



EXIGÊNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA PARA EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS EM GOIÂNIA- GO

Obede Rodrigues Alves ¹, Antônio Pasqualetto ², Otniel Alencar Bandeira³

1. Pós-Graduanda em Desenvolvimento e Planejamento Territorial da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (alves.obede@gmail.com)
2. Coordenador Doutor do Programa de Pós- Graduação em Desenvolvimento e Planejamento Territorial da Pontifícia Universidade Católica de Goiás
3. Graduando em Ciências Biológicas na Universidade Estadual de Goiás
Goiânia, Brasil

Recebido em: 30/09/2013 – Aprovado em: 08/11/2013 – Publicado em: 01/12/2013

RESUMO

O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV surgiu como um importante instrumento de política urbana que regulamenta o processo de licenciamento integrado de empreendimentos impactantes e faz a mediação entre os interesses privados dos empreendedores e o direito à qualidade urbana da vizinhança, democratizando e tornando o espaço urbano sustentável. A finalidade deste trabalho foi avaliar a necessidade de exigência de EIV para implantação de condomínios residenciais no município de Goiânia com estudo de caso no Tropicale Condomínio. Para a coleta de dados utilizou-se como metodologia a avaliação pós ocupação e visitas. Foram elaborados questionários distintos para residentes e profissionais, baseado nas condições mínimas de análise de um EIV estabelecido pelo artigo 37 da Lei nº. 10.257 de 2001. Confirmou - se a ocorrência de impactos de vizinhança na implantação de empreendimentos residenciais e a necessidade de aplicação do EIV para amenizar os conflitos sociais, econômicos e ambientais, democratizando o espaço urbano com a participação efetiva da sociedade e evitar situações urbanísticas indesejáveis.

PALAVRAS-CHAVE: Política Urbana, Empreendimentos Impactantes, Espaço Urbano Sustentável.

REQUIREMENT OF IMPACT FOR PROJECTS RESIDENTIAL NEIGHBOURHOOD IN GOIÂNIA-GO

ABSTRACT

The Neighborhood Impact Study - EIV has emerged as an important instrument of urban policy that regulates the licensing process integrated and impactful projects mediates between the private interests of entrepreneurs and the right to quality urban neighborhood, democratizing and making urban space sustainable. The purpose of this study was to evaluate the need for EIV requirement for deployment of residential condominiums in Goiânia with case study in Tropicale Condominium. For data collection was used as methodology to post occupancy evaluation and visits. Different questionnaires were developed for residents and professionals, based on minimum conditions for examining an EIV established by Article 37 of Law no. 10 257

2001. Confirmed - the occurrence of neighborhood impacts in deploying residential developments and the need for implementation of EIV to mitigate social conflicts, economic and environmental, democratizing urban space with the effective participation of society and avoid undesirable urban situations.

KEYWORDS: Urban Policy, Developments Impacting, Sustainable Urban Space.

INTRODUÇÃO

A população urbana cresceu significativamente com o processo de industrialização das cidades, a partir do século XIX, desencadeando desestruturação urbana devido à atração exercida pela população urbana em relação ao meio rural (VIEIRA, 2009).

A desordenada ocupação das áreas urbanas tem gerado problemas complexos compartilhados pelas cidades, como congestionamentos crescentes do tráfego, poluição ambiental, gestão pouco eficiente dos resíduos sólidos, alto consumo energético e distribuição de renda desigual, tais fatores contribuem para o desenvolvimento insustentável das regiões urbanizadas (GONÇALVES NETO, 2008).

Goiânia é um município conhecido como a “Metrópole Regional”, tem uma história alicerçada nas mudanças que ocorreram no Brasil desde a década de 30, foi construída para atender aos interesses do Estado em construir uma capital moderna que colaborasse com o plano desenvolvimentista de Getúlio Vargas. A estratégia política do interventor do Estado de Goiás, Dr. Pedro Ludovico Teixeira era a mudança da capital do Estado para uma região que permitisse a expansão da cidade (VALE JÚNIOR, 2008).

Planejada inicialmente para no máximo 50 mil habitantes, Goiânia sofreu um processo de crescimento populacional desordenado e rápido, o que não estava previsto no plano urbanístico. Em 2010, a capital atingiu mais 1.300.000 (um milhão e trezentos mil) habitantes (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2010a). Com esse crescimento populacional surgiram também diversos problemas, tais como: uso e ocupação desordenado do solo, falta de infraestrutura, degradação ambiental e urbanística, bem como os conflitos de interesses.

A partir de problemas, que podem ser identificados nessas áreas urbanas, foi proposto então pelo Senador Pompeu de Souza o Projeto de Lei nº 5.788 de 1990 que deu origem à Lei 10.257 de 2001, conhecida como o Estatuto da Cidade, que contempla as diretrizes e instrumentos para a elaboração de Planos Diretores e de Estudos de Impacto de Vizinhança. O princípio que rege essas diretrizes e instrumentos é o de assegurar às atuais e futuras gerações, o direito a cidades sustentáveis (BORDIN, 2012).

O artigo 36 da Lei 10.257 de 2001 especifica que o Estudo de Impacto de Vizinhança-EIV deverá 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, cargo do Poder Público municipal.

A importância deste trabalho pode ser justificada pelo intenso crescimento do mercado imobiliário em Goiânia. O Estudo de Impacto de Vizinhança surgiu como um importante instrumento de política urbana que regulamenta o processo de

licenciamento integrado de empreendimentos impactantes e faz a mediação entre os interesses privados dos empreendedores e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam em seu entorno.

Avaliar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou serviço a ser instalado em determinada região da cidade, permite a tomada de medidas preventivas a fim de evitar o desequilíbrio do crescimento urbano e garantir condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

A finalidade deste trabalho foi avaliar a necessidade de exigência de EIV para implantação de condomínios residenciais no município de Goiânia a partir do estudo de caso do Tropicale Condomínio.

REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Na visão urbanística, o planejamento é definido como mudar ou criar um melhor futuro para a cidade tornando-as 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 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.

As cidades são dinâmicas e diariamente sofrem modificações em sua organização espacial, isto porque as populações que a integra estão em constante interação com o 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 ambiental sustentável e para a redução da desigualdade social, aplicando as diretrizes do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor (TOMANIK, 2008).

Nos anos de 1990, as diretrizes da política brasileira buscava 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 (ANTONUCCI, 2008).

O Estudo de Impacto de Vizinhança apresenta-se como um instrumento moderno de política urbana capaz de alcançar os objetivos da política urbana brasileira. 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, 2001).

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.

GONÇALVES NETO (2008) observou que 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 acelerado de no futuro não haver controle e solução para os problemas sociais e urbanos da cidade (VILLAÇA,1997).

O Estatuto da Cidade é um conjunto de normas que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988). Conforme CARVALHO (2001), esse Estatuto reafirma os princípios básicos estabelecidos pela Constituição da União, preservando o caráter municipalista, a centralidade do plano diretor como instrumento básico da política urbana e a ênfase na gestão democrática.

O Estatuto da Cidade foi um dos maiores avanços da legislação urbanística brasileira, normatizou diversos instrumentos utilizados pelos agentes que constroem a cidade (CHAMIÉ, 2010). A Lei 10.257/2001 contempla as diretrizes para a elaboração do Plano Diretor municipal e também para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Segundo BRAGA (2001) o EIV é um instrumento que busca diminuir os conflitos de uso e ocupação do solo, criando possibilidades de intermediação entre interesses dos empreendedores urbanos e a população diretamente impactada, mantendo padrões mínimos de qualidade de vida.

O Plano Diretor define diretrizes, normas e estratégias de ocupação de cada município. Conforme o Estatuto da Cidade é obrigatório a elaboração do mesmo em municípios com mais de 20.000 habitantes; integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; integrantes de áreas de especial interesse turístico; inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional (BRASIL, 2001).

O Plano Diretor é o principal instrumento da política urbana e deve utilizar como pressuposto da Gestão urbana ambiental a avaliação de impactos. O estudo de Impacto de Vizinhança é um dos instrumentos de Gestão que atende às exigências da vida moderna.

Algumas situações urbanísticas evitáveis e indesejáveis são destacadas por CARVALHO FILHO (2006) 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 minimizadas ou compensadas com a aplicação do EIV.

Existe uma relação de complementaridade entre o EIV e o Plano Diretor, para existir ações concretas concernentes à efetivação do EIV é necessário implementação das diretrizes de uso e ocupação do solo que são estabelecidas pelo Plano Diretor (SAMPAIO, 2005), portanto ambos são instrumentos de ordenamento territorial que devem anteceder e impedir a expansão urbana desordenada.

Para LOLLO & RÖHM (2006) 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 perpetrar esta caracterização é necessário conhecer

alguns conceitos principais como ambiente urbano, impacto ambiental e impacto de vizinhança. MOREIRA, (1999, p. 02) 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.

A partir das interações humanas com o meio é possível estabelecer o conceito de vizinhança. O termo vizinhança pode ser percebido como a parte do terreno sujeita ao impacto em análise. O significado espacial do termo- vizinhança- deve ser tratado com flexibilidade, já que sua delimitação depende do empreendimento em análise e do impacto considerado. Para LOLLO & RÖHM (2005) o termo Impacto de Vizinhança foi criado para descrever um grupo específico de impactos ambientais que ocorrem nas áreas urbanizadas e se apresentam na área de influencia de determinado empreendimento ou atividade implantada.

Está estabelecido no artigo 36 do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) que a lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privadas ou públicas em área urbana que dependerão da elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança, devendo também estabelecer critérios a exemplo o artigo 37 da mesma lei que descreve:

Art. 37. O EIV deverá ser 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 a consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

O EIV deve ser elaborado a partir de uma série de identificadores para revelar o nível de repercussão do empreendimento sobre a paisagem urbana, atividades humanas que possam ser instaladas, movimentação de pessoas e mercadorias, infraestrutura urbana e sobre os recursos naturais da vizinhança (MOREIRA, 1999).

O mesmo pesquisador afirma que o EIV deve explicitar a compatibilidade do sistema viário e de transporte, do sistema de drenagem com o aumento de volume e a velocidade de escoamento de águas pluviais - ocasionado pela impermeabilização da área alterada- viabilidade do sistema de abastecimento de água, rede coletora de esgoto, fornecimento de energia elétrica, indicação das transformações urbanísticas e a inserção da obra na paisagem.

Bragança Paulista é um município do interior de São Paulo, com população estimada em 146.744 habitantes, possui área territorial de 512,621 km² (IBGE, 2010b). Mesmo sendo um município pequeno, a legislação preocupou-se em incluir os empreendimentos residenciais para apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança. O EIV é regulamentado pela Lei Complementar nº 561 de 2007 e Decreto nº 339 de 2007, a exigência do EIV para empreendimentos residenciais está descrito no artigo 3º da referida lei (BRAGANÇA PAULISTA, 2007):

Art. 3º. Será exigida a apresentação de EIV/RIV para os seguintes empreendimentos ou atividades públicas ou privadas, para se obter licença ou autorização para parcelamento, construção, ampliação, alvará de renovação ou funcionamento:

(...) X - grandes loteamentos e grandes conjuntos habitacionais ou similares, acima de 500 (quinhentos) lotes e/ou unidades, ou 30 ha (trinta hectares) de área total, ou quando quaisquer de seus lados seja maior do que 1.000m (mil metros) lineares;

Esta norma adotou parâmetro de exigência distinto da cidade de Blumenau-SC, o EIV neste caso será exigido para conjuntos habitacionais ou similares que possuam acima de 500 lotes /unidades habitacionais ou se ocupar área total de trinta hectares ou ainda se tiver qualquer um de seu lado maior que mil metros lineares (BLUMENAU, 2005).

O município de Blumenau- SC, de médio porte, possui área de aproximadamente 509 km² e uma população de 309.011 habitantes (IBGE, 2010c) é a terceira cidade mais populosa do Estado, sendo um importante polo da economia de Santa Catarina. Em 2009, havia em Blumenau aproximadamente um automóvel para cada 1,76 pessoas (BORDIN, 2012).

O Conselho de Planejamento Urbano de Blumenau (COPLAN), a partir da Resolução COPLAN nº 04/2008 (BLUMENAU, 2008), regulamentou o Estudo de Impacto de Vizinhança municipal. Nesta Resolução, Anexo I, Artigo 4º, consta as características dos empreendimentos que devem elaborar o EIV entre eles encontram-se os edifícios residenciais e até estabelecimentos para uso religioso. No caso de edifícios residenciais a Resolução COPLAN nº 04/2008 no artigo 4º estabelece que:

Art. 4º (...) VII – edificações para uso residencial com área construída computável acima de 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados) ou ainda, quando as unidades habitacionais estiverem acima de 500 (quinhentas) unidades.

Quando se trata de cidades de maior porte tem-se Belo horizonte, capital de Minas Gerais com população de 2.375.151 habitantes, área territorial igual a 331,401 Km² e densidade demográfica 7.167,02 hab./Km², ou seja, possui menos da metade do território de Goiânia e população quase duas vezes maior (IBGE, 2010d). A Lei nº 7.166 de 1996 que Estabelece Normas e Condições para Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano no Município, também exige a apresentação do EIV para empreendimentos considerados de impacto que inclui os residenciais (BELO HORIZONTE, 1996):

Art. 74 B - Submetem-se a licenciamento urbanístico pelo COMPUR os seguintes empreendimentos de impacto:

- I - os edifícios não residenciais com área de estacionamento maior que 10.000 m² (dez mil metros quadrados) ou com mais de 400 (quatrocentas) vagas;
 - II - os destinados a uso residencial que tenham mais de 300 (trezentas) unidades;
 - III - os destinados a uso misto com mais de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);
- (...) Art. 74 C - Estão sujeitos à elaboração de EIV os empreendimentos de que trata o art. 74-B desta Lei.

Não poderia ficar de fora a iniciativa do Governo do Distrito Federal que aprovou em fevereiro de 2013 a Lei nº 5.022 que dispõe sobre o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança. O artigo 2º define o EIV como instrumento de planejamento e subsídio à decisão do Poder Público para aprovação de projeto, emissão de autorização ou licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos ou atividades que possam colocar em risco a qualidade de vida da população e causar impacto na ordenação urbanística do solo e ao meio ambiente. As características dos empreendimentos, incluindo os residenciais, que devem apresentar o EIV, estão descritas no artigo 4º (BRASÍLIA, 2013):

- Art. 4º- A apresentação do EIV e a emissão do atestado de viabilidade são pré-requisitos para empreendimento ou atividade pública ou privada objeto de:
- (...) IV – aprovação de condomínios urbanísticos e de projetos urbanísticos com diretrizes especiais, nas seguintes situações:
- a) em Zona Urbana Consolidada;
 - b) em Zona Urbana do Conjunto Tombado;
 - c) com área igual ou maior que quatro hectares;
- V – aprovação de parcelamento do solo, nas seguintes situações:
- a) em Zona Urbana Consolidada;
 - b) em Zona Urbana do Conjunto Tombado;
 - c) com densidade acima de cento e cinquenta habitantes por hectare.

A lei regulamentadora do EIV do Distrito Federal estabelece dois parâmetros para exigência desse estudo dos empreendimentos residenciais: possuir área igual ou maior que quatro hectares ou com densidade acima de 150 hab./ ha.

Trazendo a discussão para a capital de Goiás que tem se tornado cada vez mais verticalizada e sofrendo processo de ocupação desordenado (MOYSÉS & BERNARDES, 2005). O município de Goiânia, diferentemente dos demais municípios citados, dispensa a apresentação do EIV para empreendimentos residenciais, pois a Lei municipal nº 171 de 2007 não os considera causadores de impactos e geradores de alto grau de incomodidade urbana. A seção III, artigo 94 do Plano Diretor municipal dispõe sobre os empreendimentos impactantes (GOIÂNIA, 2007):

- Art. 94. Empreendimentos e atividades de impacto, são os macro-projetos, não residenciais, públicos ou privados, que, quando implantados, venham a sobrecarregar a infra-estrutura 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.

O artigo 2º da Lei 8.646 de 2008 que trata do Estudo de Impacto de Vizinhança descreve os empreendimentos obrigados a apresentarem o EIV (GOIANIA, 2008):

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

(...) 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;

(...) VI – Os empreendimentos previstos nas Leis nºs 171/2007 e 8.617/2008, geradores de impacto.

MATERIAL E METODOS

A pesquisa foi realizada em Goiânia-GO com estudo de caso sobre o empreendimento Tropicale Condomínio com área total de 48.400 m² constituído por 12 torres de 20 andares cada totalizando 1920 unidades habitacionais - localizado no setor noroeste. (Figura 1).

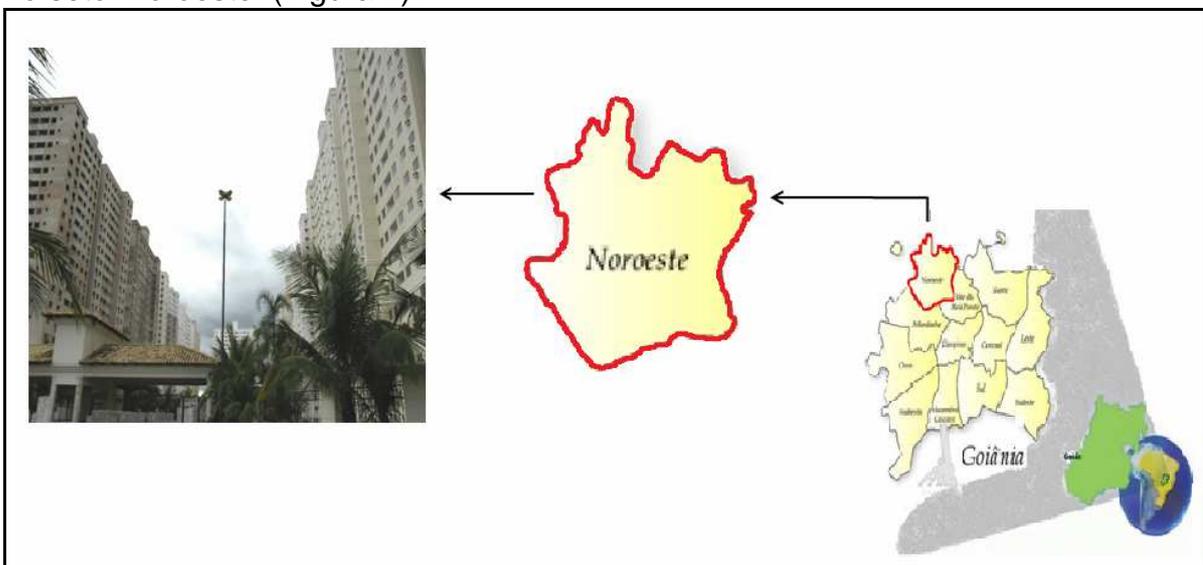


FIGURA 1: Localização geográfica do empreendimento Tropicale Condomínio

Fonte: Adaptado por Otniel Bandeira de www.sogeografia.com.br

Utilizou-se a metodologia da Avaliação Pós Ocupação (APO), essa avaliação tem como objetivo diagnosticar aspectos positivos e negativos do ambiente construído e do seu entorno a partir da avaliação de fatores técnico-construtivos, econômicos, funcionais, estéticos e comportamentais alcançando resultados satisfatórios para realimentar o ciclo do processo de produção e uso de ambientes semelhantes, buscando otimizar o desenvolvimento de projetos futuros.

Existem três tipos clássicos de APO: “indicativa”, “investigativa” e “Diagnóstico”. Para esta pesquisa foi utilizada APO indicativa que segundo o mesmo pesquisador “proporciona, através de rápidas visitas exploratórias do ambiente em questão e entrevistas selecionadas com usuários-chave, indicação dos principais aspectos positivos e negativos do objeto de estudo” (ORNSTEIN, 1992, p.40).

Foi elaborado único questionário para residentes e profissionais. O questionário foi dividido em perguntas gerais (1 a 5) e duas específicas (6 e 7). A questão 6 foi elaborada baseada nas condições mínimas de análise de um EIV estabelecido pelo artigo 37 da Lei nº. 10.257 de 2001, para a questão 7 usou-se como modelo a legislação do Governo do Distrito Federal que incluiu outros temas de análise além dos exigidos pela legislação.

O questionário foi aplicado a 30 residentes da vizinhança do empreendimento Tropicale Condomínio e também a 31 profissionais entre eles funcionários da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano-SEPLAN e Agência Municipal de Meio Ambiente- AMMA além de professores e mestrandos.

Os dados foram tabulados e expressos os resultados em tabelas e gráficos, observando-se a frequência de respostas adotando-se os critérios estatísticos.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

Na figura 2 é possível visualizar a diferença de ocupação da área de estudo entre os anos de 2009 e 2012. A imagem delimitada de vermelho na letra “a” mostra a área em 2009, apesar de existirem algumas construções no local o terreno era majoritariamente permeável. É possível ter noção da magnitude da área comparando-a com o tamanho dos quarteirões do bairro.

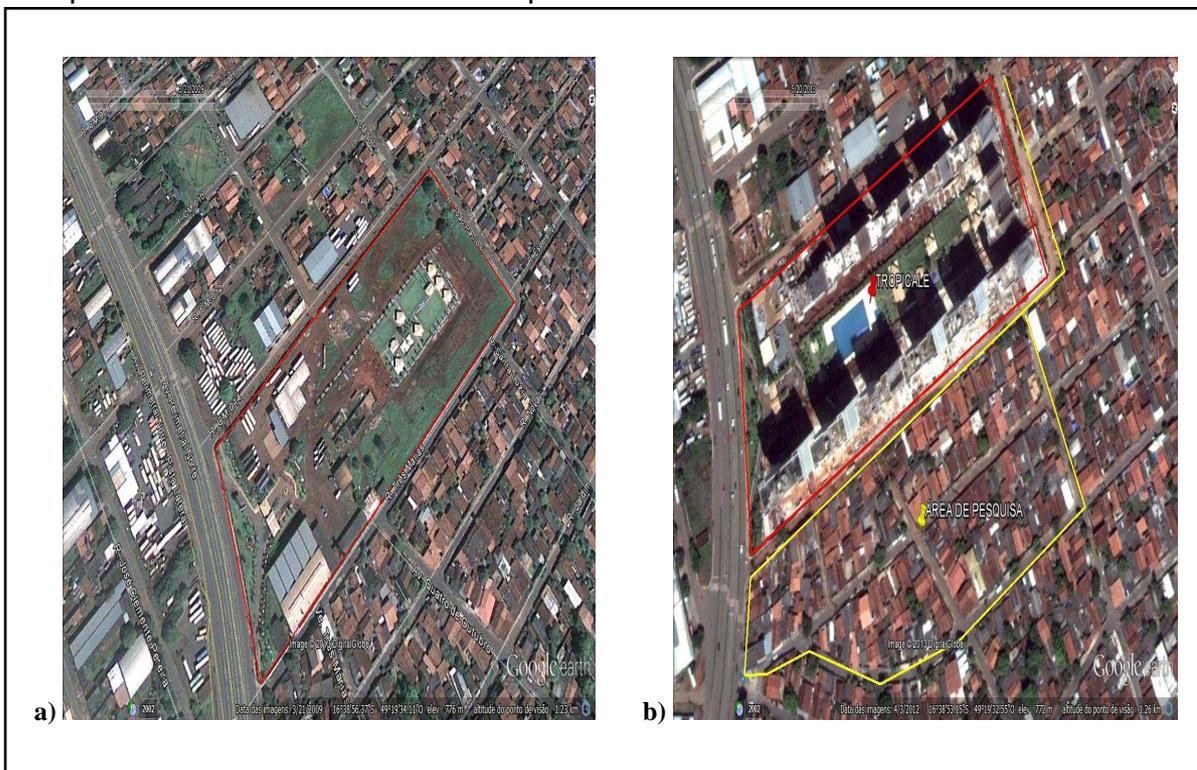


FIGURA 2: Imagem comparativa entre os anos de 2009 e 2012 da área onde se instalou o Tropicale Condomínio
Fonte: Google Earth (2009)

A letra “b” mostra a imagem da área em 2012, o traçado vermelho representa a mesma área mostrada na letra “a”, porém já com o condomínio instalado. As partes escuras da imagem são as sombras das torres que no período matutino estão voltadas para o oeste e no vespertino para o leste, atingindo diretamente as residências vizinhas. O traçado amarelo representa a delimitação da área onde foi aplicado o questionário com residentes.

Muitos brasileiros não possuem conhecimento das normas e legislações, e os sujeitos inclusos no estudo não fugiram dessa característica, no quadro 1 dos 30 entrevistados residentes 29 afirmaram desconhecimento sobre a dispensa de EIV para empreendimentos residenciais. O desconhecimento da norma pela população dificulta que esta exija dos governantes, mudança nos critérios legais e estes por sua vez permanecem em estado de inércia tendo em vista a não manifestação da sociedade.

QUADRO 1- Comparação das respostas entre residentes e profissionais sobre perguntas gerais do questionário.

QUESTIONÁRIO	RESIDENTES				PROFISSIONAIS			
	SIM	%	NÃO	%	SIM	%	NÃO	%
1) Você sabia que a prefeitura municipal não exige o Estudo de Impacto de Vizinhança para a instalação de empreendimentos residenciais em Goiânia ?	1	3	29	97	17	55	14	45
2) Em sua opinião, a implantação do <i>Tropicale</i> Condomínio gera impactos de vizinhança em sua área de influência?	25	83	5	17	31	100	0	0
3) Em sua opinião a implantação do <i>Tropicale</i> Condomínio afeta de alguma forma (positiva ou negativa) a qualidade de vida da população vizinha?	21	70	9	30	27	87	4	13
4) Você concorda com a instalação do <i>Tropicale</i> Condomínio no setor Cândida de Moraes?	19	66	11	34	27	87	4	13
5) Em sua opinião a legislação municipal de Goiânia deveria exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para licenciar a implantação de empreendimentos residenciais ?	28	93	2	7	29	94	2	6

Já os profissionais 55% tinham esse conhecimento e 45% desconheciam. A porcentagem dos que não conheciam a norma foi alta, chegando a representar quase metade dos entrevistados, incluindo funcionários da SEPLAN. Esse resultado significa que muitos profissionais que atuam na área de planejamento e desenvolvimento urbano não conhecem a legislação e política urbana municipal, necessitando aprimorar os estudos e conhecer melhor a realidade urbana do local onde atuam e assim propor medidas eficazes de desenvolvimento sustentável urbano.

Quando questionados sobre a existência de impactos de vizinhança causado pelo empreendimento *Tropicale*, 83% dos residentes afirmaram que houve impactos

e 17% que não, esses 17% moravam em casas mais distantes do empreendimento. As principais reclamações da vizinhança referiram-se à poeira, lama, barulho de máquinas e esgoto lançado nas ruas do bairro proveniente do condomínio. Para os profissionais houve unanimidade nas respostas, todos afirmaram a existência de impactos de vizinhança alguns ressaltaram que “esses impactos na vizinhança ocorrem tanto a curto, médio e longo prazo”.

Na opinião de 87% dos profissionais e 70% dos residentes, a qualidade de vida da vizinhança pode sim ser afetada positivamente ou negativamente com a implantação do condomínio. Os impactos positivos devem ser potencializados e os negativos minimizados, impedidos ou compensados (SANTOS 1999).

Do total de residentes entrevistados 63% concordaram com a implantação do condomínio no local. Esse resultado pode ser explicado pela expectativa da valorização imobiliária, tendo em vista que a vizinhança majoritária do setor habita em moradias pequenas e simples (RIBEIRO, 2004). Referente aos profissionais 87% concordam com a implantação do empreendimento e apenas 13% discordam. Os que discordaram justificaram que no setor os tipos de residências predominantes são horizontais e a instalação de um empreendimento vertical desarmonizou o espaço.

A questão da valorização imobiliária deve ser bem avaliada antes de aprovar um empreendimento sendo 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 certamente, como por exemplo, a instalação de supermercados, shoppings, hospitais, clínicas, academias, bares e lanchonetes, danceterias entre outros. Estão previstos para instalação na região noroeste, diversos outros empreendimentos residenciais, hospitais, viadutos e em fase final de instalação o Passeio das Águas Shopping.

Na opinião de 93% dos moradores e 94% dos profissionais, a prefeitura deveria exigir o EIV para implantação de empreendimentos residenciais. Este resultado deixa evidente a opinião da população vizinha do Tropicale condomínio, bem como a tendência da população em geral, quanto à necessidade de um estudo que pondere os impactos positivos e negativos causados pelos empreendimentos residenciais.

Os 6% dos profissionais que discordaram foram funcionários da Secretaria de Planejamento de Goiânia, mesmo tendo respondido na questão 2 (Quadro 2) que o condomínio residencial é causador de impactos de vizinhança. Apenas uma pessoa justificou sua resposta: “Acredito que para fins residenciais não há necessidade porque a lei que regulamenta o uso do solo e demais legislações já sofreram alterações e se modernizaram, adaptando-se às exigências ambientais, mobilidade, etc.”.

Apesar do Plano Diretor de Goiânia ter sofrido algumas mudanças, ainda falta evoluir mais e regulamentar a exigência do EIV para empreendimentos residenciais no município, porque algumas contradições como esta de não considerar tais empreendimentos causadores de impactos e incômodos à população é preocupante. Muitas capitais e cidades brasileiras já regulamentaram o EIV e estabeleceram critérios mais rigorosos que Goiânia.

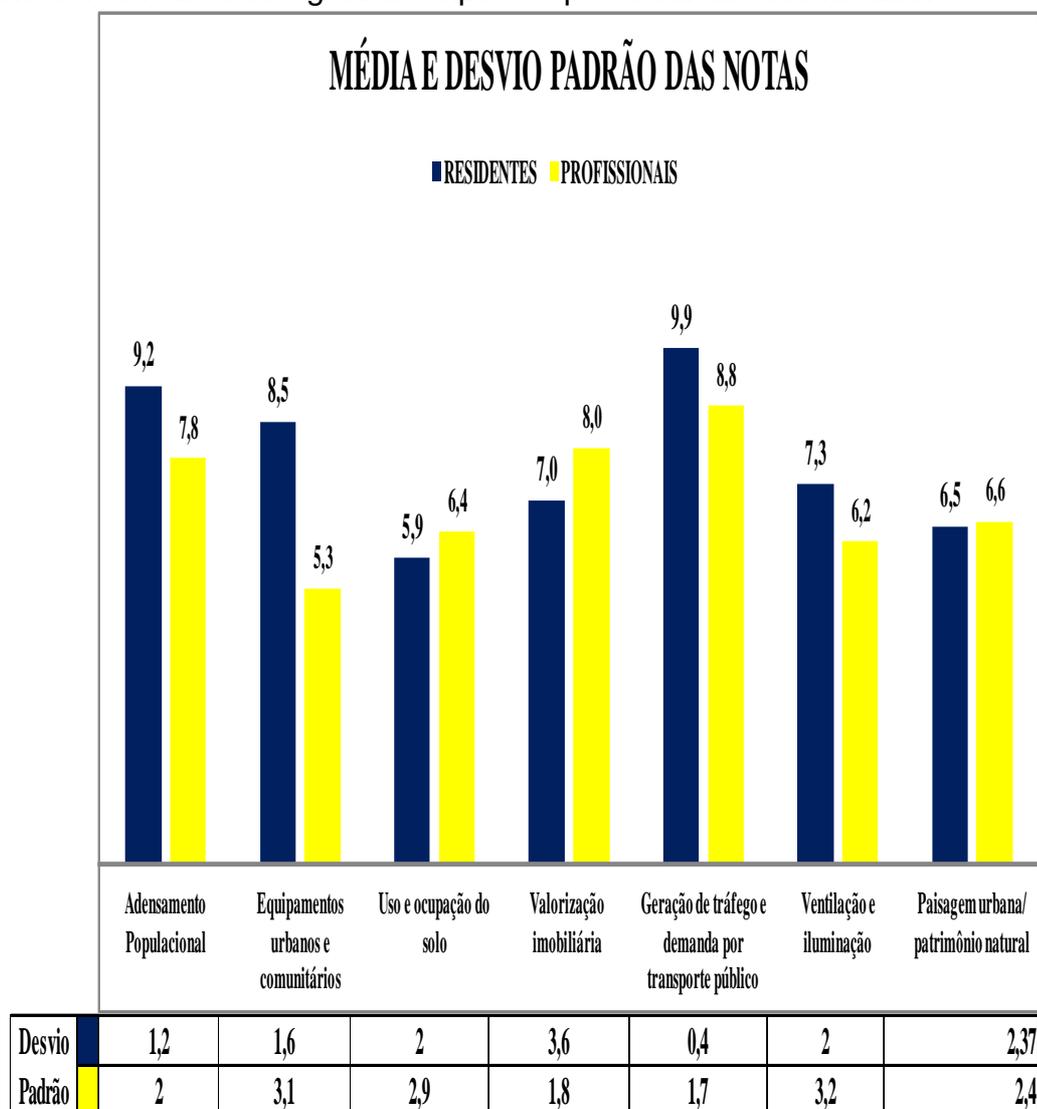
Estranha-se o fato de Goiânia com o porte de capital regional, ainda não ter adotado o EIV para empreendimentos residenciais, haja vista que municípios de pequeno porte como Blumenau-SC e Bragança Paulista- SP são exemplos bem

sucedidos por exigirem desses empreendimentos impactantes a apresentação do referido estudo.

Segundo 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.

Conforme os resultados da figura 3 a população vizinha atribuiu alto grau de impacto (8-10) para as questões: geração de tráfego e demanda por transporte público (9,9); sobrecarga nos equipamentos urbanos e comunitários (8,5) e adensamento populacional (9,2) as demais ficaram classificadas em médio impacto.

Para os profissionais as questões geradoras de alto grau de impacto foram apenas duas: Geração de tráfego e demanda por transporte público (8,8) e valorização imobiliária (8,0), as demais ficaram no nível de médio impacto. Todas as questões de avaliação de um EIV classificadas pelos profissionais e residentes ficaram entre médio e alto grau de impacto após o cálculo das médias.



Nota: 0- Ausência de Impacto 1-3 Baixo Impacto 4-7 Médio Impacto 8-10 Alto Impacto

Figura 3- Média e desvio padrão das notas fornecidas por residentes e profissionais para ocorrência de impactos nas questões de análise do estudo de impacto de vizinhança, Goiânia, GO.

Quanto mais baixo o valor do desvio padrão mais homogênea foram as respostas dos entrevistados, sendo assim as notas fornecidas pelos residentes variaram menos que a dos profissionais. Destaca-se que o critério de avaliação em que as respostas mais variaram entre os residentes foi valorização imobiliária com valor de desvio padrão (3,6) e o que menos variou foi geração de tráfego/demanda por transporte público (0,4). Já para os profissionais o critério que mais causou variação nas respostas foi ventilação e iluminação com desvio padrão (3,2) e geração de tráfego e demanda por transporte público também foi o critério que menos causou variação nas respostas (1,7).

As médias fornecidas pelos residentes foram superiores a dos profissionais na maioria das questões. Uma hipótese para esta ocorrência seria que os moradores conhecem melhor a realidade do espaço, sabem identificar os problemas presentes e os futuros, conhecem a potencialidade do setor e as limitações assim como os conflitos sociais.

Os profissionais são incapazes de conhecer na íntegra a realidade da cidade, por isso a importância do EIV que será a expressão da opinião da sociedade com relação a determinado empreendimento, por meio desse instrumento a população é capaz de expressar as problemáticas sociais, ambientais e econômicas do espaço onde vivem possibilitando aos técnicos que analisam os estudos o conhecimento da realidade do lugar onde se pretende instalar um macro projeto.

O critério de geração de tráfego e demanda por transporte público recebeu maior média tanto pelos residentes quanto profissionais, no entanto houve distinção na atribuição da menor média, a questão de uso e ocupação do solo recebeu menor média dos residentes já os profissionais qualificaram menor média para equipamentos urbanos e comunitários.

A maior preocupação dos profissionais nesse questionário foi com o tráfego e valorização dos imóveis. Essa visão característica do neoliberalismo leva o esquecimento das questões sociais (SANTOS, 1999) como, por exemplo: com o adensamento populacional em expansão, os serviços públicos de saneamento básico conseguirão atender toda a demanda? Existem escolas, hospitais, área de lazer suficiente para oferecer qualidade de vida às pessoas? Corre-se o risco de gerar conflitos sociais e de interesse podendo desencadear processos de expulsão e atração de pessoas? Esse empreendimento está em harmonia com o espaço onde será instalado? Já os residentes, além da geração de tráfego, preocuparam-se com adensamento populacional e equipamentos urbanos e comunitários.

Com relação ao adensamento populacional, este reflete o contingente de pessoas residentes ou usuárias permanentes de determinada área urbana. É importante analisar as consequências que esse adensamento poderá causar no âmbito dos direitos de vizinhança como, por exemplo, averiguar se um empreendimento não causará grande atração ou repulsão de populações, tumultuando ou prejudicando a qualidade de vida dos que habitam ou usufruem do local (BORDIN, 2012).

SOUZA (2008) destaca que 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 quer por acréscimo de população permanente de uso residencial ou população provisória.

A população vizinha demonstrou muita preocupação com o aumento populacional na região, pois o Tropicale Condomínio abrigará 1920 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 quatro 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 600 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.

Segundo a NBR 9284/86, equipamentos urbanos e comunitários refere-se aos bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinado à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS, 1986).

Para SAMPAIO (2005) os equipamentos urbanos e comunitários estão relacionados com a função social da propriedade, 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.

GONÇALVES NETO (2008) ressalta que não se deve simplesmente traçar uma estimativa e indicar volumes e demandas, ou seja, atribuição de memorial descritivo do projeto arquitetônico, mas uma das principais funções do EIV é contrapor a situação atual dos equipamentos urbanos às projeções de expansão urbana, indicando impacto a médio e longo prazo.

Os equipamentos comunitários são considerados aqueles destinados a cultura, saúde, educação, esporte e lazer bem como as áreas verdes de praças e parques. O EIV analisa se a disponibilidade atual de equipamentos comunitários é compatível com as projeções de expansão urbana e ao adensamento populacional previsto no Plano Diretor e verifica se os equipamentos implantados no empreendimento beneficiarão a comunidade do entorno (LOLLO & RÖHM, 2005).

Conforme os residentes o setor Cândida de Moraes não possui rede de esgoto, o sistema de drenagem urbana é ineficiente, a iluminação pública é pouco eficaz e o sinal de telefone celular, internet e TV ficaram ruins após a instalação das torres, além disso, no setor não existe muitas opções de lazer, esportes, saúde, educação e outros equipamentos comunitários para a população residente. Existe no setor apenas um CAIS e a opção de lazer mais próxima é o Portal Shopping.

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 rede de esgoto enquanto os novos moradores do condomínio terão.

Com relação à geração de tráfego e demanda por transporte público a maior preocupação do planejador urbano é com os desdobramentos da malha urbana da cidade, o 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.

A questão de geração de tráfego e demanda por transporte público é o que mais intriga os moradores, sendo atribuída nota 9,9 na ocorrência de impacto, isso se justifica pelo acréscimo populacional que ocorrerá no local, pelo fato das ruas do bairro serem estreitas e não existir sinalização adequada de trânsito tampouco fiscalização eletrônica.

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 cada morador do Tropicale possuir pelo menos um carro, será um acréscimo de 1920 carros - uma quantidade significativa - supondo que sejam dois carros por habitante então serão 3840 veículos circulando nas vias públicas da região, sobrecarregando-as e contribuindo com o aumento de congestionamentos.

O estudo do uso e ocupação do solo é um instrumento indispensável na tomada de decisão em ordenamento e planejamento do território, e na definição de políticas de gestão de recursos naturais. Ao solicitar a análise desse instrumento, o Estatuto da Cidade pretende que sejam avaliados fatores que demonstrem a compatibilidade ou não do empreendimento com o local que se deseja instalar e considerar os efeitos positivos e negativos desta instalação em relação às demandas e necessidades do local.

O EIV não estabelece normas de ordenamento espacial urbano, para isto existem outros instrumentos como zoneamento, código de obras e postura, a novidade do EIV refere-se à participação popular. É imprescindível que seja ouvida a vizinhança, quanto às expectativas geradas pelo empreendimento, pois muitas vezes a atividade que o zoneamento permite não interessa à população vizinha (BATISTA & DIAS, 2008).

Os vizinhos do Tropicale temem que seus hábitos cotidianos mudem radicalmente com a presença de novos moradores, alguns disseram que já sofrem com as mudanças principalmente com relação à segurança, privacidade e incômodos durante a fase de instalação. Um morador relatou o seguinte: “estou até pensando como vai ficar a porta da minha casa, cheia de carros estacionados vou ter que dar um jeito para expulsar todo mundo da porta da minha casa. As ruas daqui são estreitas e todo mundo se conhece, não “to” preparado para lidar com a bagunça que vai virar isso aqui “to” até com medo”. Outro morador 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 e perdi totalmente minha privacidade dentro de casa”.

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. Este item reforça o cumprimento da função social da propriedade, pois através da análise sobre a valorização imobiliária o EIV é capaz de avaliar se o investimento público e a valorização privada estão em conformidade com o princípio da redistribuição de renda urbana e do uso social.

É importante identificar os segmentos sociais beneficiados ou prejudicados com a valorização ou desvalorização imobiliária, 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).

A maioria dos entrevistados apresentaram boas expectativas 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 três 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 e 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 impressão que dá é que estou morando numa verdadeira favela”.

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 moradores 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, a rotina doméstica também mudou para lavar roupas somente 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 harmonioso 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 de acontecer.

O quadro 2 exibe a comparação das respostas entre os profissionais e residentes com relação à relevância de inclusão de outros temas de análise em um EIV. A maioria dos profissionais e residentes consideraram muito relevante a inclusão de todos os temas propostos no questionário.

QUADRO 2: Comparação das respostas entre profissionais e residentes sobre a relevância de inclusão de novos temas de análise em um Estudo de Impacto de Vizinhança- EIV.

TEMAS	QUANTIDADE		RELEVÂNCIA*
	Redidentes	Profissionais	
Benefícios, ônus e problemas futuros relacionados com o empreendimento	6	1	
	7	11	
	17	19	
Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.	2	0	
	7	0	
	5	15	
	16	16	
Transformações urbanísticas induzidas pelo empreendimento, inclusive quanto ao sistema viário.	2	0	
	1	1	
	8	8	
	20	21	
Medidas de recuperação, mitigação e compensação dos impactos de vizinhança gerados.	1	0	
	1	2	
	5	6	
	24	22	
Impactos de vizinhança esperados durante as fases de implantação e operação do empreendimento.	2	0	
	6	9	
	22	22	
Geração de emprego	9	9	
	3	7	
	18	15	
Demanda por estacionamento	2	0	
	3	4	
	25	27	

* Legenda:  Não  Pouco  Médio  Muito

Todos os itens analisados na figura 3 fazem parte da análise mínima contemplada pelo EIV, contida no art. 37, Seção XII, do Estatuto da Cidade, no entanto além desses itens, devem ser analisados outros, também de grande importância, como por exemplo, os temas descritos no quadro 3. No entanto, o que se observa na prática é que muitos municípios que criam legislação para tratar do assunto, simplesmente repetem os tópicos existentes no art. 37 do Estatuto desconsiderando a expressão “no mínimo”. Alguns itens de análise que não podem faltar em um EIV são: medidas mitigadoras e compensatórias, e impacto socioeconômico (CHAMIÉ, 2010).

À população vizinha, a falta de detecção prévia dos impactos impede a adoção de medidas de controle, mitigação ou mesmo compensação. Quando os limites da área de influência do empreendimento extrapolam, os impactos atingem diretamente outras parcelas do município e conseqüentemente toda a população. A não identificação prévia dos impactos de vizinhança exige que o poder público priorize os recursos em atividades corretivas causando efeitos negativos no orçamento do município inviabilizando outros investimentos de interesse da população ou até mesmo de medidas compensatórias (SAMPAIO, 2005).

Muitos estudos de impacto de vizinhança elaborados nos municípios são ineficazes por não adotarem uma metodologia condizente com a realidade local e deixar de fora as análises relativas aos impactos socioeconômicos (BRAGA, 2001). Somente através da exigência das questões socioeconômicas o EIV conseguirá induzir o desenvolvimento econômico e promover uma melhor qualidade de vida para a população.

É interessante para o empreendedor que seu projeto seja aprovado com agilidade e interessante também para o município que se beneficiará com o recolhimento de impostos. Todavia deve-se atentar à possível animosidade da população para com o empreendimento, tendo em vista que muitas vezes a vizinhança é minada com anseios e angústias advindos de empreendimentos similares (LOLLO & RÖHM, 2005).

Estudos de impacto de vizinhança bem elaborados que avaliem com precisão os benefícios, ônus e problemas futuros, transformações urbanas induzidas pelo empreendimento, geração de emprego, demanda por estacionamento, levantamento dos impactos de vizinhança causados durante e após a implantação do empreendimento e os demais itens obrigatórios, proporciona um diagnóstico confiável que permite ao poder público segurança na imposição de medidas corretivas e compensatórias e adoção de técnicas de monitoramento dos impactos. Esses princípios possibilitam aos governantes municipais uma gestão responsável e eficaz do problema e à população em geral a garantia do direito constitucional a um meio ambiente equilibrado e sustentável (CARVALHO FILHO, 2006).

CONCLUSÃO

Este estudo permitiu afirmar que a implantação de condomínios residenciais, de acordo com suas características, causam impactos de vizinhança, sendo, portanto necessário a exigência do estudo de impacto de vizinhança - EIV para esses empreendimentos em Goiânia.

As questões classificadas em alto impacto e que ficaram com o menor desvio padrão para os residentes foram: geração de tráfego e demanda por transporte público; sobrecarga nos equipamentos urbanos e comunitários; adensamento populacional. Um pouco diferente da opinião dos residentes, as questões classificadas em alto impacto para os profissionais foram: valorização imobiliária e geração de tráfego e demanda por transporte público. Conclui também que tanto os residentes quanto os profissionais acham que a prefeitura municipal de Goiânia deveria exigir o estudo de impacto de vizinhança para empreendimentos residenciais.

Quase metade dos profissionais entrevistados desconheciam a legislação municipal que dispensa os empreendimentos residenciais da apresentação do EIV, contra quase a totalidade dos residentes. Esse fator acrescido de outros são determinantes para a não mudança da legislação.

Deixar de exigir o EIV para empreendimentos residenciais 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.

É fato que a especulação imobiliária em Goiânia está em ascensão e que o setor noroeste é alvo das grandes construtoras, pois vem se destacando com a presença de macro projetos que está valorizando economicamente a região como o Portal Shopping, construção do Passeio das Águas Shopping e um novo viaduto na saída para Goianira. Esta região precisa ser estudada para evitar o agravamento dos problemas urbanos enfrentados pelos residentes e usuários da área como congestionamentos, ineficiência do transporte público, indisponibilidade e sobrecarga dos equipamentos urbanos e comunitários.

Muitas questões referentes à aplicação do EIV em Goiânia precisam ser regulamentadas e modernizadas, assim como conclusão final ficam algumas sugestões para aprimoramento da utilização desse instrumento moderno de planejamento no município de Goiânia:

1. Delimitar os objetivos e limites de análise do EIV. Conforme dispõe o Estatuto da Cidade a apresentação do EIV não substitui a elaboração do EIA, para isso as relações de complementaridade entre os dois estudos precisam estar delineadas na legislação municipal, a fim de evitar confusões entre os profissionais, técnicos e empreendedores;
2. Definir os limites de vizinhança para evitar que os estudos sejam muito abrangentes, fugindo dos objetivos propostos;
3. Aperfeiçoar os procedimentos e parâmetros para apresentação do EIV e incluir novos empreendimentos obrigados a apresentar o estudo, conforme a realidade de Goiânia e verificar a possibilidade de inclusão de novos temas de análise do EIV;
4. 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.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS. **NBR 9284/86- Equipamento Urbano**. Define a existência do grupo Equipamento Urbano e define categorias. ABNT, 1986.

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.

BATISTA, G.T.; DIAS, N. W. **Ocupação do solo Urbano**: Desafio pós Estatuto das Cidades. “Pré- print” do Capítulo do Livro: Uma agenda para a Sustentabilidade Regional: Reflexão e Ação – Parte II: Desafios. UNITAU, 2008, 22 p. Disponível em: <http://agro.unitau.br:8080/dspace/bitstream/2315/146/1/Capitulo_Getulio_Livro_GDR_Ocupacao.pdf>. Acesso em: 14 mar.2013.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. LEI Nº 7166/1996. Estabelece Normas e Condições para Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano no Município. Belo Horizonte, Agosto de 1996.

BLUMENAU. Prefeitura Municipal. **Processo de Revisão do Plano Diretor de Blumenau**. Blumenau, setembro de 2005.

_____. **Resolução COPLAN nº 004/2008**. Dispõe sobre regulamento as normas para a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV. Blumenau, maio de 2008.

BORDIN, G. **Critérios para Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) em Blumenau**. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação)- Cento de Ciências Tecnológicas, Universidade Regional de Blumenau, Blumenau, 2012.

BRAGA, R. **Gestão ambiental no estatuto da cidade: alguns comentários**. In: CARVALHO, P.F. e BRAGA, R.(organizadores) *Perspectivas de Gestão Ambiental em Cidades Médias*. Rio Claro: LPM-IGCE-UNESP, 2001, p. 95-119.

BRAGANÇA PAULISTA. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº 561, de 26 de setembro de 2007**. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV). Disponível em: <<http://www.braganca.sp.gov.br/getcontent.php?pg=1&idm=30&ids=40&idc=1676>>. Acesso em: 15 mar. 2013.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, 1988.

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.

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.

CARVALHO FILHO, J.S.; **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.

CARVALHO, S.N.; **Estatuto da cidade: aspectos políticos e técnicos do plano diretor**. São Paulo Perspec. [online]. 2001, vol.15, n.4, pp. 130-135. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/S0102-88392001000400014>>. Acesso em: 04 abr. 2013.

CHAMIÉ, P.M.B.; **Contexto histórico, sob o enfoque urbanístico, da formulação e legalização do estudo de impacto de vizinhança**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)- Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

GOIÂNIA. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007. Plano Diretor de Goiânia**. Diário Oficial do Município de Goiânia, n. 4147 de 26 de junho de 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.

GONÇALVES NETO, P.S.; **Análise de Impactos de Vizinhança Decorrentes da Implantação de Supermercados no Município de São Carlos**. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana)- Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2008.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **idades@: informações oriundas de pesquisas e levantamentos correntes do IBGE**, Goiânia, 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/default2.php>. Acesso em: 29 mar. 2013a.

_____.Bragança Paulista, 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/default2.php>. Acesso em: 29 mar. 2013b.

_____. Blumenau, 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/default2.php>. Acesso em: 29 mar. 2013c.

_____.Belo Horizonte, 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/default2.php>. Acesso em: 29 mar. 2013d.

LOLLO, J. A.; RÖHM, S.A. Proposta de matriz para levantamento e avaliação de impactos de vizinhança. **Holos Enviroment**, Rio Claro, v.5, n.2, p.169-183, 2006.

_____. Aspectos negligenciados em estudos de impacto de vizinhança. **Estudos Geográficos**, Rio Claro, v.3, n.2, p.31-45, 2005.

MARICATO, E.; **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.

MOREIRA, A. C. M. L. Parâmetros para elaboração do relatório de impacto de vizinhança. **Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP**, São Paulo, n.7, p 107-118. 1999.

MOYSÉS, A.; BERNARDES, G.D.; 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.

ORNSTEIN, S. **Avaliação pós-ocupação (APO) do ambiente construído**/Sheila Ornstein, Marcelo Romério (colaborador)-São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1992.

RIBEIRO, M.E.J.; Goiânia: **Os Planos, a cidade e o sistema de áreas verdes**. Goiânia: Ed. da UCG, 2004.

SAMPAIO, L.; **Estudo de Impacto de Vizinhança: sua pertinência e delimitação de sua abrangência em face de outros estudos ambientais**. Monografia (Especialização)- Centro de Desenvolvimento Sustentável, Universidade de Brasília, Brasília, 2005.

SANTOS, M.; **A natureza do espaço**. São Paulo: Hucitec, 1999. Disponível em: <http://www.geociencia.xpg.com.br/dwd/Milton_Santos_A_Natureza_do_Espaco.pdf> Acesso em: 26 mar. 2013

SOUZA, M.L.; **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e gestão urbana**. 5 edição, Rio de Janeiro – RJ: Bertrand Brasil, 2008.

TOMANIK, R.; **Estudo de impacto de vizinhança e licenciamento urbanístico-ambiental: desafios e inovações**. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana)-Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2008.

VALE JÚNIOR, F.R.; **A Função Social Da Propriedade Urbana Em Goiânia: Teoria e Prática**. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Desenvolvimento Territorial), Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2008.

VIEIRA, M.M.C.; **A inclusão do orçamento participativo no planejamento urbano de Goiânia**. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Desenvolvimento Territorial), Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2009.

VILLAÇA, F.; **A delimitação territorial do processo urbano**. São Paulo, 1997. Disponível em:< <http://www.flaviovillaca.arq.br/>> Acesso em 10 fev. 2013.