrutura urbana.

Características dos domicílios	Quantidade de domicílios (n°)
Não existe iluminação pública	24
Não existe pavimentação	21
Não existe calçada	76
Não existe meio fio/ guia	34
Sem bueiro ou boca de lobo	1634
Não existe arborização	1620

Fonte: Organizado pela autora in IBGE (2010)

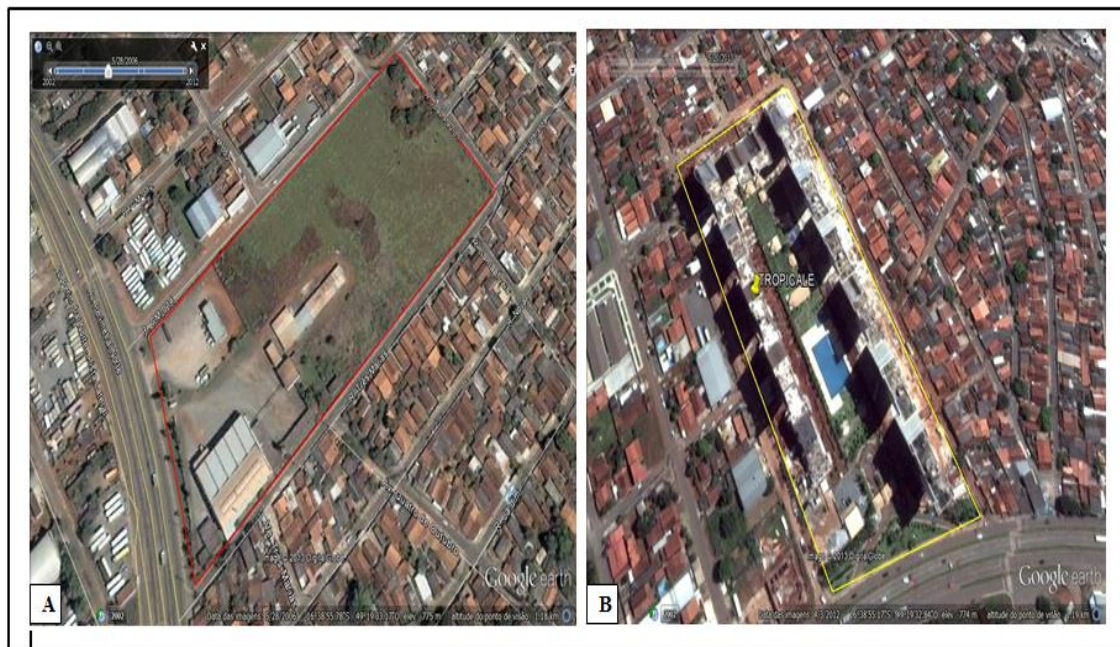
Com relação à iluminação pública o IBGE considera se na face em trabalho ou na face confrontante do domicílio, existia pelo menos um ponto fixo (poste) de iluminação pública. Para o aspecto de pavimentação o instituto considera se no trecho do logradouro, na face percorrida, existia pavimentação, ou seja, cobertura da via

pública com asfalto, cimento, paralelepípedos, pedras etc. No bairro em análise, 24 domicílios não possuíam iluminação pública e em 21 não existia pavimentação.

No bairro ainda existiam 76 domicílios sem calçada e 34 sem meio fio ou guia. A drenagem de águas pluviais no setor é o aspecto mais deficiente, sendo exatamente 1.634 domicílios que não possuíam bueiro/boca de lobo na face ou na sua face confrontante. Observa-se ainda na Tabela 8 que em muitos domicílios (1.620) não existia árvore ao longo da calçada, passeio e/ou em canteiro que divide as pistas de um mesmo logradouro.

Com relação ao uso e ocupação do solo observa-se que o empreendimento não é compatível com as residências do local, que são predominantemente casas. Observa-se na Figura 13a que a área era majoritariamente permeável, o contrário ocorre na Figura 13b. A impermeabilização do solo aliado à ineficiência das redes de drenagem pluvial dificulta a infiltração da água no solo e conseqüentemente aumenta o escoamento das águas na superfície provocando enchentes. Na Figura 13 observa-se ainda a diferença de ocupação da área de estudo entre os anos de 2009 e 2012.

Figura 13 - Imagem comparativa da área onde se instalou o condomínio residencial entre os anos de a-2006 e b-2012



Fonte: Organizado pela autora in Google Earth (2012)

A ventilação e iluminação é outro item que merece destaque. A primeira imagem (A) se refere à área antes da implantação do empreendimento no ano de 2006 e a segunda (B) se refere ao mesmo local, porém no ano de 2012 após a implantação do

mesmo. As partes escuras que aparecem na “B” são as sombras das torres que no período matutino estão voltadas para o oeste e no vespertino para o leste, atingindo diretamente as residências adjacentes.

Observa-se na Figura 14 que não existe compatibilidade do condomínio com a paisagem urbana da vizinhança, as atividades humanas vizinhas e com a volumetria dos edifícios vizinhos. A volumetria do empreendimento se constitui num elemento obstaculizador da paisagem descortinada, natural ou modificada (Figura 14).

Figura 14 – Volumetria do Condomínio Tropicale: A partir do Setor Campinas (a) e no Jardim Nova Esperança (b) e (c)



Fonte: A autora, 2013

Impressiona a Figura 14a porque foi tirada na Av. Sergipe no Setor Campinas, que fica distante do Jardim Nova Esperança. A partir dessa imagem é possível verificar o impacto visual que o empreendimento causa na paisagem urbana. Olhando ao redor do condomínio não se visualiza nenhum edifício. Figuras 14a e 14b observa-se o impacto da volumetria sob as residências vizinhas. Não somente a paisagem urbana foi bruscamente alterado como também a ventilação e iluminação.

Empreendimentos residenciais geram muitas demandas. No caso do Tropicale Condomínio, as demandas são de grande magnitude tendo em vista o porte do

empreendimento. O Quadro 7 apresenta a estimativa de algumas demandas geradas pelo condomínio.

Quadro 7 – Estimativa de demandas geradas pelo Tropicale Condomínio

Aspecto	Multiplicador	Dados do Empreendimento ²	Estimativa de Demanda	Estimativa
Consumo de água	300 L/hab. dia	1.920 unidades residenciais	7.680 residentes (4 habitantes/unidade)	576m ³ /dia
Produção de efluentes domésticos	80% do consumo de água	Idem acima		461m ³ /dia
Geração de resíduos sólidos	1,5 kg/hab. dia	Idem acima		11.520 kg/dia
Energia elétrica	1,92 Mwh/unidade consumidora ¹	Idem acima		14745,6 Mwh

Fonte: Adaptado de Sánchez, 2013 e SEPLAM, 2010.

¹Baseado no consumo de energia elétrica de unidades residenciais em Goiânia no ano de 2010 (SEPLAM,2010). Não foi considerado a demanda gerada para áreas comuns do residencial

²Não foi considerado as áreas comuns do residencial.

A igualdade de condições de acesso à cultura, ao esporte, lazer, saúde, educação de qualidade, moradia digna, entre outros precisa ser vista em toda parte da cidade para evitar o aumento da segregação socioespacial. A garantia do direito a cidades sustentáveis refere-se ao direito de todos os habitantes das cidades à terra urbana, à moradia, à infraestrutura urbana, ao transporte público de qualidade, ao lazer, não só para as gerações atuais, como também para as futuras (BRASIL, 2005).

3.12 Resultado da pesquisa com a população vizinha do Tropicale Condomínio

Como já foi abordado anteriormente o processo de ocupação do Jardim Nova Esperança se deu por meio de famílias de baixa renda que sufocadas pelo alto custo de vida em Goiânia (aluguel, alimentação, transporte, etc.) decidiram ocupar uma área ociosa no território da cidade e assim resolver seus problemas relacionados à moradia. A luta e perseverança dessas famílias marcaram história em Goiânia e, sobretudo a vida de cada um daqueles que participaram de forma direta ou indireta do movimento.

As pessoas que moram no Jardim Nova Esperança sofrem com deficiências na infraestrutura urbana, sobretudo no lazer, cultura, esporte e segurança. Ouvir a opinião

delas a respeito de seu novo vizinho, o Condomínio Tropicale, foi de extrema relevância para esta pesquisa.

Para Rocco (2006) as pesquisas de opinião são de fundamental importância no processo de elaboração do EIV. São por meio delas que a população poderá avaliar a conveniência e a oportunidade da construção, funcionamento ou ampliação de empreendimentos ou atividades potencialmente causadoras de significativo impacto urbano, além da oportunidade de considerar e sugerir propostas concernentes às medidas mitigadoras e compensatórias, verificando a adequação dessas com a realidade da comunidade. Santos Júnior (2011) destaca que é por meio das audiências públicas e pesquisas de opinião que a população ganha espaço para reivindicar seus direitos de vizinhança.

A Lei n ° 8.646/ 2008 estabelece que o Estudo de Impacto de Vizinhança necessite apresentar uma pesquisa de opinião pública a respeito do empreendimento e intervenções previstas prioritariamente junto aos moradores da área de influência direta. Foi realizada pesquisa de opinião com a população circunvizinha do empreendimento residencial e as respostas encontram-se dispostas no Quadro 8.

Quadro 8 - Respostas dos moradores circunvizinhos ao questionário sobre o empreendimento residencial Tropicale

PERGUNTAS	RESPOSTAS			
	SIM	%	NÃO	%
Você concorda com a instalação do Condomínio Residencial no setor Jardim Nova Esperança?	30	43	40	57
Em sua opinião, a implantação do Condomínio Residencial tem gerado impactos negativos na sua qualidade de vida? Caso sim, cite alguns.	70	100	0	0
Você acha que houve melhorias no bairro após a implantação do condomínio residencial? Caso sim, cite alguns.	11	16	59	84

Fonte: Organizado pela autora, 2014

Quando questionados se concordavam com a instalação do condomínio no bairro 43% responderam que sim e 57% que não concordavam, o equivalente a 30 e 45 pessoas, respectivamente. Uns dos motivos que justificou os entrevistados a concordarem com o condomínio no bairro foram pela questão da valorização dos seus imóveis. Entre as justificativas daqueles contrários ao empreendimento estavam: pela perda da privacidade; por aumentar a sensação de morar em uma favela; pela desvalorização do seu imóvel; porque os vizinhos são “exibidos”.

A questão da valorização imobiliária deve ser bem avaliada em um EIV porque é uma questão chave para a ocupação de espaços urbanos (MARICATO, 2001). No caso de empreendimentos residenciais a atração de novos projetos para a região a fim de atender as necessidades dos moradores ocorre, como por exemplo, a instalação de supermercados, shoppings, hospitais, clínicas, academias, bares e lanchonetes, boates entre outros.

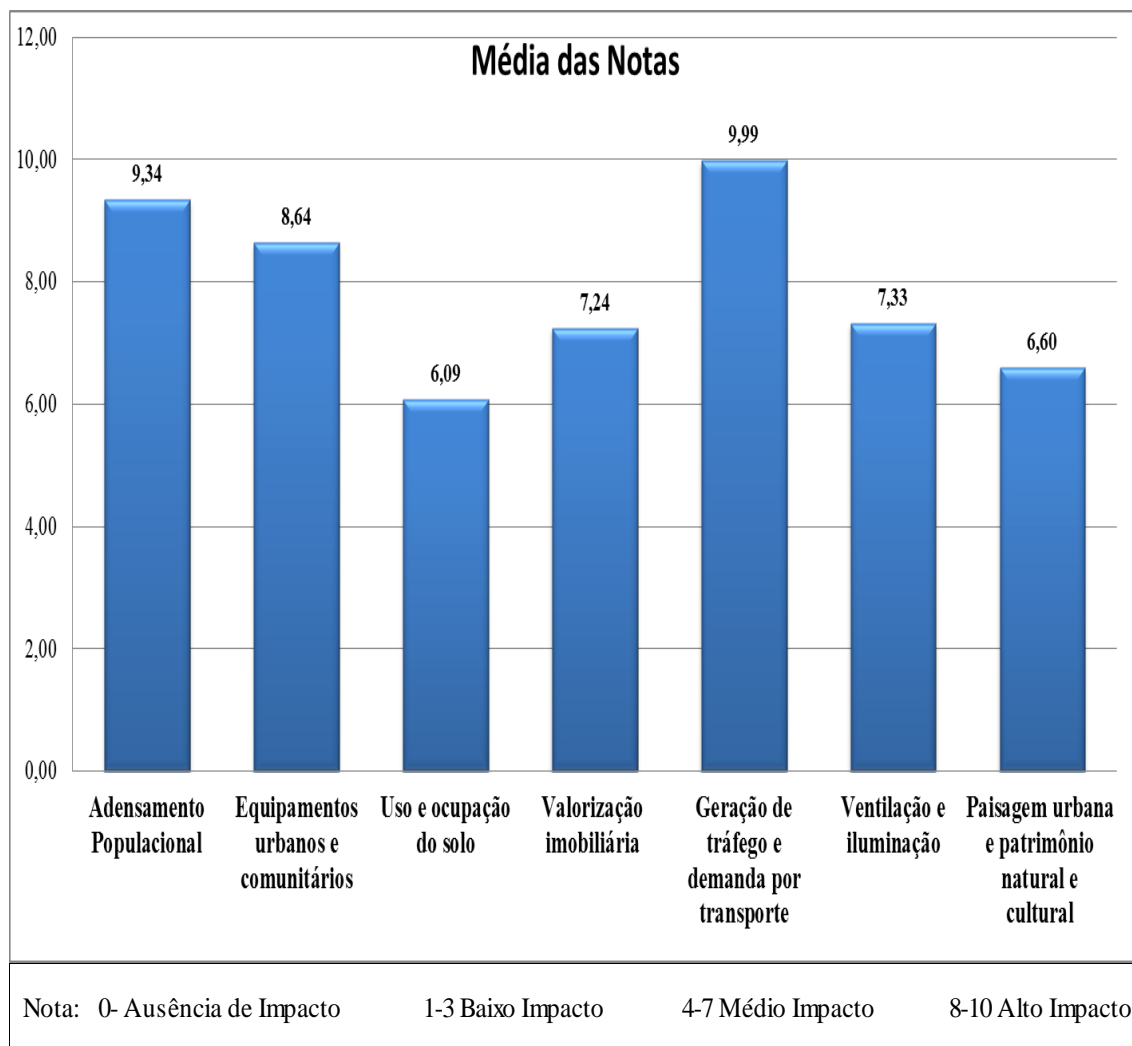
Os resultados sobre a existência de impactos negativos sob a qualidade de vida foram surpreendentes, 100% dos entrevistados disseram que sim. Os principais questionamentos foram: muita poeira, lama, barulho, ruas interditadas por máquinas pesadas - durante a fase de construção; barulho dos novos moradores; aumento da quantidade de carros transitando e estacionando nas vias; o sombreamento do prédio aumentou a umidade nas residências (isso tem atrapalhado também no processo de secagem das roupas); o sinal de telefone e internet pioraram com a construção do prédio (trinta entrevistados alegaram que tiveram de interromper os serviços de TV por assinatura e internet pelo fato do sinal não chegar com a qualidade suficiente em sua residência); interferência na ventilação (em algumas residências houve reclamação pela falta de ventilação já em outras os residentes destacaram melhorias na ventilação); perda de privacidade (não se sentem à vontade dentro de casa pela sensação de estar sendo observado o tempo todo pelos novos moradores).

Os entrevistados foram unânimes ao afirmar que a construção do condomínio mudou a rotina de vida deles e trouxe diversas consequências entre elas uma irreversível - a perda de privacidade dentro da própria casa. Segundo Milton Santos (1999) a instalação de um empreendimento em determinado local altera o espaço banal da população residente, e uma das características do neoliberalismo é justamente desconsiderar essas alterações visando apenas o movimento mercantil, enquanto isso a sociedade tenta se readaptar como pode às novas mudanças do espaço.

Com relação às melhorias no bairro após a instalação do condomínio, apenas 11 pessoas (16%) acharam que houve melhorias e 59 pessoas (84%) afirmaram que não houve. As melhorias relatadas foram a construção de uma unidade da Caixa Econômica Federal no bairro, aumento de ofertas de emprego para diaristas e passadeiras de roupas, valorização dos imóveis e a possibilidade de futuramente o bairro possuir rede de coleta de esgoto.

Foi solicitado aos entrevistados que atribuíssem notas aos itens mínimos de avaliação em um EIV. As notas fornecidas por todos os entrevistados foram somadas e calculadas as médias (Figura 15).

Figura 15 - Média das notas fornecidas pelos entrevistados sobre itens de análise do EIV



Fonte: Elaborado pela autora com base nas respostas fornecidas pelos entrevistados, 2014

Conforme os resultados da Figura 15 a população vizinha atribuiu alto grau de impacto (8-10) para os seguintes itens: geração de tráfego e demanda por transporte público (9,99); equipamentos urbanos e comunitários (8,64); e adensamento populacional (9,34). Os demais itens foram classificados em médio impacto, na percepção dos entrevistados. Surpreendentemente o item geração de tráfego e demanda por transporte público quase atingiu a nota máxima. Na percepção dos entrevistados este aspecto foi o maior impactado com a construção do condomínio, seguido do

adensamento populacional. O aspecto menos impactado foi o “uso e ocupação do solo” com média geral 6,09.

A grande preocupação com relação à geração de tráfego e demanda por transporte público é com os desdobramentos da malha urbana da cidade, incremento de fluxo de veículos e alternativas viáveis de acessos a bairros próximos. As ruas de acesso ao empreendimento devem ser avaliadas quanto a comportar possíveis alargamentos, tendo em vista que isto implica muitas vezes em demolições e desapropriações. Carvalho Filho (2006) destaca que empreendimentos geradores de significativo adensamento populacional produzem natural incremento na geração de tráfego e na busca por transporte público.

As ruas do Jardim Nova Esperança não possuem estrutura para intenso fluxo de veículos. As ruas estreitas se justificam pelo fato de terem sido os próprios moradores da década de 70 e 80 que as construíram. O bairro cresceu e atualmente é um desafio conciliar os diversos modais de transporte (carros, ônibus, motocicletas, bicicletas, a pé) nas vias públicas daquele lugar.

Percebeu-se que os entrevistados manifestavam preocupação com o trânsito, aumento populacional e oferta de equipamentos urbanos e comunitários. Enquanto respondiam as perguntas alguns apontamentos eram feitos por eles.

Um jovem entrevistado questionou com muita indignação: “é um absurdo eles (a prefeitura) terem aprovado esse tanto de prédio aqui no bairro, agora o CAIS que custava atender a gente nem vai atender mais com esse tanto de gente que aumentou. Sem falar no “barulhão” que esse povo faz a noite, é um entra e sai de carro toda hora, o povo chegou agora no bairro e já acha que são os donos da rua, eles quase atropelam a gente, “tá” perigoso andar a pé aqui por causa desse tanto de carro. Olha as ruas daqui como são estreitas, custa passar um carro. Agora imagina esse tanto de carro, junto com as bicicleta, pedestre e moto? É um absurdo”.

A questão de geração de tráfego e demanda por transporte público é o que mais intriga os moradores, sendo atribuída nota 9,9 para geração de impacto. Essa preocupação não é em vão porque haverá um grande acréscimo populacional no local. As ruas do bairro são estreitas, a sinalização é insuficiente, não existem faixas de pedestres suficientes e as que existem não são visíveis. Todos os entrevistados acham que sofrerão muitos transtornos com a quantidade de carros que passarão a circular nas vias do setor, principalmente com relação à segurança dos moradores e espaço para estacionamento. Se em cada unidade habitacional do Tropicale existir pelo menos um

carro, será um acréscimo de 1.920 carros - uma quantidade significativa - supondo que sejam dois por unidade, então serão 3.840 carros a mais circulando nas vias públicas da região, sobrecarregando-as e contribuindo com o aumento de congestionamentos.

Em um estudo de impacto de vizinhança é importante analisar as consequências que o adensamento populacional poderá causar no âmbito dos direitos de vizinhança como, por exemplo, averiguar se o empreendimento causará grande atração ou repulsão de populações tumultuando ou prejudicando a qualidade de vida dos que habitam ou usufruem do local, sobrecarga nos equipamentos urbanos e comunitários, entre outros. Para Souza (2008) o adensamento populacional pode causar sobrecarga à infraestrutura e serviços públicos urbanos como também gerar incômodos pela maior animação urbana com suas movimentações e fluxos sejam por acréscimo de população permanente de uso residencial ou por população provisória.

Como já dito anteriormente, a população vizinha também demonstrou muita preocupação com o aumento populacional na região, pois o Tropicale Condomínio abrigará 1.920 famílias em uma área de 48.400 m². Levando em consideração a tipologia das unidades habitacionais do condomínio supõe-se que cada família seja composta por no mínimo 4 integrantes, então se obtém um acréscimo populacional na região de 7.680 pessoas. O Plano Diretor de Goiânia exige o EIV de empreendimentos que ocupam área igual ou superior a 5.000 m² ou com capacidade de reunião superior a seiscentas pessoas simultaneamente, apesar das características deste condomínio em estudo enquadrar no critério de exigência do EIV, fica isento de apresentá-lo por ser um empreendimento residencial.

Para Sampaio (2005) os equipamentos urbanos e comunitários estão relacionados com os direitos sociais, deve-se dar atenção à diversidade de dispositivos de infraestrutura que estão relacionados a eles e que podem sofrer impactos, tais como: vias públicas; serviço de coleta, tratamento e disposição de resíduos sólidos e líquidos; redes públicas de abastecimento de água e drenagem urbana; redes de serviços, como energia elétrica, telefonia e iluminação pública; questões relacionadas à segurança e demanda por estacionamento. O EIV deve analisar se a disponibilidade atual de equipamentos comunitários da região é compatível com as projeções de expansão urbana e adensamento populacional previsto para o novo empreendimento, comparando com os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor, além de verificar se os equipamentos implantados no empreendimento beneficiarão a comunidade do entorno (LOLLO et al., 2005).

Uma das entrevistadas apontou que no bairro não existe posto de saúde, não tem uma quadra de futebol para seus filhos brincarem, não tem praça, não tem nada. Ela ressalta: “Agora fica difícil “pra” gente que é mãe, porque os meninos não têm lugar de brincar, a não ser na rua. A rua “tá” perigosa e ficou pior depois desse condomínio aí que passa carro toda hora e correndo ainda. Para piorar o resto, a gente não tem mais privacidade dentro de casa, porque tudo que “nóis faiz” aqui o povo lá de cima “tão” vendo”.

A senhora Maria de Fátima, moradora do bairro há 25 anos indagou o seguinte: “Com o aumento dos moradores será que o serviço de abastecimento de água vai conseguir atender a todos? Se por algum motivo faltar água no bairro, fato que direto acontece, será que o pessoal do condomínio não vai ter prioridade no abastecimento e agente ter que ficar sem água para atender eles”.

Na percepção dos entrevistados o item “valorização imobiliária” ficou classificado como médio impacto. Um dos entrevistados disse sofrer com as mudanças ocorridas no barro após a construção do condomínio, principalmente com relação à segurança, privacidade, incômodo durante a fase de instalação, mau cheiro do esgoto que era lançado nas ruas e em sua opinião o condomínio desvalorizou seu imóvel. Outro morador entrevistado relatou o seguinte: “Eu acho que a prefeitura deveria ter ouvido nossa opinião antes de aprovar a instalação desse condomínio, porque esse tanto de prédio é uma verdadeira poluição visual, para mim ficou horrível eu e minha família perdeu totalmente nossa privacidade dentro de casa e no quintal, se algum dia eu quiser vender minha casa quem vai querer comprar?”.

O EIV deve deixar explícito como se dará a valorização ou desvalorização imobiliária do entorno do empreendimento e indicar as transformações urbanísticas induzidas por ele. Devem-se identificar os segmentos sociais beneficiados ou prejudicados com a valorização ou desvalorização mobiliária, respectivamente. Os impactos sociais que poderão ser gerados, identificando segmentos sociais que poderão ser atraídos ou expulsos da área em função da implantação do empreendimento e a possibilidade de alteração no perfil social e características culturais da vizinhança (CARVALHO FILHO, 2006).

Existe uma forte expectativa dos entrevistados quanto à valorização dos imóveis no setor, um dos entrevistados chegou a dizer: “vai ser bom porque olhar para esses prédios tira um pouco a sensação de estar numa periferia e os corretores de imóveis disseram que minha casa passará a valer 3 vezes mais do que vale hoje”; outros

demonstraram preocupação, pois acham que o condomínio vai desvalorizar seus imóveis, pois as torres são muito altas, impede a visibilidade da paisagem, tira a privacidade. Um dos entrevistados afirmou que “a valorização imobiliária ocorrerá apenas para os moradores do condomínio e comerciantes, porque ninguém desejará morar ao lado de 12 torres de 20 andares onde não se pode nem tomar sol no quintal de sua casa sem estar sendo observado, a sensação de morar na favela aumentou depois da construção desses prédios, eu estou começando a sentir que aqui não é mais meu lugar”.

Acredita-se que o Tropicale Condomínio é apenas o primeiro de muitos outros empreendimentos residenciais que se instalarão na região Mendanha de Goiânia. Após o início desta pesquisa, foi identificada a construção de outros dois empreendimentos residenciais próximo ao Tropicale. Houve uma proposta de alteração do Plano Diretor, por parte do prefeito de Goiânia, para permitir edificações às margens da Av. Perimetral Norte, no entanto esta proposta não foi permitida pelo Ministério Público. Além do valor da terra ser mais baixo que nas regiões mais nobres, outro grande atrativo dos especuladores imobiliários para esta região é a inexistência da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Com isso corre-se o risco de acontecer a expulsão dos moradores antigos daquela região e atração de novos moradores de segmentos sociais diferentes do predominante no local. E mais uma vez a classe menos favorecida se deslocará para locais cada vez mais longe do centro urbano, sem acesso à infraestrutura básica.

Sampaio (2005) ressalta que um empreendimento pode interferir significativamente no curso de uma corrente de ar, na insolação e luminosidade dos logradouros e edificações vizinhas. O EIV verifica possíveis interferências no microclima da vizinhança ocasionado pelo volume edificado (quanto à massa construída e à forma e disposição das edificações), analisa se a concepção do projeto evita a criação de ambientes desagradáveis e que necessitem obrigatoriamente de meios artificiais para garantir as condições de conforto, ocasionando maior consumo de energia.

Os entrevistados que moravam nas quadras ao lado do condomínio, reclamaram do sombreamento causado pelas torres do empreendimento. Após as 15h00min algumas casas ficam totalmente na sombra, uma moradora vizinha disse que sua casa ficou mais fria e escura sendo necessário ficar com lâmpadas ligadas durante o dia, fato que não ocorria antes do empreendimento. Ela reclamou também que depois da construção do prédio ela só pode lavar roupas no período matutino, pois se lavar a tarde as roupas secam na sombra e ficam com mau cheiro.

O EIV deve contemplar a compatibilidade do empreendimento com a paisagem urbana da vizinhança, das atividades adjacentes e com a volumetria dos edifícios. Deve demonstrar que a volumetria do empreendimento não é impactante à paisagem urbana, não interfere na sua elegibilidade tampouco constitui elemento impeditivo da paisagem descortinada, natural ou modificada (TOMANIK, 2008). O estudo da paisagem urbana pode ser avaliado em termos de elementos naturais e culturais descrevendo a alteração da paisagem típica da região em termos dos grandes elementos geográficos (encostas, mangues, áreas de preservação), do patrimônio construído (prédios históricos, ruas tradicionais, sítios arqueológicos) e da área de uso coletivo (praças, locais de encontro).

O Tropicale condomínio obstruiu a visão da paisagem urbana para muitos residentes vizinhos, a volumetria do empreendimento não é compatível e harmoniosa com o local onde está instalado. Alguns residentes destacaram que antes da implantação do prédio era possível ter uma visão ótima da paisagem podendo visualizar até o Portal Shopping, mas agora isso é impossível.

3.13 Matriz de avaliação de impactos de vizinhança

A partir da matriz de avaliação de impactos de vizinhança foi possível fazer o levantamento dos principais aspectos impactados pelo empreendimento residencial Tropicale. Observa-se que o condomínio em estudo foi causador de impactos negativos em todos os aspectos relacionados à infraestrutura urbana (Quadro 9). Os impactos relacionados ao esgotamento sanitário e drenagem de água pluvial foram caracterizados como impacto direto e alto. O primeiro foi assim classificado pelo fato do bairro não possuir rede coletora de esgoto sendo o que o sistema de esgotamento sanitário predominante no local são as fossas rudimentares. Já o segundo justifica-se pelas deficiências que o bairro já possui no sistema de drenagem pluvial (não somente neste setor como também na cidade em geral) e a instalação do condomínio colabora com o problema impermeabilizando uma área superior a 40.000 m².

Quadro 9 - Matriz de impactos de vizinhança do aspecto Infraestrutura Urbana durante a fase de operação do empreendimento

INFRAESTRUTURA URBANA		
Aspectos impactados	Caracterização dos impactos	Medidas Propostas
Esgotamento sanitário	NDAR	Implantação da rede coletora de esgoto no setor; ampliação da capacidade das Estações de Tratamento de Esgoto no município.
Abastecimento de água	NDBR	Reuso de água de chuva para regar jardim e lavar áreas comuns do condomínio, torneiras inteligentes, vasos sanitários com caixas acopladas nos apartamentos do condomínio.
Sistema de drenagem pluvial	NDAR	Ampliação do sistema de drenagem pluvial no setor.
Iluminação pública	NIMR	Melhoria e ampliação da rede de iluminação pública.
Resíduos sólidos	NDMR	Elaboração de um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos para o condomínio. Conscientização com residentes para aderirem à coleta seletiva.
Segurança Pública	NDAR	Implantação de pelo menos mais um posto policial para atender a região.
Telecomunicações	NDMW	Não há proposta.

LEGENDA

Natureza	Ordem	Magnitude	Reversibilidade
Positivo (P)	Direto (D)	Alta (A)	Reversível (R)
Negativo (N)	Indireto (I)	Média (M)	Irreversível (W)
Neutro (O)		Baixa (B)	

Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados coletados

Os impactos sobre o abastecimento de água foram considerados baixos porque a infraestrutura local consegue atender a demanda gerada pelo condomínio. Os impactos concernentes às telecomunicações foram considerados irreversíveis porque a volumetria do empreendimento funciona como barreira para o sinal de internet, telefone e TV por assinatura fato que prejudica os moradores das residências próximas.

O Quadro 10 apresenta a caracterização dos impactos sob os aspectos do Sistema Viário.

Quadro 10 - Matriz de impactos de vizinhança do aspecto Sistema Viário durante a fase de operação do empreendimento

SISTEMA VIÁRIO		
Aspectos impactados	Caracterização dos impactos	Medidas Propostas
Geração de tráfego	NDAR	Intervenções de engenharia de tráfego visando à melhoria do fluxo nas vias locais e coletoras.
Demanda por transporte público e particular	NIMR	Melhoria do sistema de transporte público oferecido à população, melhoria na sinalização de paradas de ônibus. Aumentar a frota de ônibus no setor a fim de diminuir o tempo de espera nos pontos.
Sinalização	NIMR	Sinalização de locais permitidos e proibidos ao estacionamento; Melhoria na sinalização horizontal nas interseções; Melhoria e inserção de faixas e sinais de pedestres.

LEGENDA

Natureza	Ordem	Magnitude	Reversibilidade
Positivo (P)	Direto (D)	Alta (A)	Reversível (R)
Negativo (N)	Indireto (I)	Média (M)	Irreversível (W)
Neutro (O)		Baixa (B)	

Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados coletados

Os impactos sob a geração de tráfego foram considerados de alto impacto, sobretudo pela largura da caixa viária do bairro. Como as ruas foram abertas pelos próprios moradores na década de 1980, as ruas apesar de estarem pavimentadas, são muito estreitas e irregulares. Não há como aumentar a caixa viária sem que haja desapropriações. Outras medidas sugeridas para esse aspecto é o rebaixo de meio fio para acessibilidade e retificação do sentido das vias do entorno, tornando-as de sentido único.

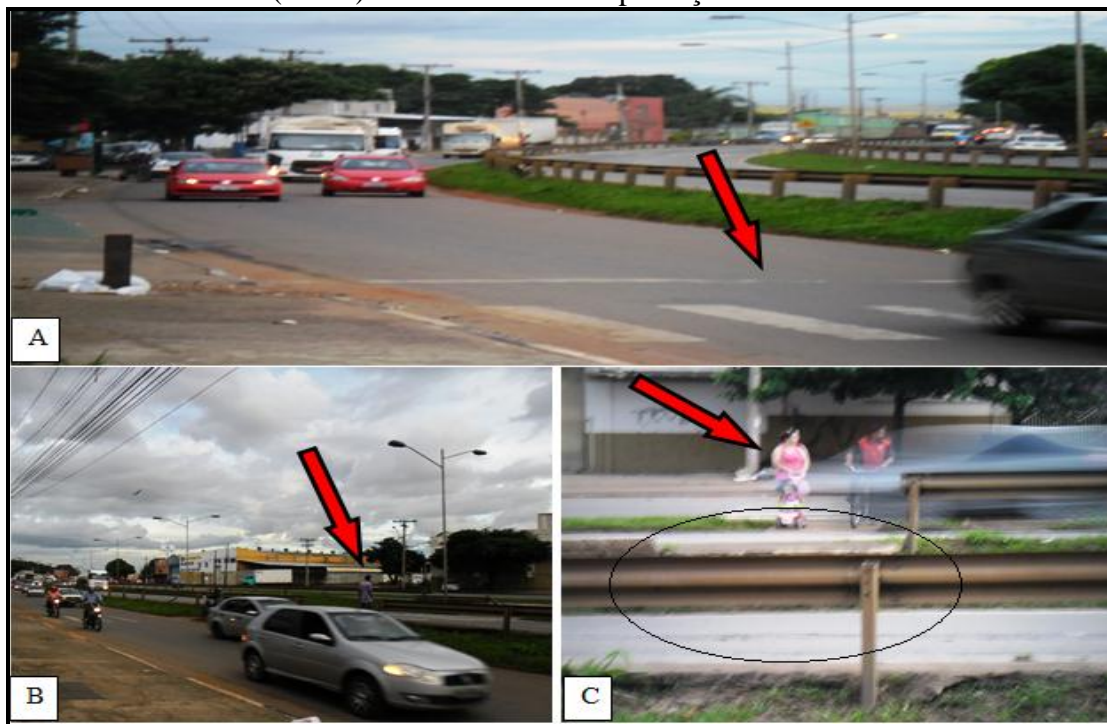
Apesar do adensamento populacional gerado pelo empreendimento ser alto, os impactos sobre a demanda por transporte público e particular foi considerados indiretos porque o condomínio não é o único responsável por aumentar esta demanda. Foi considerado médio impacto porque no bairro já existem pontos de ônibus e linhas que atende aquela região, além disso existe um terminal bem próximo ao bairro.

As demandas por melhoria na sinalização são urgentes e aumentaram a partir do condomínio. Aumentou o número de pedestres, sendo necessário implantar semáforos de pedestres e reforçar a pintura das faixas. A quantidade de carros também

aumentou sendo necessário reforçar a sinalização de parada obrigatória em cruzamentos, indicação de locais com estacionamento proibido e permitido. Além disso seria interessante colocar redutores de velocidade na Avenida Perimetral Norte, que passa em frente ao Jardim Nova Esperança, porque ela é classificada pelo PD como via expressa de 3ª categoria. As Vias Expressas de 3ª Categoria são vias de fluxo intenso de veículos, com muitas interseções em nível, com acesso às atividades econômicas que propicia maiores velocidades aos veículos (GOIÂNIA, 2007). Com os redutores de velocidade a travessia de pedestres e ciclistas seria facilitada.

Durante as visitas ao local percebeu-se que os residentes do Jardim Nova Esperança atravessam esta avenida com muita dificuldade correndo riscos de atropelamento (Figura 16). A instalação de uma passarela no local seria uma medida adequada para facilitar e dar mais segurança na mobilidade dos pedestres.

Figura 16 – Imagem da Avenida Perimetral Norte (A) e pedestres se arriscando ao atravessar a avenida (B e C) no Jardim Nova Esperança. Goiânia - GO



Fonte: A autora, 2014

Nota que na Figura 16a a seta aponta para uma faixa de pedestres apagada. Na Figura 16b é possível visualizar um pedestre atravessando a via pela faixa, no entanto se arrisca ao ficar parado no meio do canteiro estreito por onde a faixa passa . A Figura 16c mostra uma pedestre com carrinho de bebê e um ciclista tentando atravessar a via,

no entanto observa-se que o local destacado com círculo impede que estes pedestres concluam a travessia com segurança.

Os impactos relacionados ao meio ambiente natural estão caracterizados no Quadro 11. Com exceção de “arborização” os demais itens foram caracterizados como negativos.

Quadro 11 - Matriz de impactos de vizinhança do aspecto Meio Ambiente Natural durante a fase de operação do empreendimento

MEIO AMBIENTE NATURAL		
Aspectos impactados	Caracterização dos impactos	Medidas Propostas
Arborização	OIMR	Melhorar a arborização do bairro por meio da criação de praças.
Geração de ruído	NDMW	Não há proposta.
Qualidade do ar	NDMR	Melhorar a arborização do bairro.

LEGENDA

Natureza	Ordem	Magnitude	Reversibilidade
Positivo (P)	Direto (D)	Alta (A)	Reversível (R)
Negativo (N)	Indireto (I)	Média (M)	Irreversível (W)
Neutro (O)		Baixa (B)	

Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados coletados

No local onde se instalou o condomínio não havia muita vegetação, no entanto era um lugar permeável que poderia ser arborizado no futuro. O impacto foi considerado neutro porque a área onde se instalou o condomínio já estava desmatada, mas os impactos gerados pelo empreendimento com relação à qualidade do ar, impermeabilização do solo, volumetria incompatível e impacto social na região são suficientes para solicitar da dos empreendedores, como contrapartida, a criação de praças com equipamentos de academia comunitária para a prática de atividades físicas, uma pista de caminhada e uma quadra poliesportiva.

Os ruídos são provenientes dos moradores do Tropicale, não houve medidas propostas para este impacto. A tendência são os ruídos aumentarem à medida que o condomínio recebe novos moradores.

O Quadro 12 mostra a caracterização dos impactos relacionados ao meio ambiente construído. Com exceção da valorização imobiliária, que foi considerado impactado positivamente, os impactos dos demais aspectos ficaram caracterizados como negativos.

Quadro 12 - Matriz de impactos de vizinhança do aspecto Meio Ambiente Construído durante a fase de operação do empreendimento

MEIO AMBIENTE CONSTRUÍDO		
Aspectos impactados	Caracterização dos impactos	Medidas
Valorização imobiliária	PDMR	Não há proposta
Adensamento populacional	NDAW	Não há proposta
Equipamentos urbanos e comunitários	NDAR	Implantação de praças para lazer e prática de atividades físicas; Implantação de posto policial para atender o parâmetros do Plano Diretor de um posto para cada 20.000 mil habitantes; criação de pelo menos 1 posto de saúde da família no bairro.
Patrimônio natural e cultural	NDAR	Criar um espaço cultural no setor para resgatar a memória da luta social ocorrida durante o processo de ocupação do Jardim Nova Esperança.
Paisagem urbana	NDAW	Pintura com arte em grafite dos muros do condomínio.
Ventilação e sombreamento.	NDAW	Exigir como contrapartida dos empreendedores o ressarcimento dos danos materiais causados à vizinhança.

LEGENDA

Natureza	Ordem	Magnitude	Reversibilidade
Positivo (P)	Direto (D)	Alta (A)	Reversível (R)
Negativo (N)	Indireto (I)	Média (M)	Irreversível (W)
Neutro (O)		Baixa (B)	

Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados coletados

Os impactos relacionados aos equipamentos urbanos e comunitários foram considerados negativos, de ordem direta, de magnitude alta porque o adensamento populacional gerado pelo condomínio sobrecarrega os equipamentos urbanos e comunitários existentes no local. Por exemplo, para atender o parâmetro do Plano Diretor de um posto de saúde para cada 3.000 mil habitantes será necessário a implantação de 7 postos de saúde. Existe apenas um CAIS que atende a população do Jardim Nova Esperança, Cândida de Moraes e demais bairros circunvizinhos e a população do condomínio ajuda a sobrecarregar mais ainda este equipamento.

Os equipamentos comunitários que ficaram sobrecarregados com a acréscimo populacional do Condomínio Tropicale são: Centro de Esportes, Equipamentos culturais, parque e praças, posto policial e equipamentos de saúde. Já os equipamentos urbanos sobrecarregados são: serviços de esgotamento sanitário, coletas de águas pluviais.

Com relação ao patrimônio cultural o principal impacto foi nas características socioculturais da comunidade. A população residente do Jardim Nova Esperança possui uma história com o lugar e vínculo afetivo com os vizinhos. Para morarem naquele espaço muitos lutaram e enfrentaram as forças policiais. O Jardim Nova Esperança para eles representa mais que um lugar de habitação, significa a vitória da classe trabalhadora sobre o Estado. Por isso uma medida proposta foi o resgate dessa história com a criação de um espaço cultural no bairro, dessa forma a história não cairá no esquecimento e os atuais e futuros moradores do bairro conhecerão como foi o processo de ocupação daquele espaço.

O exercício realizado permitiu constatar que o edifício implantado gerou impactos na vizinhança. Se o EIV tivesse sido exigido o governo municipal poderia se planejar para lidar com os impactos que o empreendimento geraria na infraestrutura urbana e demais equipamentos urbanos e comunitários. Muitos impactos negativos que atingiram diretamente os vizinhos poderiam ter sido evitados. Ao escutar a população observou-se o quanto é necessário a consulta popular no processo de planejamento da cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Através desta pesquisa foi possível compreender que no espaço urbano existem distintos modos de vida, pensamentos, cultura, preconceitos, hierarquias. Pode-se dizer ainda que o espaço urbano é o lugar da vida movido pela prática humana onde as pessoas desenvolvem suas relações interpessoais, interagem com o espaço real. A partir desse viés a cidade vai se transformando e adensando à medida que os diversos agentes produtores desse espaço estabelecem sua dinâmica.

Concernente ao planejamento urbano e ambiental no Brasil este passou por distintas fases até chegar à estruturação existente atualmente. O Estatuto da Cidade representou uma nova fase do planejamento urbano brasileiro e a partir dele foi criado o Ministério das Cidades que desvinculou – administrativamente e estruturalmente - o planejamento urbano do ambiental. Houve significativos avanços no período de planejamento pós-Estatuto da Cidade, no entanto existem desafios a serem superados principalmente no âmbito da mobilidade urbana, do saneamento ambiental, da demanda habitacional, da questão fundiária e do modelo de expansão urbana.

O Estatuto da Cidade apresenta dois instrumentos de controle e gestão de impactos sendo um deles o Estudo de Impacto de Vizinhança que objetiva identificar os impactos positivos e negativos de obras ou atividades potencialmente geradoras de degradação urbana e ambiental. O EIV, se aplicado corretamente, é um dos instrumentos de maior resposta à mobilização dos interesses sociais e a partir dos seus aspectos de análise é possível estabelecer medidas mitigadoras e compensatórias. A regulamentação do EIV é de suma importância ao planejamento urbano dos municípios brasileiros, no entanto percebe-se que o desafio quanto à regulamentação e implementação do instrumento ainda é grande, como é o caso de Goiânia.

A legislação do EIV de Goiânia necessita incluir os empreendimentos residenciais de grande porte no município porque eles são geradores de impactos principalmente nos aspectos relacionados à infraestrutura urbana, sistema viário, meio ambiente natural e construído. Muitas capitais e cidades brasileiras que já regulamentaram o EIV incluíram os empreendimentos residenciais de grande porte e estabeleceram critérios até mais rigorosos que Goiânia.

O Condomínio Tropicale é apenas um exemplo de empreendimentos residenciais de grande porte que se instala em determinados locais sem nenhum tipo de estudo de impacto de vizinhança. O fator preponderante para os impactos causados por

estes empreendimentos é o adensamento populacional, a partir desse aspecto muitos outros são impactados e sobrecarregados. O caso do Tropicale se tornou mais grave porque foi instalado em um bairro periférico, marcada por uma história de luta social pelo direito de morar. O Condomínio impactou a paisagem urbana com sua volumetria estrondosa e incompatível com a região, além de desrespeitar o direito de vizinhança dos residentes vizinhos.

O impacto sociocultural que o condomínio trouxe também preocupa. Os residentes do Jardim Nova Esperança não possuem rede coletora de esgoto, o sistema de drenagem urbana é ineficiente e o sinal de telefone, celular, internet e TV ficaram ruins após a instalação das torres. Aliado a isso, no setor não existem muitas opções de lazer, esportes, saúde, educação e outros equipamentos comunitários para a população residente. Às proximidades do setor existe apenas um CAIS e a opção de lazer mais próxima é o Portal Shopping ou Shopping Passeio das Águas. Em contrapartida o Tropicale possui mais de 16.500 m² de área de lazer com piscinas adulto e infantil, churrasqueiras, salões de festa, salas de jogos, espaços fitness, praças, quadras de futebol society, quadra de peteca e quadra de vôlei de praia. Alguns moradores falaram da preocupação com a superlotação do CAIS, do desejo de terem acesso às opções de lazer diferenciadas e da discriminação que sentem por não terem nenhuma praça para fazer caminhada enquanto que os seus novos vizinhos possuem tantas opções de lazer.

Acredita-se que deixar de exigir o EIV para empreendimentos residenciais de grande porte com a justificativa de que esses não são causadores de impactos, é renegar os problemas sofridos pela vizinhança desconsiderando o espaço ocupado por eles, sua cultura, hábitos, interações com o meio urbano e relações estabelecidas entre vizinhos. A falta de planejamento, desconsideração da realidade social e desconhecimento dos problemas atuais e futuros causados com a implantação de empreendimentos residenciais em Goiânia é um dos fatores que colabora com a ocupação e uso desordenado do solo, subdimensionamento dos equipamentos urbanos e comunitários e consequentemente aumento das desigualdades sociais.

Muitas questões referentes à aplicação do EIV em Goiânia precisam ser regulamentadas e modernizadas. Fica, portanto, como conclusão final algumas sugestões para aprimoramento da utilização deste instrumento de planejamento urbano no município de Goiânia:

1. Incluir os empreendimentos residenciais no artigo 94 do Plano Diretor que define os empreendimentos e atividades de impacto;

2. Alterar o artigo 2º da Lei 8.646/008 que estabelece os empreendimentos obrigados a apresentarem o EIV e em seu inciso II exclui os empreendimentos residenciais;
3. Estabelecer parâmetros para a inclusão, na legislação do EIV, dos empreendimentos residenciais de grande porte;
4. Definir a área de influência para cada empreendimento específico a fim de evitar que os estudos sejam ou muito abrangentes ou muito restritos, fugindo dos objetivos propostos;
5. A legislação que trata do EIV deve especificar os profissionais habilitados para elaboração do estudo além de exigir que seja feito por equipe multidisciplinar. Algumas sugestões de profissionais que podem ajudar na elaboração de um EIV são: Arquitetos e urbanistas; engenheiros civil, ambiental, urbano, de tráfego; geógrafos; sociólogos; antropólogos; biólogos e economistas;
6. Aperfeiçoar os procedimentos e parâmetros para apresentação do EIV, conforme a realidade de Goiânia
7. Prever a modernização administrativa que contemple a análise dos empreendimentos, elaborando condicionantes para sua instalação harmônica no cenário da cidade, elaboração de roteiros e formulários para apresentação do instrumento além de estratégias metodológicas para sua análise.

Espera que este trabalho contribua com a mudança na legislação que trata do EIV em Goiânia.

REFERÊNCIAS

- ANTONUCCI, D. O plano diretor de 1991: a revolução conceitual. In: SOMECK, Nadia; e CAMPOS, Cândido Malta (Orgs.). **A cidade que não pode parar: planos urbanísticos de São Paulo no século XX**. 1ª reimpressão da 1ª ed. São Paulo: Mackenzie, 2008.
- ARAÚJO, S. M. V. G. de. **O estatuto da Cidade e a Questão Ambiental**. Câmara dos Deputados. Consultoria Legislativa da área XI. Geografia Desenvolvimento Regional, Ecologia e Direito Ambiental, Urbanismo, Habitação, Saneamento. Brasília, 2003. Disponível em: <http://www.camara.gov.br/internet/diretoria/conleg/Estudos/304366.pdf> Acesso em: 17/11/2014.
- BASSUL, José Roberto. **Estatuto da Cidade: quem ganhou? Quem perdeu?** Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2005.
- BOLETIM INFOMATIVO DA INVASÃO. Associação dos Moradores do Jardim Nova Esperança, 1981.
- BORGES, M. V. **O zoneamento na cidade do Rio de Janeiro: gênese, evolução e aplicação**. Rio de Janeiro: UFRJ, 2007. 223 p. Dissertações (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2007.
- BRAGA, R. Gestão ambiental no Estatuto da Cidade: alguns comentários. In: CARVALHO, P.F. & BRAGA, R. (organizadores) **Perspectivas de gestão ambiental em cidades médias**. Rio Claro: LPM-IGCE-UNESP, 2001. pp. 111-119.
- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, 1988.
- BRASIL. Estatuto da Cidade. Câmara dos Deputados, 2ª Ed, 2009.
- BRASIL. Lei 10.257, de 10 de Julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal estabelecem as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: Brasília, edição de 11 de julho de 2011.
- BRASIL. Plano Diretor participativo: guia para elaboração pelos municípios e cidadãos. Brasília: Ministério das Cidades; Confea, 2005.
- BRASÍLIA. **Lei nº 5.022/ 2013**. Dispõe sobre o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV e dá outras providências. Governo do Distrito Federal, Fevereiro de 2013.
- BRITO, L. G. de; GÓIS, V. S. De. **A cidade de Natal e o Estudo de Impacto de Vizinhança**. Revista Constituição e Garantia de Direitos. Vol. 2, n 1, 16p. 2008. Revista Eletrônica do Programa de Pós- Graduação em Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Disponível em: <http://www.ccsa.ufrn.br/ojs/index.php/PPGD/article/view/59/>. Acesso em: 23/12/2015.
- CAMAGNI, R. **Le développement urbain soutenable: une definition et une approche viable**. In: Actes du colloque de La Rochelle: Villes du XXI eme Siècle. Quelles villes voulonsnous? Quelles villes aurons-nous? Paris: Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement; Direction de la Recherche et des Affaires Scientifiques et Techniques, 2001.

CAMMAROSANO, M. Fundamentos constitucionais do Estatuto da Cidade. In: DALLARI, A. A.; FERRAZ, S. (orgs.) **Estatuto da Cidade**: comentários à Lei Federal 10.257/2001. São Paulo: Malheiros, 2006.

CAMPOS, B. A. de. **Diretrizes para análise de impacto em meio ambiente urbano baseadas em estudo de impacto de vizinhança (EIV)**. Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós- Graduação em Engenharia de Produção, Universidade de Santa Catarina. Florianópolis, 2005. IPPUR, Rio de Janeiro, ano XI, n. ½, p. 79 -111.

CAPEL, H. **Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español**. Geografia, 1972.

CARLOS, A. F. A. **O Espaço Urbano**: Novos Escritos sobre a Cidade. São Paulo: Labur Edições, 2007, 123p.

CARVALHO FILHO, J. S. dos. **Comentários ao estatuto da cidade**: Lei nº 10.257, de 10.07.2001 e medida provisória nº 2220, de 04.09.2001. Editor: Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2006.

CASTELLS, M. **A era da informação**: economia, sociedade e cultura. (Volumes I, II e III). São Paulo: Paz e Terra, 2000.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CHAMIÉ, P. M. B. **Contexto histórico, sob o enfoque urbanístico, da formulação e legalização do Estudo de Impacto de Vizinhança**. Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2010.

CHAVES, E. G. **De invasor a posseiro**: Estado – Igreja e a luta pela terra urbana. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa.

COELHO, M. C. N. **Impactos Ambientais em Áreas Urbanas - Teorias, Conceitos e Métodos de Pesquisa**. In: GUERRA, Antonio José Teixeira, e CUNHA, S. B. da. **Impactos ambientais urbanos no Brasil**. 2 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004, p. 27.

CONSTRUTORA BORGES LANDEIRO. **Imagens ilustrativas do Tropicale Condomínio**, 2015.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 2000.

CORRÊA, R. L. Segregação Residencial: Classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.) **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013.

CORRÊA, R. L. **Trajetórias Geográficas**. – 3ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

COSTA, H. S. M.; MENDONÇA, J. G. Novidades e permanência na produção do espaço da metrópole: um olhar a partir de Belo Horizonte. In: OLIVEIRA, F. L.; COSTA, H. S. M.; CARDOSO, A. L.; VAINER, C. B. (Org). **Grandes projetos metropolitanos**: Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012.

CYMBALISTA, R. **A trajetória recente do planejamento territorial no Brasil**: apostas e pontos a observar. Revista Paranaense de Desenvolvimento, n. 111, p. 29-45, jul./dez. 2006a.

CYMBALISTA, R.; MOREIRA, T. A Política habitacional no Brasil: a história e os atores de uma narrativa incompleta. In: GARCÉS DURAN, M. **Democracia y ciudadanía en el Mercosur**. Santiago: LOM Ed., 2006b. p.237-257.

CYMBALISTA, R.; SANTORO, P. F. (Orgs.) **Planos diretores: processos e aprendizados**. São Paulo: Instituto Pólis, 2009. 158p. - (Publicações Pólis ; 51).

DALLARI, A. A. de.; FERRAZ, S. **Estatuto da cidade: comentários à lei federal 10.257/2001**. Dallari , Adilson de Abreu; Ferraz , Sérgio (coords.). São Paulo: Malheiros, 2003.

DEMO, P. Pesquisa e construção de conhecimento. Rio de Janeiro: **Tempo Brasileiro**, 1996.

DI SARNO. D. C. L. **Elementos de direito urbanístico**. Barueri, SP: Manole, 2004.

FELDMAN, S. **São Paulo, 1947-1972: planejamento e zoneamento**, Tese de doutorado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, 1996.

FELDMAN, Sarah. **Planejamento e zoneamento. São Paulo: 1947-1972**. São Paulo: Edusp/Fapesp. 2005.

FERRAZ, L. C. **Cubatão (in) sustentável: Cidade continua a ostentar o título de campeã brasileira em poluição**. Revista Eletrônica Meio Ambiente, Cubatão, 2p., 2006. Disponível em:<<http://www.novomilenio.inf.br/real/ed155o.htm>>. Acesso em: 15/11/2013.

GIL, C. A. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paula: Atlas, 1991.

GOIÂNIA . Secretaria Municipal de Esporte e Lazer. **Programa Segundo Tempo - Lista de núcleos – Goiânia**, 2009. Disponível em:<http://www.goiania.go.gov.br/shtml/seplam/anuario2012/_html/s_esporte.html>. Acesso em: 19 de Mar de 2015

GOIÂNIA. **Plano Diretor, Lei Complementar nº 171 de 2007**. Diário Oficial nº 4.147 de 26 de junho de 2007. Figura 07 Política de Desenvolvimento Urbano, p.78, 2007.

GOIÂNIA. Prefeitura Municipal. **Lei 8646 23 de julho de 2008**. Dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

GOIÂNIA. **Projeto de Lei Complementar nº 0005/2014**. Câmara Municipal de Goiânia, 2014a.

GOIÂNIA. Rede Metropolitana de Transportes Coletivos – RMTc. **Pontos de ônibus**, 2015. Disponível em: <<http://www.rmtcgoiania.com.br/index.php/olho-no-onibus?enviar=Acessar>>. Acesso em 19 Mar de 2015.

GOIÂNIA. Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico de Goiânia. **Museus e Centros Culturais – Goiânia**, 2011c. Disponível em: <<http://www.goiania.go.gov.br/shtml/seplam/anuario2012/arquivos%20anuario/4%20SOCIAL/4.3.%20Turismo%20e%20Cultura/4.3.2%20Museus,%20Centros%20Culturais/4.3.2.1.%20Museus%20e%20Centros%20Culturais%20em%20Goi%C3%A2nia.pdf>>. Acesso em 19 Mar de 2015.

GOIÂNIA. Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico de Goiânia. **Pontos Turísticos - Parques e Bosques**, 2011d. Disponível em: <<http://www.goiania.go.gov.br/shtml/seplam/anuario2012/arquivos%20anuario/4%20SOCIAL/4.3.%20Turismo%20e%20Cultura/4.3.1%20Pontos%20tur%C3%ADsticos/4.3>>.

1.6.%20Pontos%20tur%C3%ADsticos%20-%20Parques%20e%20Bosques%20Goi%C3%A2nia.pdf>. Acesso em 19 Mar de 2015.

GOIÂNIA. Secretaria Municipal de Educação - SME/ Departamento de Administração Educacional – DAE. **Unidades Educacionais da Rede Municipal de Educação – Goiânia**,2011b. Disponível em: <http://www.goiania.go.gov.br/shtml/seplam/anuario2012/_html/s_educacao.html>. Acesso em 19 Mar de 2015.

GOIÂNIA. Secretaria Municipal de Educação - SME/ Departamento de Administração Educacional – DAE. **Centros de Educação Infantil da Rede Municipal de Educação de Goiânia**, 2011a. Disponível em: <http://www.goiania.go.gov.br/shtml/seplam/anuario2012/_html/s_educacao.html>. Acesso em 19 Mar de 2015.

GOIÁS. Secretaria da Segurança Pública. **Delegacias Distritais em Goiânia**, 2011 . Disponível em:< <http://www.policiacivil.goias.gov.br/>>. Acesso em: em 19 Mar de 2015.

GOIÁS. Secretaria de Estado da Educação de Goiás. **Escolas da Rede Estadual de Educação –Goiânia**, 2011a.Disponível em: <<http://www.educacao.go.gov.br/educacao/escolas/index.asp>>. Acesso em 19 Mar de 2015.

GOIÁS. Secretaria de Estado da Educação de Goiás. **Escolas de Tempo Integral da Rede Estadual de Educação – Goiânia**, 2011b. Disponível em : <<http://www.educacao.go.gov.br/educacao/escolas/index.asp>>. Acesso em 19 Mar de 2015.

INTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, IBGE. **Censo Demográfico 2000/ 2010: Característica da população**. Disponível em: http://www.ibge.gov.br/english/estatistica/populacao/censo2010/caracteristicas_da_populacao/resultados_do_universo.pdf. Acesso em

_____.IBGE. **Censo Demográfico 2010a**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/censo2010>. Acesso em: 13 de set. de 2014

_____.IBGE. Censo Demográfico 2010b: **Aglomerados Subnormais**. Disponível em:< http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/aglomerados_subnormais/default_aglomerados_subnormais.shtm>. Acesso em: 8 mai. 2012.

_____.IBGE. **Municípios de até 20 mil habitantes são maioria no Brasil**. 2012. Disponível em:<<http://www.ibge.gov.br/ibgeteen/noticias/municipios.html>>. Acesso em: 17 mai.2012.

_____.IBGE. **Pesquisa Nacional de Saneamento Básico**, 2008. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. p. 218. Disponível em: < http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/atlas_saneamento/default_zip.shtm>. Acesso em: jun. 2011.

_____.IBGE. **Pesquisa de Informações Básicas Municipais**. 2009.Disponível em:< <http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 12/09/2014.

_____.IBGE. **Cidades@:informações oriundas de pesquisas e levantamentos correntes do IBGE**, Goiânia, 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/default2.php>. Acesso em: 29 dez. 2013.

_____.Bragança Paulista, 2010c. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/default2.php>. Acesso em: 29 mar. 2013b.

_____. Blumenau, 2010d. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/default2.php>. Acesso em: 29 mar. 2013c.

_____.Belo Horizonte, 2010e. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/default2.php>. Acesso em: 29 mar. 2013d.

KRAFTA, R. **Avaliação de desempenho urbano**. In: Encontro Nacional da ANPUR, 7., 1997, Recife. Anais. Recife: ANPUR, 1997. p. 192 – 206.

LEFEBVRE, H. **A Cidade do Capital** (M. H. R. Ramos & M. Jamur, Trans.). Rio de Janeiro: DP&A Editora, 1999.

LEFEBVRE, H. **A vida cotidiana no mundo moderno**. Editora Ôtica. São Paulo, (1991a)

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro Editora, 2011

LEFEBVRE, H. **The production of space**. Oxford, OX, UK; Cambridge, Mass., (1991b).

LOLLO, J. A.; ROHM, S. A. Aspectos negligenciados em Estudos de Impacto de Vizinhança. **Estudos Geográficos**, Rio Claro, v.3, n.2, p.31-45, 2005. Disponível em: <<http://www.rc.unesp.br/igce/grad/geografia/revista/numero%206/eg0302jl.pdf>>. Acesso em: 10 jul. 2014.

LOLLO, J. A.; ROHM, S. A. **Proposta de Matriz para levantamento e Avaliação de impactos de Vizinhança**. Holos Environment, v.5, n.2, p. 169, 2006.

MAGALHÃES, F. N. C.; TONUCCI, F.; JOÃO, B. M.; SILVA, H. Valorização imobiliária e produção do espaço. Novas frentes na RMBH. In: MENDONÇA, J. G.; COSTA, H. S. M. (orgs.). **Estado e capital imobiliário**. Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2011.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2008.

MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capitalismo**. São Paulo: Hucitec, 1996.

MATTOS, L. P. **Estatuto da Cidade Comentado**. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002.

MENDES, A.L. (coordenador) **Estudo de impacto de vizinhança – Empreendimento imobiliário – condomínio – Estrada Nossa Senhora de Lourdes**. Rio de Janeiro: 204. 73p.

MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2015. **Organograma**. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/index.php/o-ministerio/organogramamcid.html>>. Acesso em 28/02/2015.

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE, 2015. **Organograma**. Disponível em: <http://www.mma.gov.br/o-ministerio/organograma>. Acesso em: 28/02/2015.

MORAES, I. R. de. O Processo de urbanização e o estudo de impacto de vizinhança. In: Conselho Nacional de Pesquisa e Pós- Graduação em Direito, CONPEDI. **Desafios do Direito Urbanístico**. 2007. 12p. Disponível em:<http://www.miniweb.com.br/>. Acesso em: 12/07/2014.

MOREIRA, L. M. C. A. **Megaprojetos e Ambiente Urbano**: metodologia para elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1997. Disponível em:<http://www.fau.usp.br/antigo/docentes/deprojeto/a_moreira/producao.htm> Acesso em: 12 de Mar de 2014.

MOYSÉS, A.; BERNARDES, G. D'ARC. **Segregação urbana e desigualdade social em Goiânia**: Estado, mercado imobiliário e dinâmica socioespacial. In: MOYSÉS, Aristides (Org). **Cidade, segregação urbana e planejamento**. Goiânia: Universidade Católica de Goiás, 2005.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. **Direito à Mobilidade Urbana**: um desafio metropolitano. Boletim Informativo, Ano IV, nº 355 de 24/09/2014 . Disponível em:<http://www.observatoriodasmetrosoles.net/index.php?option=com_k2&view=item&id=993%3Adireito-%C3%A0-mobilidade-urbana-um-desafio-metropolitano&Itemid=180>. Acesso em: 22/01/2015.

OLIVEIRA, C. A. de.; ARAÚJO JÚNIOR, MI E. de. **O Estudo de Impacto de Vizinhança como instrumento de política urbana**. XVI Congresso Nacional do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós Graduação em Direito. Belo Horizonte, 2008. Disponível em: www.conpedi.org.br. Acesso em: 12 de dez de 2014.

OLIVEIRA, R. F. de. **Comentários ao estatuto da cidade**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

ORNSTEIN, Sheila. **Avaliação pós-ocupação (APO) do ambiente construído**/Sheila OrNSTEIN, Marcelo Romério (colaborador)-São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1992

PEGARORO, D. B. **A implementação institucional do Estudo de Impacto de Vizinhança e as práticas consolidadas de outros estudos de impacto**. Dissertação (mestrado). Programa de Pós- Graduação em Planejamento urbano e Regional, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2010.

PEREIRA, G. **Novas perspectivas para gestão das cidades**: Estatuto da Cidade e Mercado imobiliário. Desenvolvimento e Meio Ambiente, n. 9 p. 77-92. Editora UFPR, Paraná, 2004.

PEREIRA, G. **Produção da cidade e degradação do ambiente**: a realidade da urbanização desigual. Curitiba, 2002. Tese (Doutorado em Meio Ambiente e Desenvolvimento) - Universidade Federal do Paraná

PINHEIRO, O. M. **Plano Diretor e Gestão Urbana**. Departamento de Ciências da Administração/ UFSC; Brasília: CAPES: UAB, 2012.

PRESTES, VanêscA Buzelato. **Plano Diretor, Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** In Revista de Direito Ambiental – Ano 11, n. 42 – abril-julho de 2006. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

RAICHELIS, R. **Gestão pública e a questão social na grande cidade**. Lua Nova, São Paulo: CEDEC, n.69, 2006.

REZENDE, Vera F. **A Comissão do Plano da Cidade, um modelo de gestão e um plano de obras para a cidade do Rio de Janeiro**. In: XI Encontro Nacional da Associação nacional de Pós-graduação e pesquisa em planejamento urbano e regional (ANPUR). SALVADOR, 23-27 DE AMIO DE 2005 – Bahia – Brasil. 2005.

RICHARDSON, R. J. *Pesquisa Social: Métodos e técnicas*. São Paulo: Atlas, 1999.

RODRIGUES, L. P. O. S.; FILHO, N. B.B. O controle das atividades urbanas e as mudanças climáticas: enfoque sobre a futura região metropolitana de São Luís do Maranhão. In: **Caderno de Pesquisas**, Universidade Federal do Maranhão, São Luís, v. 18, n. 1, jan/abr. 2011, 14p. Disponível em: <<http://pppg.ufma.br/cadernodepesquisa/upload/files/Artigo%203%2822%29.pdf>>. Acesso em: 22/12/2014.

ROLNIK, R. **A cidade e a lei: legislação, política e territórios na cidade de São Paulo**. 3 ed. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 2003.

ROLNIK, R. Estatuto da Cidade: instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza. *Cadernos Pólis*, n 4, p. 05 -09, 2001.

ROLNIK, R. **O que é cidade**. São Paulo: Brasiliense, 1988.

SABOYA, R. **O surgimento do planejamento urbano**. *Revista Eletrônica Urbanidades*, v. 01, 2p., 2008. Disponível em: <http://urbanidades.arq.br/2008/03/o-surgimento-do-planejamento-urbano/>. Acesso em: 23/12/2014.

SAMPAIO, L. **Estudo de Impacto de Vizinhança: sua pertinência e a delimitação de sua abrangência em face de outros estudos ambientais**. Monografia de Especialização em Direito Ambiental e Desenvolvimento Sustentável, Centro de Desenvolvimento Sustentável. Universidade de Brasília –DF, 2005, 65p.

SÁNCHEZ, L. E. **Avaliação de impacto ambiental: conceitos e métodos**. São Paulo: Oficina de Textos, 2006.

SANTANA, M. A. Memória, cidade e cidadania. In: COSTA, I. T. M.; GONDAR, J. (Orgs.). **Memória e espaço**. Rio de Janeiro: 7 Letras, 2000.

SANT'ANNA, M. S. **Estudo de Impacto de Vizinhança: Instrumento de garantia de qualidade de vida aos cidadãos urbanos**. Belo Horizonte: Fórum, 2007. p. 126.

SANTOS, A. R. dos. *Metodologia científica: a construção do conhecimento*. 2 ed. Rio de Janeiro: DP&A editora, 1999.

SANTOS JR, O.A. dos, MONTANDON, D.T.(orgs). **Os Planos Diretores Municipais Pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Cidades: IPPUR/UFRJ, 2011.

SANTOS JR., O. A.; MONTANDON, D. (Orgs.) **Os Planos Diretores Municipais pós- Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas**. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrôpolis; IPPUR/UFRJ, 2011.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SANTOS, M. **Metamorfose do espaço habitado**. São Paulo: Hucitec, 1988.

SANTOS, M. **O centro da cidade de Salvador**. Universidade da Bahia, Salvador, 1959.

SAULE JR., Nelson; CARDOSO, Patrícia de Menezes. **O direito à moradia no Brasil: violações, práticas positivas e recomendações ao governo brasileiro.** São Paulo: Instituto Pólis, 2005. Disponível em: http://www.polis.org.br/obras/arquivo_166.pdf

SCHVASBERG, B. **A nova safra de planos diretores pós-estatuto da cidade.** In: STEINBERGER, Marília (org.) *Território, ambiente e políticas espaciais.* Marília *et alii*- Brasília: Paralelo 15 e LGE Editora, 2006. 408p.

SCHVASBERG, B. Planejamento Urbano no Brasil pós-1988: panorama histórico e desafios contemporâneos. **In: Seminário sobre Políticas Urbanas e Regionais no Brasil.** UnB - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Nov. 2009.

SCHVASBERG, B. Planejamento Urbano no Brasil pós-1988: panorama histórico e desafios contemporâneos. In: FARIA, Rodrigo de. SCHVARSBERG, Beny. (Orgs.). **Políticas urbanas e regionais no Brasil.** Brasília: Universidade de Brasília, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2011a. 229p.

SCHVASBERG, B.. **10 anos do Estatuto: quem disse que ia ser fácil?** In:Seminário 10 anos de Estatuto da Cidade. Brasília. Out. 2011.b

SHUSSEL, Z.G. L. das. **O desenvolvimento urbano sustentável – uma utopia possível?.** Desenvolvimento e Meio Ambiente, n. 9, p. 57 – 67, jan/jun. 2004. Editora UFPR.

SILVA, G. J. A. da.; WERLE, H. J. S. **Planejamento urbano e ambiental nas municipalidades: da cidade à sustentabilidade, da lei à realidade.** Paisagem em Debate, n. 5, 2007. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo- USP.

SILVA, P. D. O. D'; LOLLO; J. A. **O Estudo de impacto de vizinhança como instrumento para o desenvolvimento da qualidade de vida urbana.** Holos Environment, v.13, n.2, 2013, p. 151.

SINGER, P. **Um governo de esquerda para todos.** São Paulo, Brasiliense, 1996

SIQUEIRA, D. J. **Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA.** (Apostila). Londrina: Federação das Associações de Engenharia, Arquitetura do Paraná /CREA PR, 2002.

SOARES, L. M. Estudo de impacto de vizinhança. In: DALLARI, A. A. de. FERRAZ, S. (coords.). **Estatuto da Cidade** (comentários à Lei Federal 10. 257/2001). 2ª ed. São Paulo: Malheiros, p. 300-316, 2006.

SOUZA, M.L. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e gestão urbana.** 5 edição, Rio de Janeiro – RJ: Bertrand Brasil, 2008.

SPOSITO Capitalismo e urbanização. São Paulo: Contexto, 1989.

SPOSITO, M. E. B. **Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil.** Investigaciones Geográficas, México, UNAM, n.54, 2004.

SUNDFELD, C. A. O estatuto da Cidade e suas diretrizes. In: DALLARI, A. A.; FERRAZ, S. (cords.). **Estatuto da Cidade: Comentários à Lei 10.257/2001.** São Paulo: Malheiros, 2006.

TOMANIK, R. **Estudo de impacto de vizinhança e o licenciamento urbanístico – ambiental: desafios e inovações.** Dissertação apresentado ao Programa de pós – graduação em Engenharia Urbana, Universidade Federal de São Carlos. São Carlos – SP, 2008.

TORRES, H. G.; OLIVEIRA, M. A. Quatro imagens da periferia paulistana. **Espaço & Debates**, São Paulo, NERU, n. 42, 2001USA: Blackwell.

VEIGA, J. E. **Cidades Imaginárias: O Brasil é menos urbano do que se calcula** Editora Autores Associados, Campinas, São Paulo, 2002.

VERONA, J. A. **Geografia do crime e o contribuição ao planejamento sócio-espacial do município de Jundiaí- SP**. Tese de Doutorado em Geografia. Departamento de Geografia, Instituto de Geociências e Ciências Exatas Campus de Rio Claro. Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2006, 167p.

VILLAÇA Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DÉAK C.; SCHIFFER, S. R. (Org.). **O Processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: FUPAM/EDUSP, 1999. p. 169-244.

VILLAÇA, F. **Uso do solo urbano**. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima, 1978

VILLAÇA, F. **Espaço interurbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

VILLAÇA. Perspectivas do Planejamento urbano no Brasil hoje. In: **II Seminário Cidades Brasileiras - Desejos e Possibilidades**, organizado pela Prefeitura Municipal de Campo Grande, MS. Campo Grande. 2000. Disponível em:<http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/campo_gde.pdf>. Acesso em: 13 abr. 2010.

VITTE, C. C. S. A qualidade de vida urbana e sua dimensão subjetiva: uma contribuição ao debate sobre políticas públicas e sobre a cidade. In: KEINERT, T. M. M. (Org.). **Qualidade de vida, planejamento e gestão urbana: discussões teórico-metodológicas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2009.

VITTE, C. C. S. Planejamento urbano, sustentabilidade urbana e qualidade de vida: considerações sobre o significado de cidade e de cidadania no início do século XXI. In: KEINERT, T. M. M.; KARRUZ, A. P. (Org.). **Qualidade de vida: observatórios, experiências e metodologias**. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2002.

APÊNDICE A – Questionário aplicado aos vizinhos do Tropicale

QUESTIONÁRIO

Nome:

Endereço:

Quanto anos reside no bairro:

Objeto de estudo: Avaliação de impactos de vizinhança na área de influência do Tropicale Condomínio

1) Você concorda com a instalação do Condomínio Residencial no setor Jardim Nova Esperança?

Sim () Não ()

2) Em sua opinião, a implantação do Condomínio Residencial tem gerado impactos negativos na sua qualidade de vida? Caso sim, cite alguns

Sim () Não ()

3) Você acha que houve melhorias no bairro após a implantação do condomínio residencial? Caso sim, cite alguns.

Sim () Não ()

4) Adote um valor de 0 a 10 para ordenar a ocorrência/não ocorrência de impactos positivos/negativos na vizinhança, sendo que (0) para ausência de impactos, (1) para a ocorrência de menor impacto e 10 para o maior impacto. É possível repetir os mesmos números se entender que os possíveis impactos gerados estão no mesmo nível.

- () Adensamento Populacional (atração de novos moradores, maior movimentação e fluxo de pessoas);
- () Equipamentos urbanos e comunitários (inclusão de equipamentos não existentes ou não previstos para o local);
- () Uso e ocupação do solo (adequação do empreendimento ao uso do solo, usos e ocupações previstos para os terrenos vizinhos);
- () Valorização imobiliária (valorização ou desvalorização imobiliária do entorno);
- () Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- () Ventilação e iluminação (interferência no microclima da vizinhança);
- () Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural (volumetria, núcleos históricos, tombamento de áreas naturais e outros).

ANEXO 1 – Projeto de Lei Complementar nº 0005/2014



Página 1 de 27

MOVIMENTAÇÃO DE PROCESSOS

Nº 20140000437 TIPO: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DATA: 19/03/2014
 ASSUNTO: 311 ALTERAÇÕES EM ARTIGOS DE LEI DOCTO: 2014000005
 ORIGEM: INTERNA CÂMARA MUNICIPAL DE GOIÂNIA
 VALOR: R\$ 0,00 SITUAÇÃO: EM ANDAMENTO
 RESUMO: P.L.C. Nº 0005/14 - ALTERA O CAPUT DO ART. 94, DA LEI COMPL. Nº 171 DE 29/05/2007, ACRESCE INCISO E DÁ NOVA REDAÇÃO AOS ATUAIS INCISOS, DO ART. 2º, DA LEI Nº 8.645 DE 23/07/2008 E ACRESCE INC. E DÁ NOVA RED. AOS ATUAIS INC. DO ART. 2º DA LEI Nº 8.648/08
 INTERESSADO(S):
 VEREADOR GEOVANI ANTÔNIO

SEQ: 1 DATA: 19/03/2014 HORA: 14:37

ORIGEM: GABINETE 18 - GEOVANI ANTÔNIO

VEREADOR GEOVANI ANTÔNIO

DESTINO: DIRETORIA LEGISLATIVA

PAULO DE TARSO

RESUMO:

SEQ: 2 DATA: 21/03/2014 HORA: 11:08

ORIGEM: DIRETORIA LEGISLATIVA

PAULO DE TARSO

DESTINO: DIVISÃO DE BIBLIOTECA E DOCUMENTAÇÃO

STELLA MARES

RESUMO: DEVIDAMENTE INSTRUIDO

SEQ: 3 DATA: 24/03/2014 HORA: 11:34

ORIGEM: DIVISÃO DE BIBLIOTECA E DOCUMENTAÇÃO

STELLA MARES

DESTINO: DIRETORIA LEGISLATIVA

PAULO DE TARSO

RESUMO:

SEQ: 4 DATA: 27/03/2014 HORA: 09:12

ORIGEM: DIRETORIA LEGISLATIVA

PAULO DE TARSO

DESTINO: COMISSÃO DE CONST. JUST. REDAÇÃO

VER CARLOS SOARES

RESUMO:

SEQ: 5 DATA: 24/06/2014 HORA: 11:48

ORIGEM: COMISSÃO DE CONST. JUST. REDAÇÃO

VER CARLOS SOARES

DESTINO: GABINETE 18 - GEOVANI ANTÔNIO

V. GEOVANI ANTÔNIO

RESUMO: