

UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA – UFV

FÁBIO FRANCISCO DE CASTRO

**OS IMPACTOS DE VIZINHANÇA PÓS-IMPLANTAÇÃO
DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GOIÂNIA
(VIÇOSA – MG)**

VIÇOSA/MG

2019

FÁBIO FRANCISCO DE CASTRO

**OS IMPACTOS DE VIZINHANÇA PÓS-IMPLANTAÇÃO
DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GOIÂNIA
(VIÇOSA – MG)**

Monografia apresentada ao curso de Geografia da
Universidade Federal de Viçosa como requisito do título de
Bacharel em Geografia.

Orientador: Higor Mozart Geraldo Santos

VIÇOSA/MG

2019

Monografia apresentada ao curso de Geografia intitulada “Os Impactos de Vizinhança Pós-Implantação do Condomínio Residencial Goiânia – Viçosa/MG” de autoria do graduando Fábio Francisco de Castro, aprovada pela banca examinadora constituída pelos seguintes professores:

Prof. Msc. Higor Mozart Geraldo dos Santos
Orientador

Profa. Dra. Maria Isabel de Jesus Chrysóstomo
Co-orientadora
Departamento de Geografia - UFV

Profa. Dra. Janete Regina de Oliveira
Departamento de Geografia - UFV

Prof. Dr. Gustavo Soares Iorio
Departamento de Geografia - UFV

Viçosa, 28 de Junho de 2019

AGRADECIMENTOS

Primeiramente a Deus que permitiu que tudo isso acontecesse e me apontou o caminho certo quando fiquei em dúvida.

À minha esposa Natália, pelo amor, força, apoio e conselhos, que me ajudaram a superar vários desafios, e por sempre estar ao meu lado nos momentos difíceis ao longo desta jornada.

Aos meus familiares que tanto amo (mãe, pai, irmãs, sobrinhas, sobrinho, cunhados, cunhada, sogra e sogro) por todo apoio e compreensão em minhas inúmeras ausências ao longo desta jornada.

Aos irmãos da Fraternidade Pequena Via, por todo apoio e ensinamentos.

A esta universidade, principalmente ao corpo docente e técnico do Departamento de Geografia.

A Professora Dra. Maria Isabel de Jesus Chrysostomo, por todo apoio, correções e incentivos para a viabilidade desse trabalho.

Ao Professor Msc. Higor Mozart Geraldo Santos pela sua disponibilidade e incentivo que foram fundamentais para o prosseguimento desse estudo. Saliento o apoio incondicional prestado, a forma interessada, extraordinária e pertinente como acompanhou a realização deste trabalho.

Ao Professor Dr. Ítalo Itamar Caixeiro Stephan pelas dicas valiosas para a elaboração da metodologia de pesquisa.

Aos colegas de trabalho, pela compreensão em minhas ausências relacionadas às disciplinas diurnas.

Aos colegas de curso, pelo companheirismo e aprendizados.

A todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação, o meu muito obrigado.

RESUMO

O presente estudo visa demonstrar a análise dos impactos de vizinhança gerados pelo adensamento populacional decorrente da implantação do Residencial Goiânia, condomínio vertical construído no bairro de Fátima, na cidade de Viçosa, Minas Gerais. Neste estudo verificamos a abrangência desses impactos, nos debruçamos sobre as questões previstas no Estatuto da Cidade, que foram compreendidas mediante análise visual na *área de vizinhança imediata* do empreendimento, interpretando o seu Relatório de Impacto de Vizinhança, bem como a visão dos moradores da *área de vizinhança imediata*, coletada através da aplicação de questionários. Verificamos, tanto pela análise visual, quanto pela interpretação dos dados dos questionários, que o empreendimento produziu mais impactos negativos do que positivos à *área de vizinhança imediata*. A partir do conteúdo de nossa pesquisa, esperamos que o poder público formule leis que obriguem os empreendedores a elaborarem e implementarem o instrumento de planejamento urbano Estudo de Impacto de Vizinhança para empreendimentos do porte do Condomínio Residencial Goiânia.

PALAVRAS-CHAVE: Planejamento. Impacto. Vizinhança. Estudo de Impacto de Vizinhança. Qualidade de Vida.

ABSTRACT

This study aims to demonstrate the analysis of neighborhood impacts generated by the population density resulted from the implementation of Goiania Residential, a vertical condominium built in Fatima`s neighborhood, in Vicosa City, Minas Gerais. In this study, we verified the scope of these impacts, we dealt with the issues foreseen in the City Statute, which were understood through visual analysis in the immediate neighborhood of the project, interpreting its Neighborhood Impact Report, as well as the residents` opinions about the immediate neighborhood area that were collected through the application of questionnaires. We observed from visual analysis and interpretation of the questionnaire data that the enterprise produced more negative than positive impacts to the immediate neighborhood area. From our research content, we expect that the public authority formulates laws that oblige the entrepreneurs to elaborate and implement the urban planning instrument, Impact of Neighborhood Study, for projects as the Goiania Residential Condominium size.

Keywords: Planning. Impact. Neighborhood. Neighborhood Impact Study. Quality of life.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Localização de Viçosa no Estado de Minas Gerais	21
Figura 2: Viçosa/MG e seus municípios limítrofes	22
Figura 3: Localização dos Patrimônios Religiosos	23
Figura 4: Loteamento do bairro de Fátima – 1978	30
Figura 5: Mapa de declividade do bairro de Fátima	31
Figura 6: Mapa da localização do bairro de Fátima na malha urbana de Viçosa	34
Figura 7: Mapa do zoneamento da cidade de Viçosa	58
Figura 8: Panorama do Residencial Goiânia	60
Figura 9: Área de Vizinhança Imediata – AVI	66
Figura 10: Delimitação: AVI-1 e AVI-2	68
Figura 11: Divisão de fluxo de veículos	74
Figura 12: Decibelímetro digital portátil DEC-300	84

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Descrição dos loteamentos/bairros e respectivas leis e datas de aprovação	25
Quadro 2: Panorama da ocupação do bairro de Fátima ao longo dos anos 2002-2018	32
Quadro 3: Desníveis das calçadas de pedestres da Rua Goiânia	35
Quadro 4: Linhas de ônibus coletivo que transitam pelo Bairro de Fátima	36
Quadro 5: Calendário de votação do Projeto de Lei 019/2018	46
Quadro 6: Listagem dos empreendimentos e atividades considerados de impacto de vizinhança.	50
Quadro 7: Zoneamento das regiões residenciais de Viçosa (Lei 1420/2000)	57
Quadro 8: Atributos que compõem a magnitude dos impactos na Matriz de Impacto	77
Quadro 9: Matriz de impactos	78
Quadro 10: Panorama do local de implantação do condomínio ao longo dos anos 2002-2018.	86
Quadro 11: Panorama do Condomínio Residencial Goiânia	87
Quadro 12: Proposição de Medidas Potencializadoras, Mitigadoras ou Compensatórias	90

LISTA DE SIGLAS

AC	Área total construída
ACP	Área total construída do primeiro pavimento
AEP	Área excedente de outros pavimentos
APAE	Associação dos Pais e Amigos dos Excepcionais
AT	Área total do lote ou gleba
AVI	Área de Vizinhança Imediata
BNH	Banco Nacional de Habitação
CA	Coefficiente de Aproveitamento
COMPLAN	Conselho Municipal de Planejamento
CRAS	Centro de Referência de Assistência Social
EIA	Estudo de Impacto Ambiental
EIU	Estudo de Impacto Urbano
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
ESAV	Escola Superior de Agricultura e Veterinária
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPLAM	Instituto de Planejamento Municipal de Viçosa
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
PDV	Plano Diretor de Viçosa
PL	Projeto de Lei
PLS	Projeto de Lei do Senado
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
RIMA	Relatório de Impacto Ambiental
RIMU	Relatório de Impacto Urbano
RIV	Relatório de Impacto de Vizinhança
SAAE	Serviço Autônomo de Água e Esgoto
SERFHAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
TO	Taxa de Ocupação
TP	Taxa de Permeabilização
UFV	Universidade Federal de Viçosa
UREMG	Universidade Rural de Minas Gerais
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
ZR	Zona Residencial

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Áreas Cobertas Construídas do Condomínio	59
Tabela 2: Parâmetros urbanísticos	61
Tabela 3: Questões dicotômicas	69
Tabela 4: Questões de múltipla escolha	70
Tabela 5: Questões de avaliação	70
Tabela 6: Nível de ruído dos alarmes do condomínio dB(A)	84
Tabela 7: Nível de critério de avaliação para ambientes externos, em dB(A)	85

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	14
1.1. Histórico do Planejamento Urbano no Brasil	14
1.2. Evolução Urbana de Viçosa	20
1.3. Caracterização do bairro de Fátima	30
2. POLÍTICA URBANA	38
2.1. Estatuto da Cidade	40
2.2. Instrumentos de Planejamento Urbano	42
2.3. Plano Diretor	43
2.4. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	46
2.5. Importância do Estudo de Impacto de Vizinhança	51
2.6. Critérios Mínimos para Análise de Impactos de Vizinhança	53
3. ANÁLISE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GOIÂNIA	56
3.1. A Implantação do Condomínio	56
3.2. Caracterização da Área de Vizinhança Imediata – AVI	64
3.2.1. A visão dos moradores da AVI	67
3.3. Análise do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV	73
3.4. Matriz de Impactos	75
3.5. Medidas potencializadoras, mitigadoras e potencializadoras	88
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS	92
5. REFERÊNCIAS	94
6. APÊNDICE	100

INTRODUÇÃO:

O espaço natural é alterado de diversos modos pelo ser humano para garantir suas expectativas de vida. Uma dessas alterações está relacionada à necessidade de moradia a qual, ao longo do tempo, devido ao avanço tecnológico do ramo da construção civil, vem transformando o espaço de formas diferentes. Essas transformações acontecem desde o Brasil Colônia, com a construção de fortes e igrejas, sendo que o auge ocorreu, em nível nacional, durante o Governo Vargas na década de 1940 (GEOSIGA, 2018).

Se por um lado, o avanço do setor da construção civil realiza, para alguns, o sonho da casa própria, por outro, causa problemas de ordens socioambientais, desencadeados pela construção de empreendimentos que alteram o uso e ocupação do solo, causando impactos que se estendem à população de suas imediações. No caso do empreendimento alvo de nossa pesquisa, temos os *impactos de vizinhança*, que são efeitos, positivos ou negativos, causados pela “implantação de empreendimentos ou atividades impactantes, privadas ou públicas, em áreas urbanas, a partir da ótica da harmonia entre os interesses particulares e o interesse da coletividade.” (BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES 2017, p.13).

Esses impactos devem ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o qual é um instrumento de planejamento urbano que deve ser elaborado pelo empreendedor e analisado pelo poder público, sendo condicionante para liberação das licenças para construção. O EIV é um importante instrumento de planejamento urbano que busca equilibrar os efeitos dos impactos de um empreendimento no espaço geográfico e na qualidade de vida nas cidades.

O nosso objeto de estudo é o Residencial Goiânia, um condomínio multifamiliar vertical, exclusivamente residencial, idealizado pela Elite Construtora, com o objetivo de prover habitação para a população de menor renda através do programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal. Esse condomínio foi construído no bairro de Fátima, da cidade de Viçosa em Minas Gerais, em uma área com predominância de residências unifamiliares.

Nossa principal questão é compreender quais são e como ocorrem os impactos de vizinhança decorrentes do adensamento populacional proveniente da

implantação do Condomínio Residencial Goiânia, bem como reforçar ao poder público e aos cidadãos viçosenses, principalmente junto aos moradores da *área de vizinhança imediata*, a importância do instrumento de planejamento urbano, Estudo de Impacto de Vizinhança e suas condicionalidades¹.

A parte prática de nossa pesquisa estuda os impactos que ocorrem no tempo presente. Porém, para compreendermos como ocorrem esses impactos de vizinhança, faremos um histórico do planejamento urbano no Brasil, bem como da evolução urbana da cidade de Viçosa demonstrando as principais leis correlatas. Apresentaremos também o histórico do Estatuto da Cidade e dos principais instrumentos de planejamento urbano, a saber, Plano Diretor e Estudo de Impacto de Vizinhança.

O interesse pelo tema veio primeiramente porque o pesquisador é morador do condomínio e se atentou para alguns impactos negativos que começaram a ocorrer após a finalização da obra, com a chegada dos moradores. Como exemplos, é possível citar a geração de tráfego e de resíduos sólidos, dentre outros. Posteriormente, a partir de leitura do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV² do empreendimento, o qual foi considerado uma base de dados muito superficial, notou-se que esse não contempla a análise de alguns impactos que poderiam ocorrer pós ocupação do condomínio.

A metodologia do trabalho consistiu na caracterização e posterior delimitação do empreendimento, por meio de imagens e mapas, e sua localização geográfica em relação ao bairro, à cidade e à sua *área de vizinhança imediata* (AVI)³. A análise dos impactos de vizinhança considerou os requisitos mínimos presentes no Estatuto da Cidade, que dizem respeito ao Estudo de Impacto de Vizinhança. A partir da coleta de dados através da aplicação de questionários aos moradores da AVI, bem como dos dados colhidos em análise visual realizada pelo pesquisador, utilizou-se o instrumento matriz de impacto para avaliar os impactos de vizinhança causados pela implantação do Condomínio Residencial Goiânia. A

1 BRASIL. MINISTÉRIO das Cidades. Caderno técnico de elaboração e implementação do Estudo de Impacto de Vizinhança. Brasília, 19 de outubro de 2017. As condicionalidades para o licenciamento do empreendimento podem ser de várias ordens (preventivas, mitigadoras, compensatórias e potencializadoras) e se relacionam à sobrecarga dele decorrente.

2 Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV – é um relatório que tem como objetivo contemplar os efeitos positivos e negativos de empreendimentos construídos por agentes públicos ou privados.

3 AVI: *Área de vizinhança imediata*: área limítrofe ao empreendimento, na qual estão os moradores (vizinhos) diretamente impactados.

pesquisa se desenvolveu seguindo as seguintes etapas:

- Pesquisas bibliográficas;
- Levantamento de dados secundários referentes a implantação do condomínio junto ao Instituto de Planejamento Urbano (IPLAM), órgão municipal competente em matéria de planejamento;
- Análise documental;
- Delimitação da área de estudo através de mapas e fotografias;
- Aplicação de questionários para os moradores da *área de vizinhança imediata* do empreendimento;
- Trabalho de campo com análise visual na área de estudo;
- Tratamento das informações obtidas em quadros e tabelas; e
- Análise e interpretação das informações obtidas.

Para a realização da pesquisa, foram necessários alguns materiais como câmera fotográfica, mapas, prancheta, caneta, decibelímetro e softwares para tratamento dos dados. Também utilizamos um questionário como instrumento de pesquisa, no qual averiguamos qual a percepção dos moradores da *área de vizinhança imediata* com relação aos possíveis impactos gerados pelo condomínio. O questionário, do tipo fechado/assistido⁴, foi elaborado levando em consideração as variáveis existentes no Estatuto da Cidade, relacionadas ao Estudo de Impacto de Vizinhança.

No capítulo 2, *A produção do espaço urbano*, discutimos o histórico do planejamento urbano no Brasil, bem como da evolução urbana da cidade de Viçosa. Também fizemos a caracterização de Fátima, bairro onde o condomínio está inserido.

No capítulo 3, *Política Urbana*, discutimos a legislação urbana a partir do Estatuto da Cidade, enfatizando seus principais instrumentos (Plano Diretor e Estudo de Impacto de Vizinhança), considerando também a importância do EIV e os critérios mínimos para análise de impactos de vizinhança.

No capítulo 4, *Análise do Condomínio Residencial Goiânia*, discutimos a

⁴ Pois as perguntas e respostas foram elaboradas pelo pesquisador e o questionário conduzido pelo mesmo.

caracterização do condomínio e da *Área de Vizinhança Imediata* (AVI), com a demonstração dos dados resultantes da aplicação dos questionários aos moradores da AVI. Também nesse capítulo discutimos o Relatório de Impacto de Vizinhança do Condomínio e realizamos análise dos impactos de vizinhança com a utilização do instrumento Matriz de Impacto, associando-os às medidas de controle.

Construímos a hipótese de que os impactos negativos do Condomínio Residencial Goiânia são maiores que os impactos positivos, visto que empreendimentos desse tipo atrai população residente, o que pode causar sobrecarga em equipamentos urbanos e comunitários, gerar tráfego e afetar a qualidade de vida⁵ dos moradores vizinhos. Nesse caso, a avaliação e proposição de medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras (para os casos de impactos positivos), são indispensáveis para a melhoria da qualidade de vida dos moradores da *área de vizinhança imediata* ao empreendimento.

5 BRASIL. MINISTÉRIO das Cidades. Caderno técnico de elaboração e implementação do Estudo de Impacto de Vizinhança. Brasília, (2017, p.9). Isso acontece quando geram, por exemplo, uma sobrecarga na infraestrutura urbana instalada, nos equipamentos ou nos serviços públicos existentes, causando incomodidades como aumento do tráfego, barulho ou alterações microclimáticas, ou ainda promovendo mudanças significativas no valor da terra ou na paisagem local. Para evitar tais problemas, esses empreendimentos e atividades podem ser objeto de avaliação específica no momento do seu licenciamento urbanístico, através do EIV.

1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

1.1. Histórico do Planejamento Urbano no Brasil

Desde o Brasil Colônia, existe um tipo de administração do território. Contudo, existem várias intervenções do Estado, sendo que muitas delas possuem apenas o propósito de organizar o espaço urbano, visto que planejar significa “tentar simular os desdobramentos de um processo, com o objetivo de melhor se precaver contra prováveis problemas.” (SOUZA, 2006, p.46)

Antes de adentrarmos no histórico do planejamento urbano no Brasil, devemos salientar que houve no país, ao longo dos anos, incoerências entre a legislação e a realidade social, com a criação de “organismos ineficientes que são sucessivamente extintos e substituídos por outros também ineficientes” (MARICATO, 2009, p.149).

De acordo com Villaça (1999, p.171), “o Estado brasileiro tem atuado sobre as cidades, enquanto organismos físicos, de várias maneiras”, mas somente a partir da década de 1950, devido ao êxodo rural, período no qual o país passou a ter um caráter urbano, surgiram planos mais próximos de serem denominados com caráter de planejamento urbano.

Para Maricato (2009), o processo de urbanização do Brasil tem seu ápice no decorrer do século XX, devido ao período do avanço industrial e das transformações na estrutura econômica, social, política, demográfica e geográfica do país, especificamente durante o regime militar, época em que “o planejamento conheceu seu período de maior desenvolvimento que se inicia com a elaboração da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU), integrante do II Plano Nacional de Desenvolvimento.” (MARICATO 2009, p. 126).

Mesmo que algumas intervenções não sejam estritamente categorizadas como ações de planejamento urbano, Villaça (1999) divide em três períodos a história do planejamento urbano no Brasil: o primeiro inicia-se no final do século XIX, por volta de 1875, e vai até o ano de 1930. O segundo vai de 1930 até meados de 1992, ano em que se inicia o terceiro período e que perdura até o fim do século XX.⁶

6 Ministério das Cidades: Programa Nacional de Capacitação das Cidades.

Podemos acrescentar um quarto período que se inicia em 2001, com a aprovação do Estatuto da Cidade, que regulamenta as normas dos capítulos de política urbana da Constituição Federal de 1988⁷.

Entre 1895 e 1930, a população brasileira era majoritariamente rural⁸. De acordo com Villaça (1999), neste período pode ter nascido o embrião do planejamento urbano no Brasil, a partir da criação da Comissão de Melhoramentos da Cidade do Rio de Janeiro. De 1903 em diante, aconteceram transformações urbanas a partir dos ideais higienistas propostos por Pereira Passos. Com o intuito de realizar um embelezamento das cidades, esta proposta acabou não sendo realmente eficaz, pois alcançava apenas a classe mais abastada da sociedade em detrimento dos mais pobres, que foram colocados à margem da cidade embelezada.

Se por um lado houve a ideia de realizar um planejamento, no qual as cidades foram embelezadas, implantando-se ruas largas e arborizadas, saneamento, dentre outras transformações, por outro, tais reformas trouxeram a fragmentação do espaço urbano. De acordo com Mello (2002, p.20),

houve uma segregação na ocupação urbana, com a formação das periferias, ocupadas pelas classes trabalhadoras, ao passo que a emergente burguesia industrial dominava as áreas nobres das cidades. A ocupação das periferias ocorria de forma que fosse mínimo o custo de moradia, por causa da baixa capacidade de aquisição da grande massa proletarizada. Isso fez com que as exigências legais fossem poucas ou inexistentes. A aceitação pelo poder público dos loteamentos clandestinos pode ter sido uma estratégia para eximir a prefeitura local da responsabilidade de executar obras de infraestrutura em tais localidades.

Entre 1930-1992, destacamos a crise econômica mundial de 1930 que atingiu o país desestabilizando o meio rural, forçando a população à migração em direção às cidades. Este movimento fortaleceu a classe operária durante a Revolução de 1930, trazendo mudanças sociais e econômicas que tiveram consequências negativas, devido à necessidade de reprodução do capital imobiliário na cidade.

7 Anteriormente a esta periodização estabelecida por Villaça (1999), devemos citar a Lei 601/1850, que ficou conhecida como a Lei das Terras, que de acordo com Maricato (2009) previa a demarcação de terras devolutas, transformando-as em mercadoria.

8 Fonte: Rubem George Oliveira. Urbanização e mudança social no Brasil. Citado em Milton Santos. A Urbanização Brasileira. A população urbana brasileira em 1872 era de 5,9%. Em 1890 era de 6,8%. Em 1900 era de 9,4%. Em 1920 era de 10,7%. Em 1940 era de 31,24%.

Esta dinamização econômica repercutiu no aumento dos postos de trabalho, porém não o suficiente para acompanhar o crescimento da população urbana, visto que muitos trabalhadores foram para o viés do mercado informal. Segundo Maricato (2008, p.41),

Ao lado do grande contingente de trabalhadores que permaneceram na informalidade, os operários do setor industrial não tiveram seus salários regulados pelas necessidades de sua reprodução, com a inclusão dos gastos com moradia, por exemplo. A cidade ilegal e precária é um subproduto dessa complexidade verificada no mercado de trabalho e da forma como se processou a industrialização.

De acordo com Villaça (1999, p.182), esse período “é marcado pela ideologia do planejamento enquanto técnica de base científica, indispensável para a solução dos chamados problemas urbanos”. Foi neste período que a cidade embelezada deu lugar à cidade eficiente, momento em que aconteciam demolições e reerguimento de bairros inteiros, mas que não atendiam aos anseios das classes operárias.

Entre 1930-1965, as duas maiores cidades do Brasil iniciaram a implementação de seus planos que procuravam realizar uma organização nos traçados das cidades: Rio de Janeiro com o Plano Agache (Década de 1930) e São Paulo com o Plano Prestes Maia (Década de 1930), os quais são os embriões dos planos diretores municipais. O Plano Agache, de acordo com Almeida (2005, p.461), “é o primeiro Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, bem como modelo de planejamento urbano para todo o país. A partir dele verificamos a consolidação do Urbanismo no Brasil”. Neste, ainda existiam vestígios da escola europeia, que buscava uma cidade bela porém desenvolvida, para atender aos anseios da burguesia. Já o Plano Prestes Maia, denominado de Plano de Avenidas, propunha uma modificação do sistema viário da cidade de São Paulo com um sistema de avenidas e viadutos.

De acordo com Souza (2004), nestes planos ficou marcado a reprodução das desigualdades por meio das novas formas, as quais obedeciam interesses econômicos em detrimento dos interesses sociais, sendo que o Estado adotou políticas baseadas no centralismo e autoritarismo, não permitindo espaços para a participação social.

Na década de 1950 já se discutia sobre a reforma urbana, a qual tinha o objetivo de controlar a especulação imobiliária, reduzir a segregação socioespacial e a democratização do planejamento urbano. Pretendia, ainda, apoiar juridicamente aqueles moradores de áreas irregulares e prover à população urbana pobre, emprego e renda (SOUZA, 2008).

Entre os anos 1965-1971, de acordo com Villaça (1999), houve um distanciamento entre os planos e a realidade das cidades. Foi a época dos planos interdisciplinares e dos superplanos, surgindo o órgão SERFHAU – Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, que tinha entre seus objetivos, o de conduzir as administrações das cidades brasileiras a elaborarem planos diretores. Nasceu nesta época a indústria dos planos diretores que trazia como característica principal seu caráter extremamente burocrático, pois eram elaborados por profissionais pouco engajados com a realidade sociocultural. Sobre os planos, Villaça (1999, p.216) menciona que

Enquanto estes consolidavam o pensamento dominante em sucessivas administrações municipais e estaduais, sendo elaborados dentro das prefeituras, os superplanos são peças da mais pura tecnocracia, elaborados por especialistas de escritórios privados. Essa prática dominou o período do SERFHAU.

Posteriormente, entre 1971-1992, os planos ganharam características mais simplificadas e eram chamados de *Planos sem Mapas*. Estes planos trouxeram em seus corpos um conteúdo tecnocrático capaz de eliminar qualquer possibilidade de conflitos, não apresentando nada de concreto em termos de propostas de desenvolvimento para as cidades. Assim, de acordo com Villaça (1999, p.221),

Nos anos de 1970, os planos passam da complexidade, do rebuscamento técnico e da sofisticação intelectual para o plano simples, simples – na verdade, simplório – feito pelos próprios técnicos municipais, quase sem mapas, sem diagnósticos técnicos ou com diagnósticos reduzidos se confrontados com os de dez anos antes. Seus dispositivos são um conjunto de generalidades. Novamente, o plano inconsequente.

De acordo com Maricato (2009), no decorrer das décadas de 1980 e 1990 as cidades concentravam muita pobreza, visto que o crescimento urbano desigual traçou uma realidade severa para as cidades brasileiras, com um grande

contingente da população residindo em áreas impróprias para habitação, como nos morros dos grandes centros urbanos do país. Neste caso, Corrêa (1995) cita a segregação residencial advindo da valorização do solo urbano, no qual os valores despendidos para aquisição de imóvel variavam muito de acordo com o grupo social, sendo que essa segregação tem o Estado como maior influenciador, visto ter agido de forma seletiva, privilegiando o grupo das elites (SOUZA, 2005).

Com a promulgação de um capítulo na Constituição de 1988 que tratava da política urbana, notadamente os artigos 182 e 183, os princípios, responsabilidades e obrigações do Poder Público para a preservação do meio ambiente natural e urbano deu um grande salto. Porém, faltava ainda a lei que regulamentaria a Política Urbana.

O terceiro e último período destacado por Villaça (1999) compreende os anos entre 1990-2001 quando é promulgado o Estatuto da Cidade, lei que veio regulamentar os capítulos 182 e 183 da Constituição Federal. Este período deu lugar aos planos políticos, com o envolvimento de uma equipe multidisciplinar discutindo a cidade real.

O Estatuto da Cidade traz em seus artigos institutos urbanísticos e jurídicos que instrumentalizam a sociedade e o poder público. Esses devem ser utilizados com o intuito de corrigir os problemas do planejamento urbano do passado e construir um futuro com planos que deixem as cidades com mais qualidade de vida para a população. Inclusive com a ampliação da gestão participativa, com a introdução de instrumentos como os Conselhos de Política Urbana, os debates, audiências e consultas públicas, as conferências de desenvolvimento urbano e a iniciativa popular de projetos de lei e planos.

Como adendo, não podemos deixar de citar os dois principais *braços* da política habitacional do Brasil: o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

O BNH foi criado pela Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964 e tinha como objetivo promover a construção de unidades habitacionais especialmente voltadas às classes de menor renda, bem como ampliar as oportunidades de emprego e dinamizar o setor da construção civil. Embora nomeado como *banco*, era uma empresa pública brasileira com sede em Brasília e funcionou até o ano de 1986 e,

“[...] durante sua vigência, mais de 4 milhões de unidades habitacionais foram construídas [...]” (SILVA & TOURINHO, 2015, p.402).

Já o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, que é um programa do governo federal lançado em 2009, teve como objetivo reduzir o déficit habitacional. Foi estruturado em diferentes modalidades com o objetivo de atender famílias de diferentes faixas de renda em áreas urbanas e rurais de municípios de diferentes portes. O PMCMV foi instituído para aumentar o acesso à casa própria pelas famílias de baixa renda por meio do incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais e, ao mesmo tempo, estimular o crescimento econômico por meio da geração de empregos e do aumento do investimento no setor da construção civil⁹. Trata-se de um programa bastante controverso pois, como coloca Guimarães (2013, p.47),

é destinado à população de baixa renda o que “sobra” da cidade, as regiões periféricas. A nova política habitacional que poderia ser implementada para refletir princípios mais democráticos presentes na Constituição da República de 1988 e no Estatuto da Cidade reflete a lógica da segregação e da precariedade da infraestrutura e dos serviços coletivos destinados à população de baixa renda.

Embora a existência de muitas leis e planos, as cidades foram crescendo em desigualdade, pois o Poder Público foi omissivo, em detrimento dos interesses econômicos privados. Maricato (2009, p.124) salienta que,

não é por falta de Planos Urbanísticos que as cidades brasileiras apresentam problemas graves. Não é também, necessariamente, devido à má qualidade dos planos, mas porque seu crescimento se fez ao longo dos planos aprovados nas Câmaras municipais, que seguem interesses tradicionais da política local e grupos específicos ligados ao governo.

Com o exposto no capítulo, concordamos com Maricato (2009, p.140), quando diz que “parte de nossas cidades podem ser classificadas como não cidades: as periferias extensas, que além das casas autoconstruídas, contam apenas com o transporte precário, a luz e a água.” Mas não podemos deixar de mencionar que, por trás dos problemas urbanísticos nas cidades do Brasil, existem interesses do capital privado. Segundo Maricato (2009, p.148), “no Brasil, há leis que

9 Fonte: Secretaria Nacional de Habitação.

pegam e leis que não pegam. Tudo depende das circunstâncias e dos interesses envolvidos”. Por um lado, criam privilégios e, por outro, desigualdades, fazendo que os pobres permaneçam em lugares não visíveis, como as periferias. Ainda de acordo com Maricato (2009, p.147),

um abundante aparato regulatório normatiza a produção do espaço urbano no Brasil – rigorosas leis de zoneamento, exigente legislação de parcelamento do solo, detalhados códigos de edificações são formulados por corporações profissionais que desconsideram a condição de ilegalidade em que vive grande parte da população urbana brasileira em relação à moradia e à ocupação da terra, demonstrando que a exclusão social passa pela lógica da aplicação discriminatória da lei.

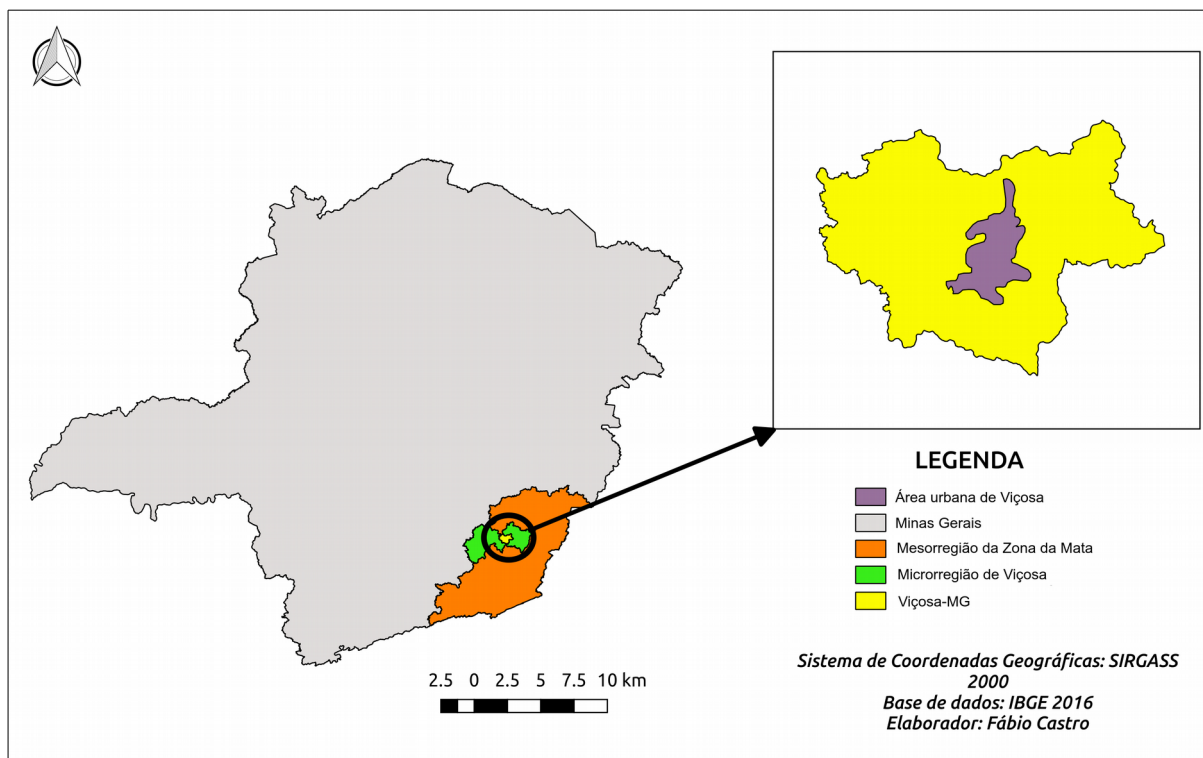
Para Rodrigues (2008), as unidades de poder do Brasil possuem atribuições para planejar e estabelecer normas de uso do solo, mas os investimentos realizados pelas diversas esferas do capital são realizados visando lucros, em que cada município planeja sem atentar para o atendimento das reais necessidades da maioria da população.

Traçado esse panorama nacional, agora discutiremos o plano municipal, para compreendermos como ocorreu a evolução urbana da cidade de Viçosa.

1.2. Evolução Urbana de Viçosa

Viçosa fica situada na mesorregião da Zona da Mata, região leste do estado de Minas Gerais e é sede de microrregião (Figura 1). Possui uma área de 300,15 km² (IBGE 2000) e abrange quatro distritos: a sede, Silvestre, Cachoeira de Santa Cruz e São José do Triunfo.

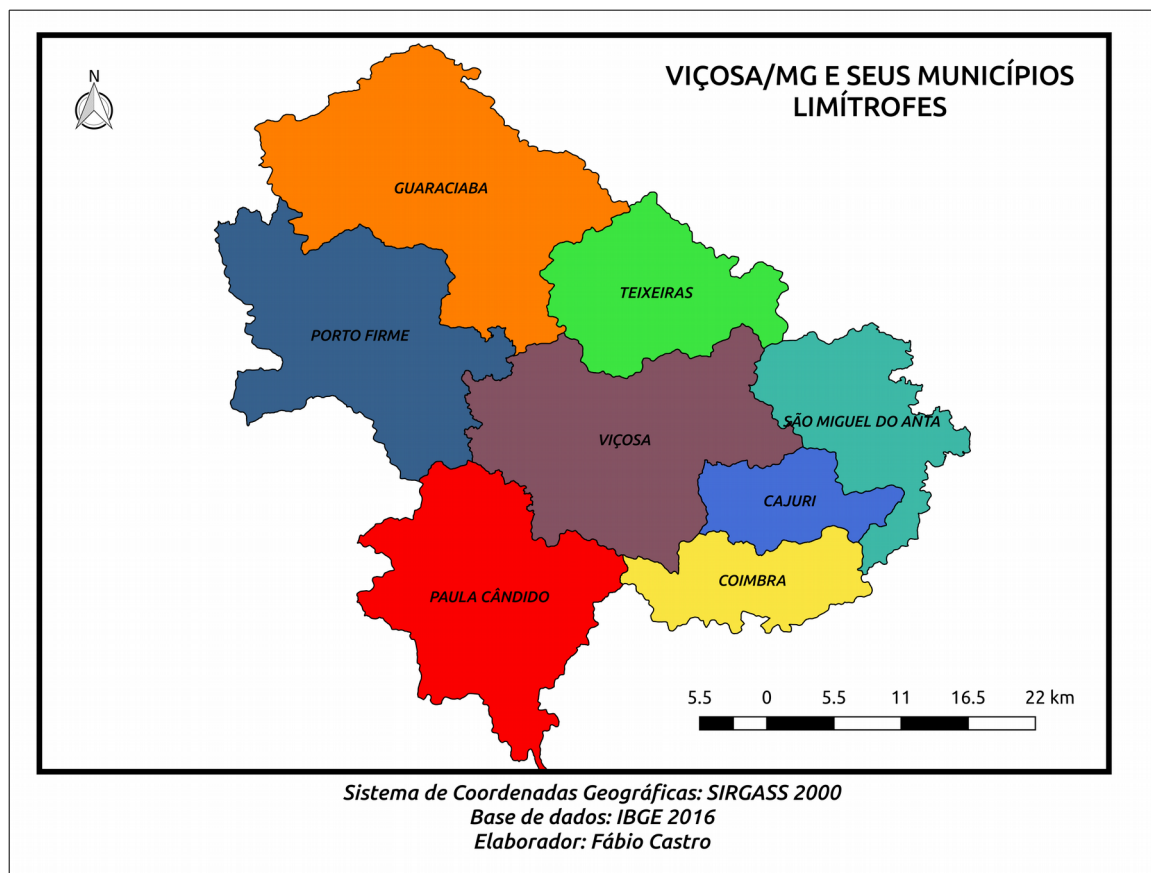
Figura 1: Localização da cidade de Viçosa no Estado de Minas Gerais



Fonte: Elaborado pelo autor (2018).

O município de Viçosa é limitado pelas cidades de Teixeiras e Guaraciaba ao norte; Paula Cândido e Coimbra ao sul; Cajuri e São Miguel do Anta a leste; e Porto Firme a oeste (Figura 2). Possui uma população estimada em 77.318 habitantes, com densidade demográfica de 241,20 hab./km² (IBGE 2015) e abriga a Universidade Federal de Viçosa: instituição responsável historicamente por influenciar os processos de produção do espaço urbano da cidade. (PEREIRA, 2005)

Figura 2: Viçosa/MG e seus municípios limítrofes



Fonte: Elaborado pelo autor (2018).

A formação do município aconteceu devido à decadência do ouro da região de Ouro Preto e Mariana. De acordo com Ribeiro Filho (1997), a cidade de Viçosa teve três períodos de destaque ao longo de seu desenvolvimento: Cidade Patrimônio, Cidade Ferrovia, e Cidade Universitária. A estes três períodos, adicionamos um quarto, que denominamos de *Cidade Legalizada*, visto que se refere ao desenvolvimento da cidade a partir dos anos 2000, ano em que foram promulgadas a Lei 1420, que Institui a Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do município de Viçosa, bem como do Plano Diretor.

O primeiro assentamento que deu origem à cidade de Viçosa aconteceu devido à doação de terras para a Igreja e, posteriormente, com a criação dos patrimônios religiosos (Figura 3) entre os anos de 1800 e 1813. Nessa época, o povoado se chamava Santa Rita do Turvo e era formado por vinte e duas famílias (MELLO, 2002).

modernista e do urbanismo sanitaria no início do século XX, em que as ruas eram largas, com canteiros centrais e arborizados, como visto na Avenida Santa Rita. Este modelo de infraestrutura facilitaria a circulação de ar, a incidência de raios solares e o trânsito, visto que os automóveis estavam se multiplicando pela cidade.

A chegada da ferrovia por volta de 1914 dinamizou o transporte local integrando o município num contexto regional ligando-o à capital federal. Outro fator determinante para o crescimento da cidade foi a mudança da estação ferroviária (localizada no atual bairro Violeira) para o local onde existe até hoje no centro da cidade (Estação Hervé Cordovil) e com a criação de uma parada onde hoje é o bairro Silvestre, que levou ao início da ocupação naquele local.

Na década de 1920, sob o poder de Arthur Bernardes viçosense, então Presidente do Brasil, foi aprovada a Lei 761 que autorizava a criação e instalação, em Viçosa, da Escola Superior de Agricultura e Veterinária do Estado de Minas Gerais – ESAV. (MELLO, 2002).

Posteriormente, no período entre 1930 e 1960, na cidade de Viçosa,

não houve grandes intervenções urbanas, provavelmente por causa da estagnação econômica em que se encontrava a região. Em contrapartida, com a industrialização dos grandes centros e também do campo, que causou a dispensa de mão de obra, ocorreu grande migração para as cidades (MELLO, 2002, p.52).

Esse fluxo migratório de pessoas atingiu também a cidade de Viçosa, causando o adensamento das áreas já ocupadas. (MELLO, 2002).

Ao final da década de 1940 e início da década de 1950, o governo de Minas Gerais criou uma Lei Orgânica delimitando ações do poder público com relação à expansão das cidades, inclusive estabelecendo como obrigatoriedade do município a elaboração do Código de Obras e Plano Diretor. Mas Viçosa, não aderindo ao projeto do governo, criou apenas um Código de Posturas, através da Lei 41/1948, generalizando regras para diferentes espaços da cidade (RIBEIRO FILHO, 1997).

O loteamento do bairro de Fátima, onde se localiza o Condomínio Residencial Goiânia, objeto de nosso estudo, foi lançado na década de 1950. Também nesta década, Viçosa teve a primeira lei de parcelamento do solo (Lei nº 280/1956) que foi uma lei rígida, porém não cumprida pelo poder público¹¹, trazendo

11 RIBEIRO FILHO (1997): Pela análise dos projetos e dos loteamentos implantados, verifica-se que

diversos problemas para a cidade, visto que ela ficou vigente até o ano de 1979, período de aprovação de diversos loteamentos e bairros da cidade, incluindo o bairro de Fátima e suas expansões (Quadro 1) (RIBEIRO FILHO, 1997)

Quadro 1: Descrição dos loteamentos/bairros e respectivas leis e datas de aprovação

LOTEAMENTOS/BAIRROS	LEI E DATA DE APROVAÇÃO
Bairro de Fátima	¹² Década de 1950
Bairro do Carmo	Lei nº 363/60 de 28/06/1960
Bairro Ramos	Lei nº 504/68 de 14/05/1968
Bairro Bom Jesus	Lei nº 508/68 de 18/06/1968
Expansão do Bairro Cantinho do Céu	Lei nº 511/68 de 11/07/1968
Expansão do Bairro do Carmo	Lei nº 530/69 de 04/08/1969
Bairro Clélia Bernardes	Lei nº 615/72 de 04/07/1972
Expansão do Bairro Ramos	Lei nº 625/72 de 04/07/1972
Loteamento próximo à Barrinha	Lei nº 627/72 de 04/07/1972
Loteamento próximo à Rua Gomes Barbosa	Lei nº 629/72 de 04/07/1972
Condomínio horizontal Parque do Ipê	Lei nº 642/72 de 05/12/1972
Expansão do Bairro Santo Antônio	Lei nº 645/73 de 29/01/1973
Expansão do Bairro de Fátima	Lei nº 50/74 de 09/05/1974
Prolongamento da Rua Floriano Peixoto	Lei nº 55/74 de 23/05/1974
Expansão do Bairro Santo Antônio	Lei nº 58/74 de 23/05/1974
Expansão do Bairro Santo Antônio	Lei nº 67/74 de 01/07/1974
Loteamento em Silvestre	Lei nº 81/74 de 01/10/1974
Expansão do Bairro Nova Era	Lei nº 86/74 de 23/10/1974
Bairro João Braz	Lei nº 108/75 de 18/03/1975
Bairro Arduíno Bolívar (Amoras)	Lei nº 125/75 de 28/04/1975
Condomínio Júlia Mollá	Lei nº 158/75 de 01/12/1975
Expansão do Bairro Santo Antônio	Lei nº 159/75 de 01/12/1975
Loteamento em Silvestre (Indumel)	Lei nº 160/75 de 01/12/1975
Nova expansão do Bairro de Fátima	Lei nº 197/76 de 22/03/1976
Alameda Fábio Ribeiro Gomes	Lei nº 204/76 de 22/09/1976
Bairro Santa Clara	Lei nº 241/77 de 23/09/1977
Bairro J.K.	Lei nº 243/77 de 11/10/1977

a lei foi sistematicamente descumprida, principalmente em relação aos artigos que discriminam as dimensões mínimas de larguras de vias, calçadas e lotes, quantidade de áreas destinadas ao poder público para construção de escolas, creches, praça, etc.

12 RIBEIRO FILHO (1997): Não encontramos a lei que aprova tal loteamento, mas ele foi construído na década de 1950

Bairro Nova Viçosa	Clandestino
Bairro Inconfidência	Aprovado pelo Executivo Municipal: 26/11/1979

Fonte: Tabela retirada de Ribeiro Filho (1997)

Já no ano 1956, o poder público municipal aprovou o Código de Obras de Viçosa através da Lei 283/56, que esteve vigente até o ano de 1979, o qual se tratava de um instrumento de controle do espaço edificado e seu entorno. Esse código trazia vários parâmetros urbanísticos mais exigentes, os quais eram obedecidos na área central e adjacências e desobedecidos na periferia.

De acordo com análise do espaço construído da cidade, verificou-se que estes afastamentos foram, via de regra, respeitados na área central e nos bairros adjacentes, como o Ramos e o de Lourdes. À medida que se afasta em direção à periferia, para os bairros populares, como Bela Vista, Conceição e Fátima, constata-se que o afastamento estipulado não foi respeitado e as edificações foram construídas, em sua maioria, no alinhamento dos logradouros públicos. (Ribeiro Filho. 1997, p.133)

Durante o seu tempo de vigência, o Código de Obras se mostrava um instrumento ideal para os agentes imobiliários da cidade,

pois estabeleceu, para as edificações na área comercial, um gabarito máximo de oito pavimentos. Este era um índice bastante permissivo para a época e para os padrões de Viçosa, cujas edificações possuíam, no máximo, quatro pavimentos, que era o máximo permitido sem a instalação de elevadores (Ribeiro Filho, 1997, p.132).

Ao longo da década de 1960 o desenvolvimento de Viçosa se processava em razão das oportunidades de emprego oferecidas a partir da expansão da então Universidade Rural de Minas Gerais (UREMG), a qual foi federalizada em 1969. A partir daí e ao longo da década de 1970, iniciou-se um processo contínuo de expansão da Instituição, fator que se destacou como o maior agente influenciador da produção do espaço urbano de Viçosa. Segundo Ribeiro Filho (1997), a rápida expansão da Universidade foi um fator decisivo para o processo de urbanização desordenado, desigual e com baixa qualidade de vida da maioria da população da cidade.

A década de 1970 foi destacada devido ao expressivo número de loteamentos criados na cidade de Viçosa. Todo este crescimento acelerado foi impulsionado pela federalização da Universidade, fazendo com que a maioria deles estivessem às margens das legislações urbanísticas. Também foi uma década em que ficou evidente a desigualdade social na cidade: se por um lado as pessoas desempregadas ou de baixa renda construíam casas fora dos padrões urbanísticos na periferia, por outro lado, crescia a verticalização da área central e acontecia o lançamento do primeiro condomínio fechado da cidade – Parque do Ipê, mesmo na contramão da legislação. Como cita Ribeiro Filho (1997, p.146),

nesta época, já se encontrava em vigor o Decreto-Lei Federal nº 271/67 que, indiretamente, proibia a construção de condomínios horizontais fechados, pois determinava que as ruas e praças de loteamentos deveriam ser doadas ao poder público. No Parque do Ipê esta doação não aconteceu e as suas ruas são particulares e de uso restrito de seus moradores e seus convidados.

Ainda na década de 1970, o Governo do Estado de Minas Gerais empreendeu a Lei Complementar nº 3/1973 dispendo sobre a construção de conjuntos residenciais, mas tendo como contrapartida a tentativa de evitar o aparecimento de favelas na periferia. Mas foi um período de grande omissão do poder público municipal que culminou com uma vitória dos agentes imobiliários, suprimindo vários pontos do Código de Obras que eram a favor de um crescimento urbano ordenado. Ao final da década de 1970, a cidade ainda passou por novos problemas devido ao aumento da frota de veículos, que em sua maioria, ficavam estacionados nas ruas estreitas da cidade, visto que grande parte das edificações não possuíam garagens.

Uma nova expansão da Universidade ocorreu em meados da década de 1970, fato que atraiu um fluxo migratório de pessoas para Viçosa em busca de emprego, o que causou um crescimento desigual da cidade, visto que muitos não conseguiram colocação no mercado de trabalho. “Ao mesmo tempo em que o centro se verticalizava e se adensava, as áreas periféricas e os bairros populares estavam sendo ocupados predominantemente por edificações com um pavimento e de baixo padrão construtivo” (RIBEIRO FILHO, 1997, p.151).

A década de 1980 ficou conhecida como o período de expressiva

verticalização da área central da cidade, impulsionados pelas modificações no Código de Obras, que beneficiava a classe média/alta e os agentes imobiliários (proprietários de construtoras). Nesta década, foram criados o Departamento de Projetos, Obras e Serviços Públicos, que ficaria a cargo de fiscalizar a implementação do Código de Obras, a Lei 366/82 que tratava de áreas de recreações em edificações com doze ou mais unidades residenciais e a Lei 463/85 que dispunha sobre a regularização de edificações. Porém, a maioria das investidas do poder público municipal foram descumpridas (RIBEIRO FILHO, 1997).

A década de 1990 ficou marcada como um período da consolidação da segregação socioespacial na cidade de Viçosa. A Constituição Federal de 1988 tinha previsto um capítulo sobre política urbana, forçando os municípios a empreenderem neste sentido. O poder público de Viçosa aprovou a Lei Orgânica em 1990 que contemplava questões de política urbana e Plano Diretor. Porém, como nas décadas anteriores, a omissão do poder público municipal, ao longo da década, deixou uma cidade carente de serviços públicos e infraestrutura urbana.

No ano de 1991 foi lançada a Lei 783 que veio para complementar a Lei Federal 6766/79. Porém esta complementação, mais uma vez, aconteceu no sentido de beneficiar os agentes imobiliários, pois fez duas modificações substanciais que contribuíram para a degradação do meio ambiente: permissão para construir em áreas com declividade maior que 30% e a desobrigação da reserva não edificante de 15 metros, próximo a corpos d'água.

A partir dos anos 2000, a Universidade continuou seu franco crescimento, a partir do REUNI¹³, Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais, criado pelo Decreto no 6.096, de 24 de abril de 2007. Com esta expansão, Stephan (2014) mencionou que “proprietários fundiários e imobiliários passaram a dominar ainda mais o cenário econômico do município, especulando sobre a terra existente e investindo em terrenos que atendam a demanda futura” (p.38).

Neste ínterim, ao longo dos anos 2000, Viçosa viu surgir uma onda de condomínios fechados. Segundo dados do Serviço Autônomo de Água e Esgoto –

13 Decreto 6.096/2007 – Art. 1º Fica instituído o Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais - REUNI, com o objetivo de criar condições para a ampliação do acesso e permanência na educação superior, no nível de graduação, pelo melhor aproveitamento da estrutura física e de recursos humanos existentes nas universidades federais.

SAAE, publicados por Stephan (2014), são 11¹⁴ o total de empreendimentos neste estilo no município.

Um pouco mais adiante, em 2009, o governo federal lançou o Programa Minha Casa Minha Vida. Este programa é dividido em modalidades de acordo com a faixa de renda da população¹⁵. O cerne da questão com relação ao Programa Minha Casa Minha Vida é a doação de terrenos para a construção das habitações mas,

No caso de Viçosa, não houve doação de terreno, uma vez que o município não possui estoque de terras. Dessa forma os terrenos em que os conjuntos foram construídos pertenciam às construtoras responsáveis pelo empreendimento (GUIMARÃES, 2013, p.64).

Com o exposto neste capítulo, vimos que o crescimento da cidade de Viçosa se deu em grande parte em função da Universidade, fato que deixou reflexos negativos para o futuro da cidade, visto que na maioria dos casos, a lei esteve à margem do desenvolvimento. De acordo com Ribeiro Filho (1997),

Os reflexos deste processo acelerado de urbanização no espaço urbano foram claros: a iniciativa privada tomou a frente do poder público, mas com conivência deste, no ordenamento da cidade, ao propiciar a sua expansão com a incorporação de vários loteamentos ao meio urbano existente, como também construindo edificações. Ao mesmo tempo que abria novos loteamentos, a iniciativa privada contava com a conivência do poder público municipal para aprová-los, na medida em que a maioria deles, se não todos, não estavam de acordo com todas as exigências da legislação de parcelamento. (p.191)

E os reflexos foram ainda mais intensos quando observamos as periferias da cidade, onde encontra-se a população de menor renda. Guimarães (2013, p.47) detalha muito bem esta lógica dizendo que, “se, na época da ocupação, sobraram os morros para a população de baixa renda, no momento atual, sobram as regiões periféricas, já que os preços dos lotes em regiões urbanizadas e mais centrais estão inflacionados.”

14 STEPHAN (2014): Acamari, Monte Verde, Otávio Pacheco, Jardins do Vale, Caminho dos Lagos, Parque do Ipê, Recanto da Serra, Vereda do Bosque, Canto dos Sonhos, Vale das Acácias e Vale Verde.

15 GUIMARÃES (2013): faixa de renda 1, voltada para as pessoas que auferem de zero até três salários mínimo, totalizando em R\$1.600,00 (mil e seiscentos reais); faixa de renda 2 voltado para os beneficiários que auferem de 3 a 6 salários-mínimos (R\$1601,00 a R\$3.100,00); e faixa de renda 3 para aqueles que se enquadram na renda de 6 a 10 salários-mínimos (R\$ 3.101,00 a R\$5000,00).

1.3. Caracterização do Bairro de Fátima

O loteamento do bairro de Fátima foi lançado na década de 1950 porém, de acordo com Ribeiro Filho (1997) não exista nos arquivos da prefeitura a Lei que autorizou o lançamento do loteamento. Ao longo da década de 1970, o loteamento do bairro (Figura 5) foi submetido a duas expansões em razão de um processo de urbanização acelerado, ocorrendo a ocupação em áreas declivosas, impróprias para expansão urbana, como é o caso da parte alta do bairro de Fátima¹⁶. Na imagem abaixo temos a perspectiva do lançamento do loteamento.

Figura 4: Loteamento do bairro de Fátima – 1978



Fonte: Mello (2002).

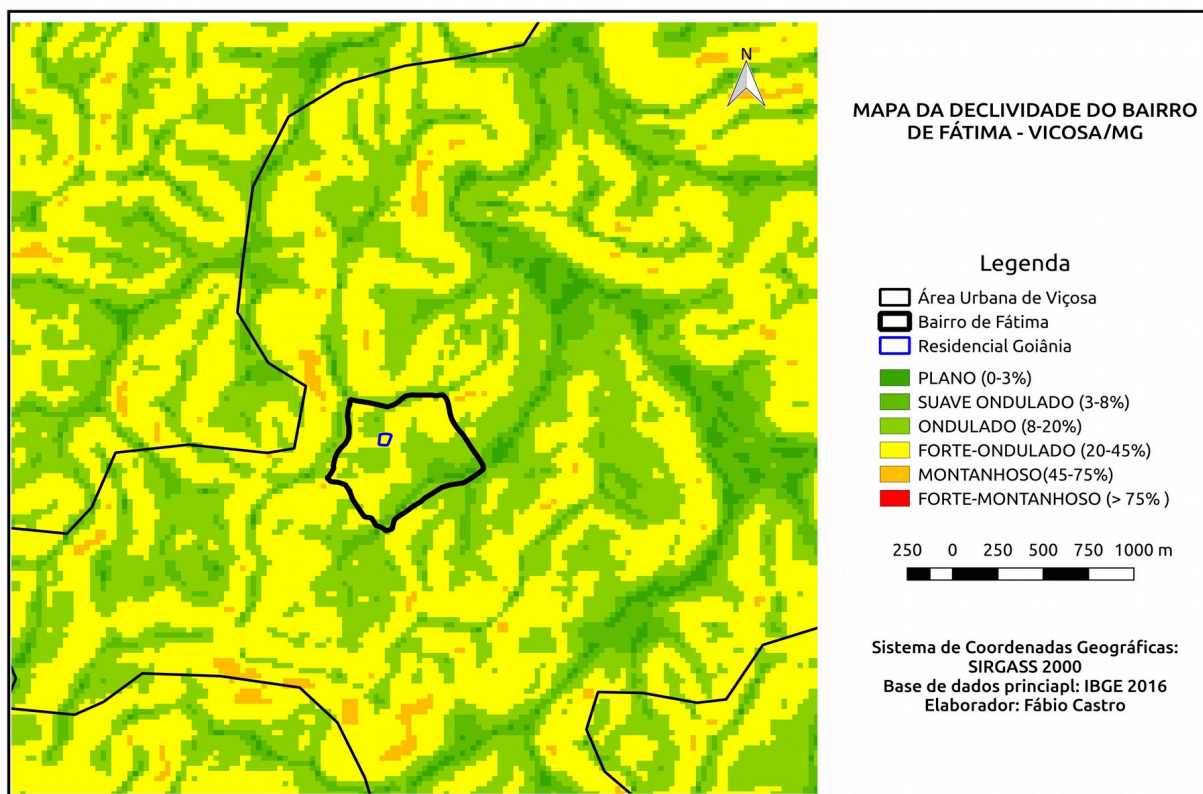
Nas décadas seguintes (1980-1990), o que se viu foi o adensamento destas áreas promovido pela especulação imobiliária nas regiões mais nobres e pela população de baixa renda nas periferias. Nesta época, a pressão dos agentes

¹⁶ O Bairro de Fátima possui uma divisão que recebe as denominações “parte alta” e “parte baixa”. Ao que tudo indica, a parte baixa está relacionada ao lançamento do loteamento na década de 1950 e à primeira expansão do bairro, que ocorreu no ano de 1974. A parte alta está relacionada à nova expansão do bairro que aconteceu no ano de 1976.

imobiliários fez com que o Código de Obras fosse modificado de acordo com seus interesses. Uma das modificações substanciais atingiu em cheio o bairro de Fátima: a permissão para construções em áreas com declividade de até 40%, contrariando a Lei Federal de Parcelamento de Solo Urbano.¹⁷

Com esta permissibilidade, áreas com declividade superior a 30% (Figura 6) começaram a ser ocupadas, com uma intensificação dessa ocupação ocorrendo ao longo dos anos 2000. Uma dessas áreas é onde hoje se encontra o Condomínio Residencial Goiânia.

Figura 5: Mapa de declividade do bairro de Fátima



Fonte: Elaborado pelo autor (2019).

O Quadro 2 traz uma perspectiva da ocupação do bairro de Fátima ao longo dos anos 2000.

17 Lei Federal 6766/1979: Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo: III – em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

Quadro 2: Panorama da ocupação do bairro de Fátima ao longo dos anos 2002-2018

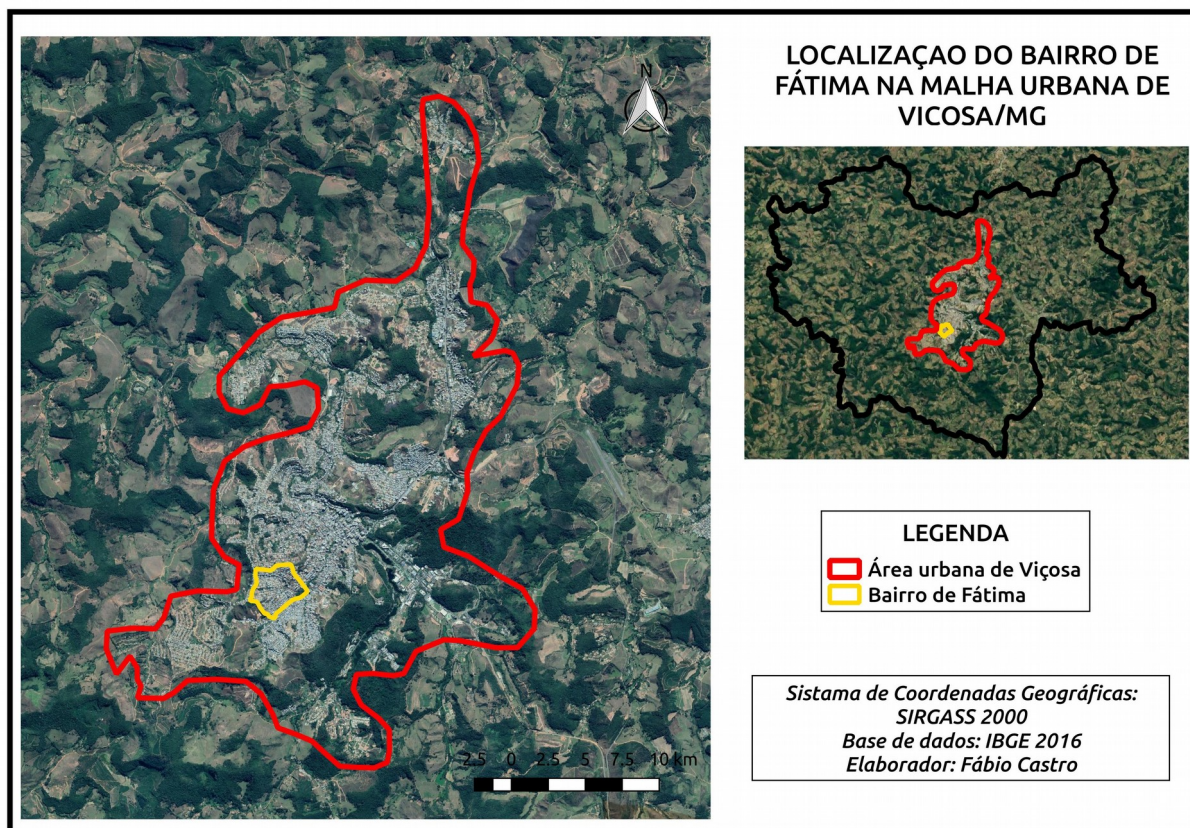




Fonte: Google Earth (Acesso no dia 10 de abril de 2019).

Fátima é um bairro predominantemente residencial (Figura 7) e, de acordo com dados da prefeitura, possui 34 logradouros dotados de iluminação pública, rede de esgoto, abastecimento de água e serviço de coleta de resíduos sólidos, inclusive com coleta de recicláveis semanais. O uso econômico predominante no bairro está relacionado ao comércio, com uma quantidade pouco expressiva, mas com a existência de padarias, bares, farmácia, hortifrúti, açougue, informática, restaurante, dentre outros. Quando se fala de uso institucional, o bairro possui uma escola estadual, um Centro de Referência em Assistência Social, uma unidade da APAE e uso religioso, com Igrejas de diferentes denominações.

Figura 6: Mapa da localização do bairro de Fátima na malha urbana de Viçosa



Fonte: Elaborado pelo autor (2018).

O Bairro de Fátima possui aproximadamente 1186 domicílios e uma população estimada em 3.975 habitantes (CRUZ, 2014). A infraestrutura urbana do bairro é bem diversificada, contendo algumas ruas com pavimentação asfáltica e outras com pedra fincada. São dotadas de calçada para pedestres porém, na maioria das vias, a estrutura dessas não é adequada, pois sua construção não obedeceu aos parâmetros existentes na Lei Ordinária 1633/2004 que instituiu o novo Código de Obras do município de Viçosa. De acordo com o disposto na citada lei,

As calçadas obedecerão às seguintes condições:

- I – o piso será de material resistente, antiderrapante e não interrompido por degraus ou mudanças abruptas de nível ou de declividade;
- II – a inclinação do alinhamento para o meio-fio será entre 1% (um por cento) e 3% (três por cento), salvo rampas de acesso a garagens;
- III – a altura máxima do meio-fio será de 20 cm (vinte centímetros);
- IV – a largura mínima da calçada será de 2,00 m (dois metros);
- V – a declividade da calçada deverá acompanhar a mesma declividade do perfil do eixo do logradouro;

Em alguns casos, como na Rua Goiânia (Quadro 3), onde encontra-se instalado o Residencial Goiânia, as calçadas possuem tantos desníveis, que fica impossível transitar por elas, fazendo com que o pedestre transite pela rua, concorrendo com o trânsito de veículos e motocicletas e colocando sua integridade física em risco.

Quadro 3: Desníveis das calçadas de pedestres da Rua Goiânia



Fonte: Elaborado pelo autor (Fotografias registradas no ano de 2019).

O Bairro de Fátima não possui nenhuma área destinada à preservação patrimonial e possui algumas edificações construídas próximas a encostas ou partes dessas, que são locais onde existem pequenas áreas verdes, as quais não são áreas formalmente destinadas pela prefeitura para preservação.

O estado das edificações, em sua maioria é bom, pois existem poucas

residências onde o método construtivo permanece no tijolo a vista. A predominância no bairro são de edificações com gabarito 1 (1 pavimento), porém existem algumas com gabaritos maiores em alguns pontos do bairro, as quais são destinadas a moradias multifamiliares.

Considerando todo o histórico de descumprimento de leis da cidade de Viçosa, e considerando que a Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento da cidade de Viçosa foi promulgada no ano 2000, muitas edificações do bairro foram construídas sem uma padronização específica em relação à organização do traçado da cidade. Na rua Goiânia não é diferente, visto que muitas edificações foram erguidas sem a observação de parâmetros como o afastamento em relação ao alinhamento do logradouro público.

Em se tratando de mobiliário urbano, as ruas do bairro possuem contêineres para coleta de resíduos sólidos disponibilizados pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto, sendo que não se trata de um sistema ideal de coleta, visto que, mesmo com a existência de coleta de resíduo reciclável, não existem contêineres diferentes para a disposição dos mesmos separados do resíduo não reciclável, o que gera confusão entre os moradores.

Com relação ao transporte público, a Viação União disponibiliza seis linhas de ônibus coletivo que circulam pelo bairro, mas somente uma, a linha 15 (Quadro 4), que faz o trajeto de ida e volta, sendo que para as demais, o morador que necessitar deverá se deslocar até o ponto existente na rua da Conceição, que fica 550 metros de distância do condomínio (9 minutos de caminhada). Existem pontos de ônibus e a maioria deles não possuem estrutura adequada para proteger os usuários contra as intempéries.

Quadro 4: Linhas de ônibus coletivo que transitam pelo Bairro de Fátima

LINHA	SENTIDO	TRAJETO NO BAIRRO
03	Novo Silvestre x Nova Viçosa	Rua Moacir Dias de Andrade Praça José Santana Rua João Franklin Fontes Rua Sebastião Cupertino
04	D. Teixeira x Nova Viçosa (Posses)	Rua Moacir Dias de Andrade Praça José Santana Rua João Franklin Fontes

		Rua Sebastião Cupertino
07 C	Amoras x Nova Viçosa	Rua Moacir Dias de Andrade Praça José Santana Rua João Franklin Fontes Rua Sebastião Cupertino
15	Bela Vista x Estrela Dalva	Rua Maria das Neves Jesus Bruno Martim Av. Brasileira Av. Padre Geraldo Martinho Rua Eça de Queiroz Rua Cristóvão Longuinho Santana Praça José Santana Rua José Franklin Fontes
18	UFV (Centreinar) x Nova Viçosa	Rua Moacir de Andrade Praça José Santana Rua José Franklin Fontes Rua Sebastião Cupertino
19	Centro x Nova Viçosa	Rua Moacir Dias de Andrade Praça José Santana Rua João Franklin Fontes Rua Sebastião Cupertino

Fonte: Viação União (2019).

O serviço de telefonia pública da cidade é realizado pela empresa “Oi”, que oferece um serviço aquém do necessário para a população devido à quantidade ínfima de orelhões públicos. Porém, de acordo com dados publicados em 2019 pela *Anatel*, o novo Plano Geral de Metas de Universalização desobriga a empresa de manter um telefone público para cada 1000 habitantes, sendo que novas instalações serão realizadas somente mediante solicitação e análise de viabilidade, visto que novas tecnologias serão implementadas¹⁸.

Com relação a áreas para lazer, o bairro ainda não foi contemplado pelo programa do Governo do Estado “Academia ao ar livre” e não possui nenhum projeto específico para atender às necessidades de lazer da população, possuindo apenas a Praça José Santana, ponto de encontro para alguns moradores do bairro, principalmente idosos, em busca de diversão com jogos de cartas e tabuleiros.

Dentre os tipos de mobiliários urbanos possíveis para oferecimento à população, no bairro existem postes de sinalização de trânsito e algumas passagens elevadas para pedestres instaladas recentemente. Não possui ponto de táxi, nem

18 A principal alteração é a substituição das metas de telefones públicos (orelhões) pela instalação de antenas compatíveis com a tecnologia 4G em localidades não sede de município onde esta tecnologia ainda não esteja disponível.

hidrantes e nem caixa de coleta de correio.

A mobilidade urbana no bairro não é satisfatória. As ruas são estreitas, fazendo com que o trânsito seja bastante caótico, principalmente nos horários de pico e devido à utilização da região para aulas de Autoescola e para a realização do Exame de Direção Veicular. Devido ao bairro possuir uma grande parte com áreas íngremes, a presença de bicicletas é pequena, com o agravante de que as ruas são estreitas, não oferecendo estrutura adequada para os ciclistas.

A *área de vizinhança imediata* – AVI, do nosso objeto de estudo também é caracterizada por uma população de *baixa classe média*, com algumas exceções (CRUZ, 2014). Esse fato nos demonstra que o condomínio, que é direcionado para famílias de renda baixa, é compatível com as características socioeconômicas dos moradores da AVI.

2. POLÍTICA URBANA

A Política Urbana foi o primeiro projeto de iniciativa popular do Brasil proveniente dos movimentos sociais urbanos entre as décadas de 1970 e 1980. Segundo Rodrigues (2008), trata-se de uma emenda popular apresentada no Congresso Constituinte de 1988, “[...] tendo como princípio a função social da cidade e da propriedade e instrumentos para sua aplicação em todas as áreas que não atendem aos interesses coletivos” (RODRIGUES 2008, p.115).

Esta emenda, que acabou se resumindo ao capítulo sobre a Política Urbana, composto pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, foi o embrião do Estatuto da Cidade. Rodrigues (2008, p.115) relata que a emenda “aprova alguns instrumentos, porém define que os planos diretores municipais delimitem as áreas onde propriedades não cumprem sua função social¹⁹.”

O capítulo da Política Urbana presente na Constituição de 1988 foi elaborado para auxiliar as administrações municipais em questões relacionadas ao uso e à ocupação do solo urbano. Assim, a Política Urbana²⁰ dispõe:

19 RODRIGUES (2008): O Estado não pretendia comprometer suas terras para a função social da cidade e da propriedade, porém a manifestação dos movimentos populares faz com que as terras públicas sejam incluídas, Medida Provisória 2020/2001.

20 BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. Acessado no dia 28/05/2018. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I – parcelamento ou edificação compulsórios;

II – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. 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, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. (Constituição Federal, 1988).

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião (CONSTITUIÇÃO FEDERAL, 1988).

Faltava então a regulamentação da Política Urbana. As discussões e negociações foram feitas ao longo de 11 anos, devido às enormes divergências de opiniões entre os movimentos populares e o empresariado com relação aos instrumentos de planejamento urbano ali propostos. De acordo com Rolnik (2001, p.6),

Durante o longo processo de tramitação, vozes críticas em relação a estes novos dispositivos tentaram caracterizar estes instrumentos como “mais um imposto” ou “confisco de um direito privado”. Este discurso procura inverter o que realmente ocorre em nossas cidades – a apropriação privada (e na mão de poucos) da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos e coletivos, pagos pelos impostos de todos.

A criação do Estatuto da Cidade foi um marco para a política urbana no país pois demonstrou a possibilidade de reais mudanças na organização do território, distanciando-se das promessas de leis anteriores (ROLNIK, 2001).

2.1. O Estatuto da Cidade

Ao longo dos 11 anos das discussões acerca da Política Urbana, foi elaborado o Projeto de Lei 5788/90 (o qual teve origem no Projeto de Lei do Senado – PLS 181/1989, já com o título de Estatuto da Cidade), de autoria do Senador Pompeu de Souza (PMDB), que estabelecia as diretrizes gerais da política urbana. Ao longo de nove anos de tramitação, o Projeto de Lei (PL) foi submetido a 180 emendas, sendo que em 1999 o Deputado Inácio Arruda (PCdoB) apresentou o substitutivo que, mais tarde, foi transformado na Lei Ordinária 10.257/2001, sendo aprovada e sancionada, com alguns vetos, em 10 de julho de 2001 pelo então presidente Fernando Henrique Cardoso.

O Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001,

Art. 1º Estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno funcionamento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Como dito, o Estatuto da Cidade é a lei federal criada para regulamentar o capítulo de política urbana da Constituição Federal de 1988. Essa regulamentação traz possibilidades para que o Poder Público (principalmente aos Municípios) apliquem instrumentos de política urbana que permitam o enfrentamento das questões urbanas, sociais e ambientais de modo que seja possível construir cidades socialmente mais justas. Suas diretrizes gerais são: o direito à cidade sustentável, gestão democrática, ordenação e controle do uso do solo, regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda.

Assim como houve a regulamentação dos instrumentos previstos no capítulo da Política Urbana da Constituição Federal de 1988, no qual destacamos o Plano

Diretor – que passou a ser obrigatório para as cidades com população superior a 20.000 habitantes – as áreas de especial interesse turístico e aquelas influenciadas por empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental, o Estatuto da Cidade criou instrumentos, como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Tal instrumento deverá ser elaborado para resguardar a qualidade de vida da população residente na área ou proximidades de atividades ou empreendimentos que gerem impactos.

O Estatuto da cidade possui um aparato normativo com instrumentos inovadores e, de acordo com Rolnik (2001, p.6),

as inovações contidas no Estatuto da Cidade situam-se em três campos: um conjunto de novos instrumentos de natureza urbanística, voltados para induzir – mais do que normatizar – as formas de uso e ocupação do solo; uma nova estratégia de gestão que incorpora a ideia de participação direta do cidadão em processos decisórios sobre o destino da cidade e a ampliação das possibilidades de regularização das posses urbanas, até hoje situadas na ambígua fronteira entre o legal e o ilegal.

Entre tantas inovações, destacamos como a principal característica do Estatuto, a garantia da participação popular nas decisões de interesse público. Porém, mesmo com esta garantia, os instrumentos dependem de leis municipais, que muitas vezes são elaboradas ou alteradas considerando interesses privados, como os Planos Diretores e os Estudos de Impacto de Vizinhança. Estes dois são os instrumentos de planejamento urbano, relacionados à nossa pesquisa, que serão detalhados a seguir.

2.2. Instrumentos de Planejamento Urbano

O Estatuto da Cidade traz em seu corpo normativo os instrumentos que norteiam os municípios para a elaboração de uma política urbana que efetiva a função social da propriedade urbana e o direito de todos à cidade. Os instrumentos são os seguintes:

- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- IPTU progressivo;
- Desapropriação com Pagamento em Títulos;

- Usucapião urbano;
- Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
- Direito de superfície;
- Direito de preempção;
- Outorga onerosa do direito de construir;
- Operações urbanas consorciadas;
- Transferência do direito de construir;
- Estudo de Impacto de Vizinhança.

Em um capítulo à parte, está o Plano Diretor, visto que o mesmo “[...] é peça essencial para a implantação e efetivação do Estatuto da Cidade, pois é ele que estabelece os parâmetros para o cumprimento da função social” (DECARLI & FILHO, 2008).

Como visto, muitos são os instrumentos que o Estatuto da cidade define para amparar o poder público municipal no enfrentamento à desigualdade social e territorial. Assim, de acordo com Saule Júnior (2001, p.11), os instrumentos podem ser divididos em quatro grupos:

- *Diretrizes gerais da política urbana*, cabendo destacar a garantia do direito às cidades sustentáveis, à gestão democrática da cidade, à ordenação e controle do uso do solo visando evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, à regularização fundiária e à urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- *Instrumentos destinados a assegurar que a propriedade urbana atenda a sua função social*, tais como o Plano Diretor, o parcelamento e edificação compulsória de áreas e imóveis urbanos, imposto sobre a propriedade urbana (IPTU) progressivo no tempo, desapropriação para fins de reforma urbana, o direito de preempção, a outorga onerosa do direito de construir (solo criado);
- *Instrumentos de regularização fundiária*, como o usucapião urbano, a concessão de direito real de uso, as zonas especiais de interesse social;
- *Instrumentos de gestão democrática da cidade*: conselhos de política urbana. Conferências da cidade, orçamento participativo, audiências públicas, iniciativa popular de projetos de lei, estudo de impacto de vizinhança.

Mesmo que divididos em grupos, a execução dos instrumentos deve

obedecer a um planejamento extensivo no âmbito municipal que envolva o planejamento urbano, sendo que cada município aplica os instrumentos conforme suas estratégias de planejamento. Porém, salientamos que esses instrumentos devem ser trabalhados de forma coordenada, sendo contidos e planejados estrategicamente no Plano Diretor (BARROS, CARVALHO e MONTANDON, 2010).

2.3. Plano Diretor

O Plano Diretor é o principal instrumento previsto no Estatuto da Cidade. Está presente nos artigos 39, 40, 41 e 42 e trata-se de um instrumento obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, sendo que nada impede que cidades menores também o elaborem. Tem a função de organizar o funcionamento e o crescimento de todo o território municipal por um período de dez anos e integrar os demais instrumentos. De acordo com Decarli & Filho (2008, p.36), “o Plano Diretor tem o fito de indicar a forma de desenvolvimento do município, fixando as regras e as estratégias de planejamento, para que se alcance o efetivo desenvolvimento econômico, social e físico de seu território.”

O Plano Diretor institui o planejamento urbano em um município, trazendo instrumentos urbanísticos definidos no Estatuto da Cidade e tem como principais atribuições definir a função social da propriedade urbana e a implementação da política urbana, com o objetivo de fazer a gestão democrática da cidade, trazendo as formas de aplicar as regras do Estatuto da Cidade, com propostas de melhorias para o município. De acordo com Decarli & Filho (2008, p.39),

(...) o Plano Diretor é um instrumento que permite um planejamento urbano da cidade, onde o gestor público, juntamente com a população, pode estabelecer propostas de melhoria do município para que a cidade cumpra devidamente sua função social.

De acordo com Miranda (2010), o plano diretor é atribuído ao poder executivo e deve ser regulado por lei municipal. Assim, responsável pela iniciativa, “o prefeito incorrerá em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429²¹, de 2

21 Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992 – Dispõe sobre as sanções aplicáveis aos agentes públicos nos casos de enriquecimento ilícito no exercício de mandato, cargo, emprego ou função na administração pública direta, indireta ou fundacional e dá outras providências.

de junho de 1992, quando impedir ou deixar de garantir os requisitos contidos nos incisos I a III do parágrafo 4º e parágrafo 3º do artigo 40 do Estatuto da Cidade”, que seguem destacados abaixo:

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§3º. A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§4º. No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo Municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Entretanto, percebe-se que o Plano Diretor, a partir da promulgação do Estatuto da Cidade, “passa a ter caráter coletivo, sendo garantida a participação da população na sua formulação, mediante a realização de audiências públicas e debates com as associações representativas dos vários segmentos da comunidade” (DECARLI & FILHO 2008, p.40). O plano diretor deve englobar o território do município como um todo, constituindo-se na ferramenta básica da política de desenvolvimento urbano.

Em Viçosa, o plano diretor foi instituído no ano 2000, antes mesmo do Estatuto da Cidade ter sido transformado em Lei Ordinária. De acordo com Stephan & Maria (2014), a cidade possui desde o ano 2000 um arcabouço legal relacionado ao planejamento urbano: Plano Diretor de Viçosa – PDV (Lei 1383/2000); Instituto de Planejamento do Município de Viçosa (IPLAM) e Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN); Lei de Parcelamento do Solo (Lei 1469/2001); Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento (1.420/2000); Código Ambiental (Lei 1523/2002); Código de Posturas (Lei 1574/2003) e Código de Obras e Edificações (1633/2004). Segundo Stephan (2017, p.7),

O Plano Diretor, iniciado em 1998, foi aprovado em 2000. Foi construído num período em que já se discutia o Estatuto da Cidade, por isso previu uma revisão em apenas cinco anos, de forma a ser adequado ao Estatuto, cheio de novidades e instrumentos para lidar com a função social da cidade e da propriedade.

Em sua instituição no ano 2000 foi estabelecido no artigo 60²² que o processo de revisão deveria ser realizado anualmente. Mas, conforme cita Stephan (2017, p.7), “a revisão, iniciada em 2007, entregue em 2008, era ousada. Foi desenvolvida novamente com amplas formas de acesso à participação da população”. Entre 2008 e 2013, o projeto ficou estagnado na Câmara Municipal, provando um total desinteresse de nossos legisladores com relação ao tema. Neste ínterim, quem faziam as regras eram os construtores, que se utilizavam de manobras e brechas na legislação existente, para transformarem a cidade a seu bel prazer (STEPHAN, 2017).

Em 2015 iniciou-se novo processo de revisão do plano diretor. Foi montada uma equipe multidisciplinar constituída por técnicos do IPLAM e professores do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFV, que elaboraram um plano adequado às necessidades da cidade de Viçosa, com ampla participação popular. Porém, de acordo com artigos no site da Câmara Municipal de Viçosa, somente no ano de 2017 tiveram início as discussões do Plano Diretor, do qual foram aprovados os primeiros 30 artigos.

O Plano Diretor ficou de fora das discussões das reuniões da Câmara Municipal por um tempo, sendo que no mês de março de 2019, os líderes da equipe multidisciplinar que elaboraram a revisão do Plano Diretor foram convocados para nova explanação sobre a importância do plano, bem como para a determinação de calendário para reuniões (Quadro 5), o qual foi instituído pela Portaria 009/2019²³ para andamento nas discussões e aprovação dos artigos do Plano Diretor.

22 PLANO DIRETOR DE VIÇOSA (2000): Artigo 60 - Este Plano e sua implementação ficam sujeitos a contínuo acompanhamento, revisão e adaptação às circunstâncias emergentes e deverão ser revistos anualmente.

23 Câmara Municipal de Viçosa. Portaria 009/2019: Fixa o calendário de votação do Projeto de Lei nº 019/2018 – Revisão do Plano Diretor do Município de Viçosa.

Quadro 5: Calendário de votação do Projeto de Lei 019/2018

Prazo para apresentação de emendas à Secretaria	Leitura dos pareceres das emendas	Discussão e 1ª votação das emendas e do projeto	Matéria a ser discutida e votada
10/04/2019	16/04/2019	23/04/2019	Título II – Arts. 31 ao 81
08/05/2019	14/05/2019	21/05/2019	Título II – Arts. 82 ao 114
05/06/2019	11/06/2019	18/06/2019	Título II – Arts. 115 ao 138
03/07/2019	10/07/2019	17/07/2019	Título III – Arts. 139 ao 204
14/08/2019	20/08/2019	27/08/2019	Título IV – Arts. 205 ao 272

Fonte: Portaria 009/2019 – Câmara de Viçosa.

2.4. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

A partir do momento em que a legislação ambiental brasileira passou a exigir o Estudo de Impacto Ambiental para empreendimentos urbanos de grandes dimensões, as obras de menores portes continuavam acontecendo sem nenhum tipo de estudo. “Como consequência da adoção deste 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” (LOLLO e RHOM 2005, p.32).

As primeiras discussões acerca dos impactos urbanos causados por empreendimentos ou atividades à sua vizinhança partiu de iniciativas municipais. O Plano Diretor de Porto Alegre de 1979 previa o Estudo de Viabilidade Urbanística, o qual deveria conter uma análise dos impactos no entorno de empreendimentos (BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES 2017)

Outros exemplos ainda no final do século XX vão para a cidade de Belo Horizonte, onde o Plano Diretor de 1996 possuía o licenciamento urbanístico a ser aprovado pelo Conselho de Política Urbana. Já em São Paulo, deste 1994 existia o Relatório de Impacto de Vizinhança. No plano nacional, o Estatuto da Cidade regulamenta o Estudo de Impacto de Vizinhança e traz a exigência de instituir lei municipal para definir os casos que deverá ser elaborado o referido instrumento.

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 (ESTATUTO DA CIDADE, 2001, p.32).

Porém, o EIV também pode estar atrelado ao Plano Diretor, visto a existência de uma resolução do Conselho Nacional das Cidades²⁴ que dispõe essa prerrogativa. Como em cidades com população inferior a vinte mil habitantes o Plano Diretor não é exigido, “o EIV pode ser instituído por regulamentação específica e funcionar como instrumento de gestão local na ausência de regramentos mais detalhados, auxiliando no estabelecimento de práticas de análise urbanística” (BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES 2017, p.15).

A característica básica do Estudo de Impacto de Vizinhança está relacionada à sua elaboração previamente à emissão das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos privados ou públicos em área urbana. Isso possibilita o exame das consequências – positivas ou negativas – de sua implantação, trazendo orientações ao poder público municipal para o julgamento e análise do pedido de licença, o que resultará em maior eficiência e eficácia em termos da infraestrutura urbana a ser utilizada, “evitando desequilíbrios no crescimento das cidades, garantindo condições mínimas de qualidade urbana e zelando pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos” (BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES 2017, p.13).

Porém, o Estudo de Impacto de Vizinhança também pode ser elaborado no decorrer da obra ou após a mesma finalizada. “Nesse caso, o instrumento possuirá um caráter de avaliação pós-ocupação, quando a implantação do empreendimento passou a interferir de alguma forma na vizinhança” (BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES 2017, p.90). O Estudo de Impacto de Vizinhança deve ser uma ferramenta para o poder público municipal organizar os processos urbanísticos frente as concessões de licenças construtivas, mediante implantação de medidas mitigadoras, preventivas, compensatórias ou potencializadoras.²⁵ Neste processo, os documentos

24 CONCIDADES. Resolução nº 34/2005: Art. 3º – Definidas as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, nos termos do artigo 2º, o Plano Diretor deverá: inciso II – determinar critérios para a aplicação do instrumento estudo de impacto de vizinhança;

25 BRASIL. MINISTÉRIO das Cidades: Caso seja possível alterar algum ponto do projeto do empreendimento para reduzir ou eliminar eventuais consequências negativas ao ambiente urbano, se fala em adoção de medidas mitigadoras ou preventivas. Já as medidas compensatórias, são utilizadas quando, mesmo com a aplicação de medidas preventivas e mitigadoras, os efeitos

relativos ao Estudo de Impacto de Vizinhança devem estar disponíveis a qualquer interessado, visto que as diretrizes da política urbana fazem menção à gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas da comunidade.

A regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança deve abordar o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 37 do Estatuto da Cidade, os quais seguem abaixo:

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.

A regulamentação deve abordar também:

empreendimentos e atividades sujeitas ao EIV; os critérios para definição da área de influência (vizinhança); os critérios para a proposição de medidas, equipamentos ou procedimentos, de natureza preventiva, corretiva ou compensatória, que serão adotados para mitigação dos impactos negativos; os papéis e competências dos agentes envolvidos na elaboração e análise do EIV; e as formas e instrumentos para controle social e participação da sociedade civil nos processos de análise e aprovação do EIV (BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES, p.15)

O Estudo de Impacto de Vizinhança é parte integrante do conjunto de ações do poder público municipal para os procedimentos ao licenciamento urbanístico. De posse do EIV, “o município pode conceder a licença para o empreendimento, negá-la ou ainda condicionar a licença à implementação de medidas de atenuação ou compensação do impacto” (BARROS, CARVALHO E MONTANDON, 2010, p.111). Neste processo, de acordo com as diretrizes da política urbana sobre a gestão

negativos do empreendimento ou atividade permaneçam. Destinam-se, portanto a compensar os impactos causados através da equivalência entre perdas e ganhos para o bairro e a comunidade. Quanto à medidas potencializadoras, referem-se à hipótese de existência de efeitos positivos que devem ser otimizados.

democrática, deve haver a participação da população, sendo que a documentação relacionada ao EIV deve ficar à disposição de qualquer interessado.

No Estudo de Impacto de Vizinhança, dois conceitos são importantíssimos: impacto e vizinhança. Assim, temos que qualquer atividade é geradora de *impacto*, mas para a elaboração do EIV, “devem ser considerados os impactos que afetam a qualidade de vida da população urbana gerando incomodidade significativa” (BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES 2017, p.89). Já a *vizinhança*, “entende-se como o conjunto de pessoas, edificações e atividades compreendidas em uma mesma base territorial que possa ser atingido ou beneficiado pelos efeitos de empreendimento” (BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES 2017, p.14).

O EIV deve ser elaborado com o intuito de evitar o crescimento desordenado e minimizar os conflitos na cidade, buscando a manutenção do interesse público. Mas, infelizmente, os interesses privados prevalecem sobre os coletivos:

Na cultura urbana brasileira, no entanto, não é raro se deparar com posturas conservadoras ou exclusivistas, tanto por parte dos moradores das cidades quanto dos técnicos das prefeituras, que podem desviar a atenção da finalidade real do instrumento da promoção do equilíbrio entre os usos e atividades no território das cidades para a preservação dos interesses privados de um grupo de pessoas. (BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES 2017, p.16)

Segundo o disposto no Estatuto da Cidade, a aplicação do EIV nos municípios depende de lei municipal. Mas em Viçosa, a legislação municipal não acompanhou o desenvolvimento da Legislação Federal em matéria de desenvolvimento e planejamento urbano. As leis da cidade são confusas quando o assunto é impacto de vizinhança. O Plano Diretor vigente, sancionado pela Lei 1383/2000, não traz em seu corpo nenhuma referência aos impactos de vizinhança, mas em seu anexo, o qual reproduzimos no Quadro 6, existe uma listagem dos empreendimentos considerados de Impacto de Vizinhança. Já a Lei 1420/2000, que institui a Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa, em seu Art. 6º, dispõe sobre os tipos de empreendimentos sujeitos a licenciamento específico, considerando os impactos no meio urbano, o qual cita em alguns parágrafos, § 1º, §2º e § 6º, os quais elencam considerações acerca de impactos urbanos.

§ 1º São impactantes os empreendimentos públicos ou privados que venham sobrecarregar a capacidade da infraestrutura urbana, o sistema viário ou aqueles que possam oferecer risco à segurança, à saúde ou à vida das pessoas, ou provocar danos ao ambiente natural ou construído.

§ 2º Os Empreendimentos de Impacto Urbano dependem de licenciamento por intermédio do IPLAM, ouvidas as secretarias municipais das áreas afins.

§ 6º Os licenciamentos a que se referem o caput deste artigo dependem de prévia elaboração de Estudos de Impacto Urbano – EIU – e de Estudos de Impacto Ambiental – EIA – e de seus respectivos Relatório de Impacto Urbano – RIMU – e Relatório de Impacto Ambiental – RIMA – contendo análise do impacto do empreendimento na vizinhança e as medidas destinadas a minimizar as consequências indesejáveis e a potencializar os efeitos positivos (LEI ORDINÁRIA 1420, 2000, p.3).

Além do disposto anteriormente, a mesma lei lista, em seu inciso § 4º, os empreendimentos considerados de impacto urbano, os quais são mais detalhados no Quadro 6 abaixo, que traz a reprodução dos dados existentes no Anexo do Plano Diretor, aprovado no ano 2000.

Quadro 6: Listagem dos empreendimentos e atividades considerados de impacto de vizinhança.

I – Obra Civis:
<ul style="list-style-type: none"> • Projetos destinados a uso de supermercados e similares com área construída superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados); • Projetos de uso institucional com área construída igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados); • Projetos destinados a edifícios de garagem com área construída igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados); • Projetos de uso misto: residencial, comercial, serviços e industrial, com área construída superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados); • Projetos de uso destinado a estabelecimentos de hospedagem com área construída igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados); • Projetos exclusivamente de uso residencial com área superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados); • Projetos de uso destinado à garagem para veículos de carga, de transportes coletivos, transportadora e táxis com área construída igual ou superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados); • Empreendimentos que requeiram movimentação de terra com volume igual ou superior a 1.000 m³ (mil metros cúbicos); • Estabelecimentos de ensino com capacidade de atender 100 (cem) ou mais pessoas simultaneamente; centros culturais, cinemas, teatros, locais de culto e auditórios que abriguem atividades que aglomerem 200 (duzentas) ou mais pessoas, simultaneamente; • Projetos com capacidade de aglomeração que reúnam mais de 400 (quatrocentas) pessoas simultaneamente;

<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecimentos de ensino fundamental, creches, pré-escola e não seriados como cursos de línguas, danças, música, artes marciais, academias de ginástica e estabelecimentos afins, independentemente da área construída; • Serviços de diversão, tais como boliches, restaurantes, boates, casa de festas e estabelecimentos com música ao vivo ou mecânica; • Indústrias diversas de qualquer porte; • Complexos turísticos e de lazer, inclusive parques temáticos e autódromos; • Empreendimentos sujeitos a apresentação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA – e Relatório de Impacto Ambiental – RIMA – nos termos da legislação em vigor, bem como aqueles listados no Anexo E – Quadro E13;
II – Atividades diversas:
<ul style="list-style-type: none"> • Parcelamento do solo urbano ou rural; • Implantação de loteamentos e condomínios horizontais em área urbana ou rural; • Criação de Distrito e polo industrial; • Implantação de bota-foras.

Fonte: Anexo do Plano Diretor (2000)

Considerando os dados do quadro acima, evidenciamos que o empreendimento objeto de nosso estudo, Condomínio Residencial Goiânia, que possui mais de 3.000 m² de área construída enquadra-se como empreendimento considerado de impacto de vizinhança porém, não foi submetido ao EIV para obter as licenças junto ao IPLAM, órgão municipal competente em matéria de planejamento urbano.

Alguns questionamentos foram encaminhados ao IPLAM, por meio de questionário aberto, com a finalidade de sanar essa dúvida de incompatibilidade entre a legislação municipal e federal, mas não tivemos sucesso nessa investida, visto que a servidora do referido órgão, ao ser procurada por diversas vezes, não havia elaborado as respostas, culminando na desistência do pesquisador devido à inviabilidade de tempo.

2.5. Importância do Estudo de Impacto de Vizinhança

Impacto de vizinhança significa, em linhas gerais, a repercussão ou interferência no sistema viário, na infraestrutura ou impacto ambiental e social, causada por um empreendimento ou atividade, em decorrência de seu uso ou porte, que tragam efeitos negativos na qualidade de vida da população vizinha.

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 de tal empreendimento (LOLLO e ROHM 2006, p.31).

De acordo com Cymbalista (2001), qualquer tipo de atividade que gere interferência no meio ambiente produz algum tipo de impacto que, direta ou indiretamente interfere na dinâmica do entorno, sendo que, no caso de empreendimentos, sua dimensão definirá a proporção do impacto sobre a vizinhança. Vale ressaltar que o Estudo de Impacto de Vizinhança está diretamente ligado ao zoneamento, visto que esse é um instrumento que contém regras para o controle do uso e do aproveitamento adequado do solo.

Sua importância é visível, uma vez que permite a participação popular nas decisões da administração pública em relação à liberação de licenças para construção, ampliação ou funcionamento de projetos que possam trazer impactos nas suas proximidades. De acordo com Rocco (2005, p.2),

Ao assegurar a participação popular na proteção do patrimônio coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental, o Estudo de Impacto de Vizinhança tem a virtude de tornar conhecidos problemas relacionados à ordem urbanística e, em decorrência disso, incentivar a construção de uma cidadania participativa representada pela vizinhança envolvida.

Diante disso, cabe ao município implementá-lo, a fim de que seja utilizado de forma eficaz, utilizando-se toda sua potencialidade para mediar os interesses privados dos empreendedores e o direito à qualidade de vida dos moradores da vizinhança dando valor a este meio de avaliação de impactos e reivindicação social, pois somente assim será possível garantir cidades organizadas.

Um dos pontos mais importantes do Estudo de Impacto de Vizinhança está na análise dos impactos, a qual, após realizada, dará todo aporte necessário para emitir ou não o licenciamento do empreendimento. Assim, como citado anteriormente, o Estatuto da Cidade traz os critérios mínimos para análise dos impactos, que podem ser incrementados por força de lei municipal, de acordo com as particularidades da área e do empreendimento.

Vamos fazer uma breve caracterização dos temas mínimos para compor o Estudo de Impacto de Vizinhança e que estão explícitos no Estatuto da Cidade,

sendo que os mesmos serão analisados com relação ao nosso objeto de estudo em capítulo posterior.

2.6. Critérios Mínimos para análise de impactos de vizinhança

2.6.1. Adensamento Populacional

Esse é um tema central quando se trata de empreendimentos que atraem população. No caso do condomínio Residencial Goiânia, o acréscimo populacional é direto, pois ele atrai nova população residente.

Se por um lado o adensamento pode garantir a maximização de investimentos públicos e mais retorno através de impostos, por outro lado pode causar uma sobrecarga das redes de infraestrutura e serviços urbanos.

2.6.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários e infraestrutura básica

De acordo com o estabelecido na Lei Federal 6766/1979²⁶, consideram-se equipamentos públicos comunitários aqueles destinados à educação, cultura, lazer e similares. Já equipamentos públicos urbanos são aqueles destinados ao abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Assim, a quantidade de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a infraestrutura adequada a ser oferecida pelo poder público municipal e pelas concessionárias está diretamente relacionada ao adensamento populacional e ao tipo de empreendimento. No EIV, a análise dos tipos e quantidades de equipamentos necessários deve ser detalhada. Se já existentes, o estudo deverá demonstrar a necessidade ou não de melhorias para atender à demanda gerada pelo empreendimento.

2.6.3 Uso e Ocupação do Solo

²⁶ Lei federal 6766/79 – Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Capítulo II: Dos requisitos urbanísticos para loteamento, artigos 4º e 5º.

Em um município, o uso e ocupação do solo é determinado na lei de zoneamento, a qual dispõe as regras básicas para garantir a qualidade de vida da população através da divisão do município em zonas, sendo cada uma com características e possibilidades de uso e ocupação distintas, devido aos diferentes índices dos parâmetros urbanísticos definidos para cada zona.

Porém, o zoneamento, de forma isolada, não é capaz de mediar os conflitos existentes entre empreendedores e vizinhança, visto que

Existem empreendimentos que podem gerar alterações profundas na dinâmica urbana local que, em médio e longo prazo, tendem a alterar a configuração espacial e a concentração ou dispersão de atividades apresentando reflexos sobre a ventilação e iluminação, o adensamento populacional, a geração de tráfego e demanda por transporte público, os equipamentos urbanos e comunitários, a paisagem urbana, o patrimônio natural e cultural e a valorização imobiliária (BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES 2017, p. 32).

Assim, analisar o uso e ocupação do solo no Estudo de Impacto de Vizinhança trará a comprovação de que um empreendimento está ou não compatível com a área onde pretende ser implantado, de acordo com as características definidas na lei de zoneamento.

2.6.4 Valorização imobiliária

A implantação de um certo tipo de empreendimento pode trazer problemas substanciais com relação ao valor dos imóveis de sua vizinhança. Se por um lado, *shopping centers* podem trazer valorização, por outro lado, fábricas podem promover desvalorização imobiliária.

Dito isso, talvez pensemos que a valorização imobiliária é uma coisa boa para a população porém, nem sempre podemos contar com essa máxima.

É preciso considerar que ela pode ter efeitos perversos para a população de renda mais baixa residente no local. Com a valorização, há um aumento geral dos aluguéis e taxas nessas localidades, que tem como consequência uma expulsão “indireta” das pessoas mais

pobres em um processo conhecido como “gentrificação”²⁷ (BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017. p.35).

Assim, é papel do Estudo de Impacto de Vizinhança verificar se o empreendimento a ser construído trará impactos negativos com relação à valorização imobiliária dos imóveis da vizinhança sendo que, nesse caso, deverão ser traçados planos com “medidas mitigadoras que impeçam ou minimizem tais efeitos, como a produção de moradia de interesse social no local ou a demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS” (BRASIL, Ministério das Cidades, 2017, p.35). Essas, são áreas demarcadas no território de uma cidade para assentamentos habitacionais para população de baixa renda.

2.6.5 Geração de tráfego e demanda por transporte público

A instalação de empreendimentos, quase sempre, gera situações de piora na mobilidade urbana, principalmente na sua *área de vizinhança imediata*. “Ressalta-se que os impactos sobre a mobilidade tendem a ser cumulativos e ir além dos limites da vizinhança mais próxima do empreendimento” (BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017, p.36), pois haverá um aumento da quantidade de viagens motorizadas e do trânsito de pedestres, bem como possível sobrecarga no sistema de transporte público.

2.6.6 Conforto ambiental: Ventilação, iluminação e poluição sonora

Devem ser analisados aspectos de conforto ambiental relacionados ao empreendimento a ser implantado, visto que a partir dele poderão ocorrer impactos relacionados a aumento da temperatura, na ventilação, sombreamento das edificações vizinhas, poluição (ambiental, sonora e atmosférica).

O aumento na temperatura no local pode ser proveniente da impermeabilização do solo. Os impactos na ventilação e no sombreamento das edificações vizinhas estão diretamente relacionados aos parâmetros técnicos do

27 BRASIL, Ministério das Cidades (2017): O conceito de gentrificação, derivado do termo em inglês *gentry* (nobre em português) tem sido aplicado em estudos que analisam a substituição de populações e comunidades de renda mais baixa por rendas mais elevadas, motivado pela valorização imobiliária de uma área urbana em decorrência de mudanças do uso e ocupação do solo.

projeto do empreendimento, levando em consideração o gabarito e a inclinação do terreno. Já a poluição está relacionada a geração de resíduos, de ruído e gases provenientes do aumento de número de veículos circulando pela área do empreendimento.

2.6.7 Paisagem urbana

Nesse caso a nova edificação, ao ser implantada, deve respeitar as características do meio ambiente ao qual será integrada, para que não seja um agente modificador da paisagem natural local. Em relação à arquitetura do empreendimento, devem ser evitados conflitos com as formas da paisagem urbana do entorno.

Na prática, a paisagem urbana será submetida a modificações substanciais, sendo que desde o início da implantação de um empreendimento, a movimentação de terra e preparo do terreno modificam a paisagem natural, restando ao poder público municipal exigir medidas compensatórias, visto serem impactos negativos permanentes.

3. ANÁLISE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GOIÂNIA

3.1. A Implantação do Condomínio

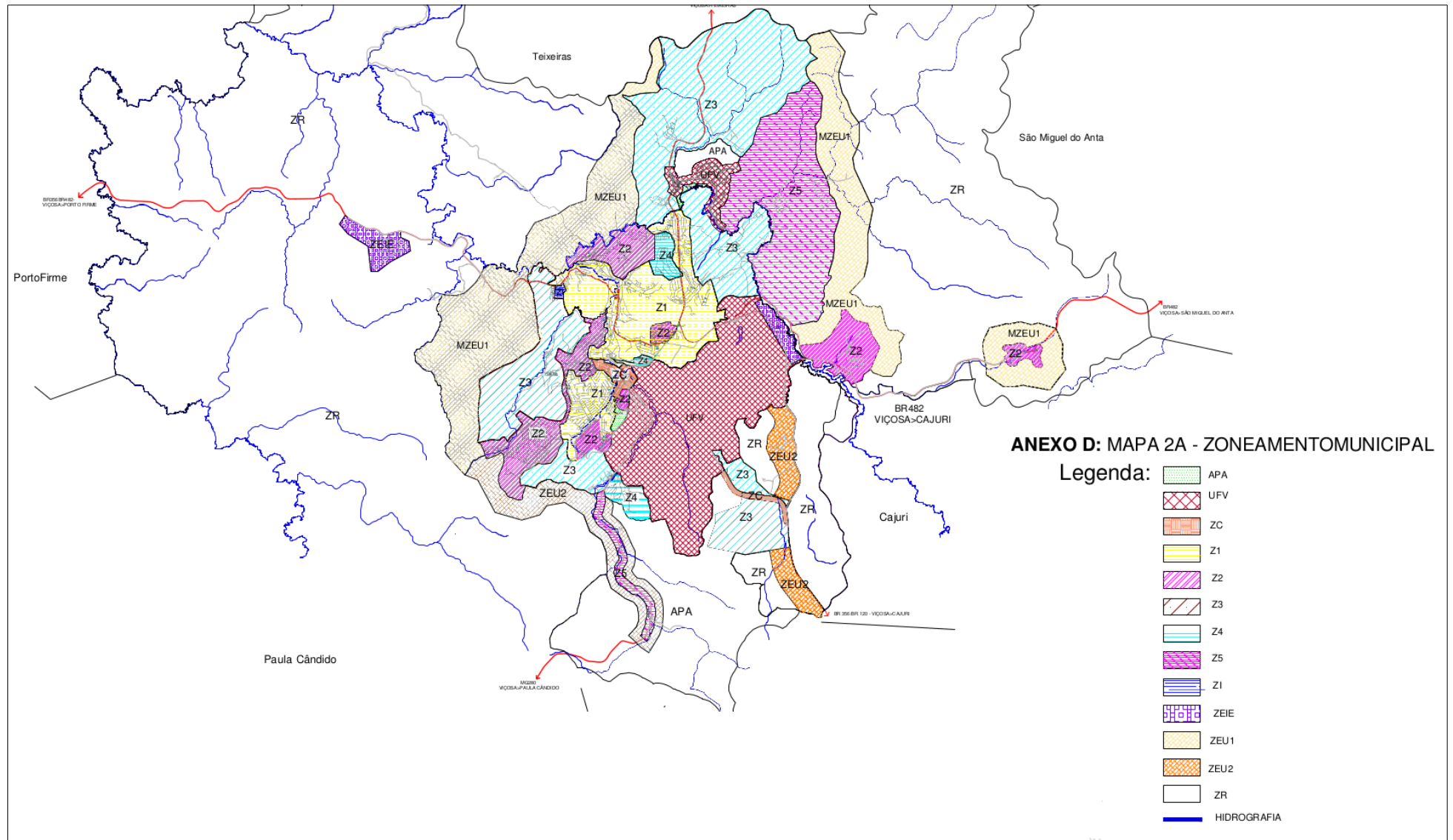
Desde o ano 2000, a cidade de Viçosa possui a Lei Ordinária 1420, que institui a Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do município. Nesta lei, houve a divisão da cidade em várias zonas, com o intuito de melhor organizar o território, observando “a oferta de infraestrutura urbana, o adensamento populacional desejado e a adequação do uso às características do solo” (Lei Ordinária 1420/2000, p.13). A seguir, no Quadro 7 e figura 8 demonstramos essa divisão das zonas residenciais.

Quadro 7: Zoneamento das regiões residenciais de Viçosa (Lei 1420/2000)

ZONA	BAIRROS
ZR1 – Zona Residencial I	Barrinha; Betânia; Centro; Cidade Nova; Clélia Bernardes; Colônia Vaz de Melo; Conceição; Fátima ; Fuad Chequer; Inácio Martins; João Braz; João Mariano; Júlia Molá; Liberdade I; Liberdade II; Lourdes; Nova Era; Ramos; Sagrado Corações; Santa Clara; Santo Antônio; Silvestre; Vereda do Bosque.
ZR2 – Zona Residencial II	Arduíno Bolívar; Bela Vista; Boa Vista; Bom Jesus; Centro; Cachoeira de Santa Cruz; Estrelas; J.K.; Maria Eugênia; Nova Viçosa; Floresta; Residencial Silvestre; Sagrada Família; Santa Clara; Santo Antônio; São José; São José do Triunfo; São Sebastião; União; Vale do Sol; Vau Açu.
ZR3 – Zona Residencial III	Cidade Jardim; Morada do Sol I; Morada do Sol II; Novo Silvestre; Recanto da Serra; Romão dos Reis; Rua Nova; São Francisco de Assis (Coelha); Silvestre; Violeira.
ZR4 – Zona Residencial IV	Condomínios: Acamari; Belvedere; Inconfidência; Jardins do Vale; Monte Verde; Octávio Pacheco; Parque do Ipê; Quintas Guimarães Ferreira; Serra Verde; Vila Alves.

Fonte: Viçosa, Lei 1420/2000.

Figura 7: Mapa do zoneamento da cidade de Viçosa



Fonte: Plano Diretor de Viçosa (2000)

De acordo com o disposto na Lei Ordinária 1420/2000, as características das zonas são as seguintes:

- A Zona Residencial 1 – ZR1 – tem como características a predominância de uso residencial e de adensamento controlado, sendo permitidas indústrias de pequeno porte, não incômodas, com área construída máxima de 120 m².
- A Zona Residencial 2 – ZR2 – tem como características a predominância de uso residencial, restrição à verticalização e ao adensamento, sendo permitido instalar indústrias de pequeno porte, não incômodas, com área máxima de 200 m².
- A Zona Residencial 3 – ZR3 – tem como características a predominância de uso residencial e restrição à verticalização, sendo permitido instalar indústrias de até médio porte ou do tipo toleradas.
- A Zona Residencial 4 – ZR4 – tem como características a predominância de uso residencial e restrição à verticalização, sendo permitido instalar indústrias de pequeno porte, não incômodas, com área máxima de 180 m² (LEI ORDINÁRIA 1420, 2000).

O Residencial Goiânia, empreendimento objeto de nosso estudo, encontra-se localizado na ZR1 – Zona Residencial 1 – em sua área Sul. Possui um terreno com área total de 3.195,00 m² e uma área construída total de 4.566 m² (Tabela 1). Trata-se de um conjunto habitacional exclusivamente residencial que tem como objetivo prover habitação à população de menor renda através do programa do Governo Federal Minha Casa Minha Vida – PMCV.

Tabela 1 – Áreas Cobertas Construídas do Condomínio

Área	m ²
Pilotis	577,49
Térreo	1078,79
2º Pavimento	969,92
3º Pavimento	969,92
4º Pavimento	969,92

Fonte: Processo 193/2010 IPLAM

O empreendimento possui quatro torres, sendo que cada uma é composta por 16 unidades residenciais, totalizando 64 apartamentos, perfazendo, de acordo

com o disposto no Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV)²⁸ do empreendimento, uma estimativa de 384 pessoas como população máxima de moradores.

Figura 8: Panorama do Residencial Goiânia



Perspectiva do Projeto

Fonte: Elite Arquitetura e Engenharia (2015)

Condomínio Finalizado

Fonte: Acervo do autor (2019)

A Lei 1420/2000 define os parâmetros urbanísticos que, em conjunto com o zoneamento, regulam a densidade e a organização do território do município de Viçosa, os quais são: Coeficiente de aproveitamento; Taxa de Ocupação; Taxa de permeabilização; Número máximo de pavimentos (gabarito); Afastamentos; e quantidade de vagas de estacionamento. De acordo com Souza (2006, p.221),

Gabarito: expressa a altura máxima permitida para as edificações em uma determinada zona;

Afastamentos: compreende o recuo obrigatório da edificação em relação ao logradouro (afastamento frontal) e em relação às divisas do lote (afastamentos laterais e de fundos);

Taxa de Ocupação: é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação e a área total do lote ou da gleba;

Coeficiente de Aproveitamento: é a relação entre a área construída total e a área total do lote ou gleba;

Taxa de permeabilidade: consiste na relação entre a parte do terreno (lote ou gleba) que permite a infiltração da água e a área total do mesmo.

A referida lei, em seu Anexo III – Organização do Território – define, por zona, os índices relacionados aos parâmetros urbanísticos (Tabela 2). Nessa tabela, apresentamos um comparativo entre os índices relacionados ao Condomínio e os

²⁸ Mais informações sobre o Relatório de Impacto de Vizinhança no item 4.3.

estabelecidos no anexo da Lei 1420/2000. Os índices relacionados ao condomínio estão definidos no Processo 0193/2010, referente à regularização da obra junto ao Instituto de Planejamento de Viçosa – IPLAM. Já os índices da Lei 1420/2000 são os referentes à Zona ZR 1, onde está localizado o Condomínio Residencial Goiânia.

Tabela 2 – Parâmetros urbanísticos

	Afastamentos (m) ³			Vagas de Estacionamento	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação (%)	Taxa permeável mínima (%)	Altura máxima da edificação (pavimentos)
	Frontal	Lateral	Fundos					
Lei 1420/2000	3	2	2	44	2,6	60 ¹ 80 ²	20	5
Processo 0193/2010	3	3	3	52	1,42	51,8	23	5

1. Taxa de ocupação máxima do 2º ao 5º pavimentos.

2. Taxa de ocupação do 1º pavimento desde que para uso comercial e/ou garagem

3. Os afastamentos foram definidos por meio de medição com trena.

Fonte: Anexo III – Lei 1420/2000

Processo 193/2010 – IPLAM

Abaixo fazemos uma breve descrição dos parâmetros, explicando os índices estabelecidos ao Condomínio Residencial Goiânia, tendo como base a Tabela 2.

Afastamento é um parâmetro urbanístico utilizado para garantir condições mínimas de privacidade, iluminação e ventilação de um edifício. Assim, os recuos previstos na legislação são afastamentos laterais, de fundo e frontal em relação às divisas do lote ou outras edificações dentro do terreno. A legislação municipal dispõe, para a Zona Residencial ZR1, que os afastamentos laterais e de fundo sejam de 2 metros, bem como que o afastamento frontal seja de 3 metros, sendo que no condomínio se encontram dentro desses parâmetros.

A legislação municipal, a partir do ano 2000, também determina um número mínimo de *vagas de estacionamento* para qualquer novo empreendimento. Essa regra foi criada com o intuito de evitar que os moradores utilizem as vias públicas como estacionamento. No entanto, no caso do Condomínio Residencial Goiânia, essa regra ficou aquém do necessário, visto que o número de vagas estipuladas na Lei 1420/2000 está bem abaixo do quantitativo de unidades residenciais existentes.

De acordo com a citada lei, com relação às unidades edificadas de uso multifamiliar, deve-se ter “2 (duas) vagas para cada 3 (três) unidades com área útil

maior que 44 m² (quarenta e quatro metros quadrados) e menor que 60 m² (sessenta metros quadrados)” (LEI ORDINÁRIA 1420/2000, p.10). Considerando que cada apartamento possui 53 m² e existem 64 unidades, a legislação municipal exige o mínimo de 44 vagas de estacionamento para o Condomínio Residencial Goiânia.

Verificando os dados fornecidos pelo IPLAM através do processo 0193/2010, o empreendimento possui 52 vagas de estacionamento, o que demonstra que a legislação foi cumprida com o intuito de “evitar que os moradores dos blocos estacionem veículos na via pública atrapalhando o trânsito”²⁹

No entanto, mesmo com a *iniciativa* do construtor em construir vagas de estacionamento em quantidade superior ao estipulado na legislação, percebemos que esse dimensionamento realizado pelo IPLAM não condiz com a realidade, visto que 12 apartamentos ficaram sem vagas de estacionamento, sendo que também não foram contabilizadas vagas para visitantes.

O *Coefficiente de Aproveitamento (CA)* é um índice que faz a “relação entre a área construída (total) e a área do lote ou gleba” (SOUZA 2006, p.222). O objetivo desse índice é indicar a área total passível de ser construída dentro de um terreno, somando as áreas de todos os seus pavimentos (Área Construída – AC) e dividindo pela área total do lote. De acordo com a tabela de parâmetros urbanísticos no Anexo III da Lei 1420/2000, para a Zona Residencial ZR 1, o CA máximo é de 2,6 (Tabela 2). Para analisar o CA do empreendimento em questão, utilizamos o cálculo abaixo, no qual AC é a área construída e AT é a área total do lote. Sabendo que o condomínio possui um lote com área total de 3195 m² e uma área construída de 4566 m², o CA do condomínio é de 1,42.

$$\begin{aligned} CA &= AC/AT \\ CA &= 4566/3195 \\ CA &= 1,42 \end{aligned}$$

Taxa de ocupação (TO) é o percentual da área do lote que pode ser ocupada por construção e tem por objetivo limitar um crescimento urbano exagerado. Conforme cita Souza (2006, p.222), a “TO é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação e a área total do lote ou gleba.” Assim, para o

29 Relatório de Impacto de Vizinhança do Condomínio, presente no Processo 0193/2010 – IPLAM.

cálculo da TO, utiliza-se os parâmetros área total construída do primeiro pavimento (ACP), a área excedente de outros pavimentos (AEP) e a área total do lote (AT). A fórmula para cálculo da TO é a seguinte:

$$TO = ACP + AEP / AT$$

No caso do Condomínio, a ACP engloba as áreas de todos os blocos adicionada das áreas comuns cobertas, somando um total de 1656,28 m². Com relação à AEP, no nosso caso não será utilizada, pois o condomínio não possui áreas excedentes, visto que os beirais são menores que um metro. Sabendo que a área total do lote é de 3195 m², utilizando a fórmula, como segue abaixo, o valor da TO do condomínio é de 51,8%, sendo que a porcentagem máxima na legislação municipal é de 80% (Tabela 2).

$$\begin{aligned} TO &= ACP \times 100 / AT \\ TO &= 1656,28 \times 100 / 3195 \\ TO &= 165628 / 3195 \\ TO &= 51,8\% \end{aligned}$$

A *Taxa de Permeabilização (TP)* “destina-se a prover cobertura do terreno com vegetação ou qualquer outro material permeável que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana” (LEI ORDINÁRIA 1420, 2000). Com relação ao Condomínio, que está inserido na Zona Residencial 1, deve haver uma taxa permeável mínima de 20% do terreno (Tabela 2). Sabendo que a superfície permeável (SP)³⁰ do Condomínio é de 735,02 m² e a área total do terreno (AT) é de 3.195 m², utilizamos a fórmula abaixo para encontrarmos a taxa de permeabilidade do condomínio em porcentagem, sendo que o resultado foi de TP = 23%.

³⁰ Índice disponibilizado pela construtora no Processo 0193/2010, referente à regularização da obra junto ao Instituto de Planejamento de Viçosa – IPLAM.

$$\begin{aligned} TP &= SP \times 100 / AT \\ TP &= 735,02 \times 100 / 3195 \\ TP &= 73502 / 3195 \\ TP &= 23\% \end{aligned}$$

A *altura máxima da edificação*, também conhecida como *gabarito*, é o índice que determina o número total de pavimentos da edificação, sendo que o gabarito de cada edificação depende da zona que o lote está inserido, ou da largura da via em que se situa, observados os valores máximos definidos no Anexo III da Lei 1420/2000. Para o Bairro de Fátima, que se situa na Zona Residencial – ZR1, o gabarito máximo é de 7 pavimentos.

Após essa análise, a qual demonstramos como são calculados os parâmetros urbanísticos, podemos concluir que o empreendimento que estamos analisando está de acordo com os requisitos da legislação municipal.

3.2. Área de Vizinhança Imediata – AVI

Segundo o disposto no Caderno Técnico de Regulamentação e Implantação do EIV, a área de vizinhança é aquela na qual os impactos de um empreendimento são mais perceptíveis, sendo que “o critério para estabelecer a vizinhança não é a contiguidade imobiliária, mas a repercussão dos impactos” (BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017, p.48).

Em Viçosa, após análise das leis municipais vigentes em 2010³¹, ano que o IPLAM realizou a aprovação para a construção do Condomínio, não se encontrou um dispositivo concreto contemplando questões relacionadas à definição de áreas de influência de impactos.

Somente na Lei 1633/2004, que regulamenta o Código de Obras e Edificações do Município de Viçosa que dispõe sobre as responsabilidades dos autores de incomodidades a uma certa vizinhança, mas que não estão diretamente

31 Lei 1/1990, Lei Orgânica do Município de Viçosa/MG; Lei 1383/2000, que Institui o Plano Diretor de Viçosa; Lei 1420/2000 que Institui a Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa; Lei 1469/2001 que Institui o Parcelamento do Solo no Município de Viçosa; Lei 1574/2003, que Institui o Código de Posturas do Município de Viçosa; e Lei 1633/2004, que Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Viçosa.

ligados à definição da área de influência de empreendimentos. A seguir, listamos os artigos mencionados.

Art. 7º Os responsáveis técnicos e/ou pela administração da obra responderão, solidariamente: II – por incômodos ou prejuízos às edificações vizinhas durante os trabalhos;

Art. 55 O responsável pela execução da obra deverá pôr em prática todas as medidas necessárias para que o excesso de poeira e a queda de detritos nos logradouros públicos e nas propriedades vizinhas sejam evitados (VIÇOSA, LEI ORDINÁRIA 1633, 2004).

Já na Lei 1420/2000, menciona-se que empreendimentos que podem causar impactos urbanos estarão sujeitos a licenciamento específico intermediado pelo IPLAM. Nessa lei, existe um Anexo contendo uma lista com empreendimentos considerados de impacto urbano, a qual reproduzimos no Quadro 6. Porém, não existe uma definição sobre as áreas de influência de impactos de empreendimentos.

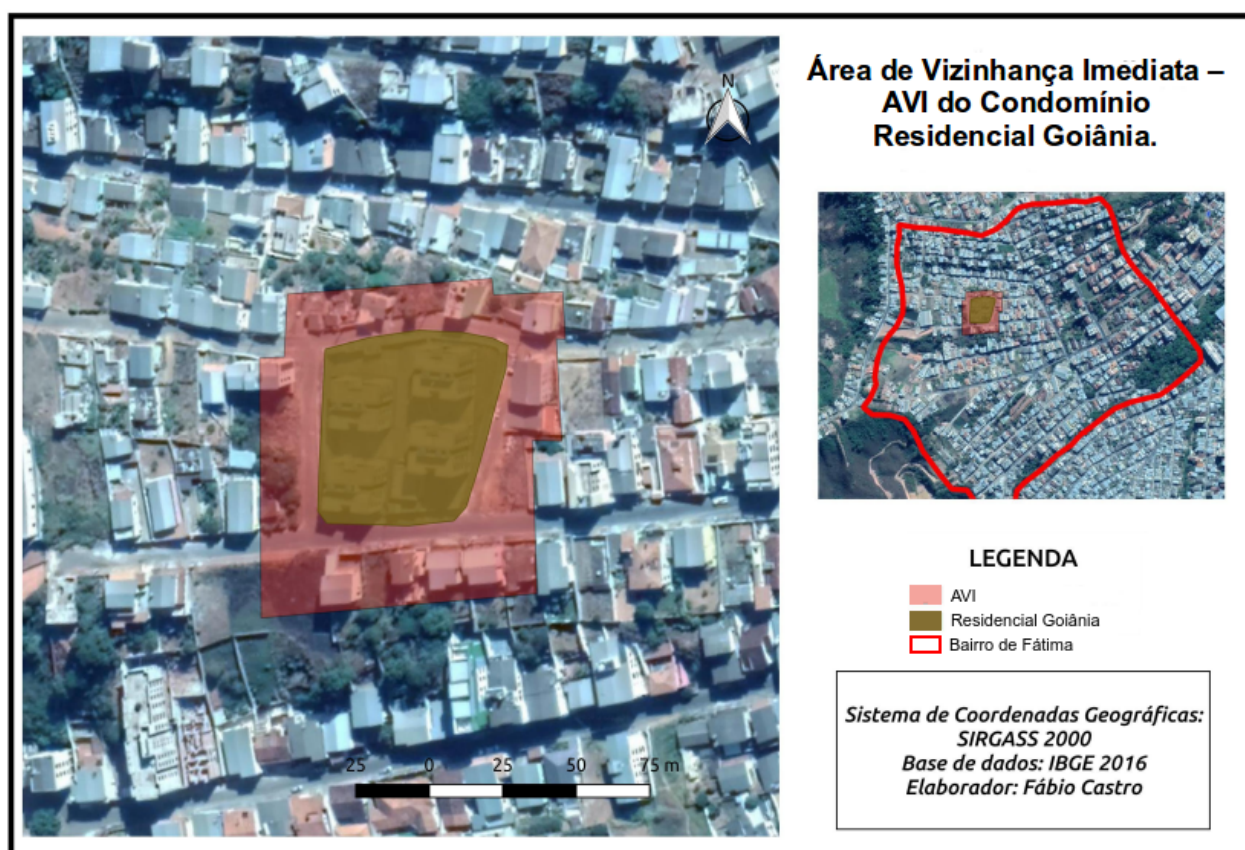
Assim, buscamos na literatura, representações existentes relacionadas à área de influência de um empreendimento. Alguns municípios já possuem áreas de influência de impactos pré-definidas de acordo com o tipo de empreendimento, a qual trata-se de uma abordagem adequada “a municípios de menor porte, onde as limitações no quadro técnico demandam um procedimento mais simplificado” (BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017, p.48). Outros dispõem que essas áreas devem ser definidas durante a elaboração do EIV, “abordagem recomendada para municípios de maior porte, onde o setor de licenciamento é mais estruturado” (BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017, p.48). Outra forma de tratar o assunto, e que pode ficar a cargo dos municípios, é a delimitação das áreas de influência direta e indireta.

A área de influência direta é aquela onde os impactos incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população nas fases de implantação e operação do empreendimento e deverá ser bastante detalhada no EIV. Já a área de influência indireta é onde os impactos incidem de forma secundária, sobretudo durante a fase de operação. A área de influência indireta, em geral, é mais ampla, podendo, inclusive, ter um alcance regional. (BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017, p.48)

Como não encontramos na legislação municipal nenhuma menção à definição da área de influência de impacto de um empreendimento, consideraremos

vizinhança direta a área de residências limítrofe ao Condomínio, a qual nomeamos como *Área de Vizinhança Imediata – AVI* (Figura 10).

Figura 9: Área de Vizinhança Imediata – AVI.



Fonte: Elaborado pelo autor (2019).

Essa área corresponde aos locais em que os impactos do Condomínio são mais perceptíveis, levando em consideração que o empreendimento não gera um grau elevado de influência na região. A escolha dos moradores do entorno como população para a pesquisa tem como objetivo identificar e levantar a caracterização das repercussões positivas e negativas causadas pelos diferentes tipos de impactos segundo a compreensão dos moradores da área vizinha ao condomínio.

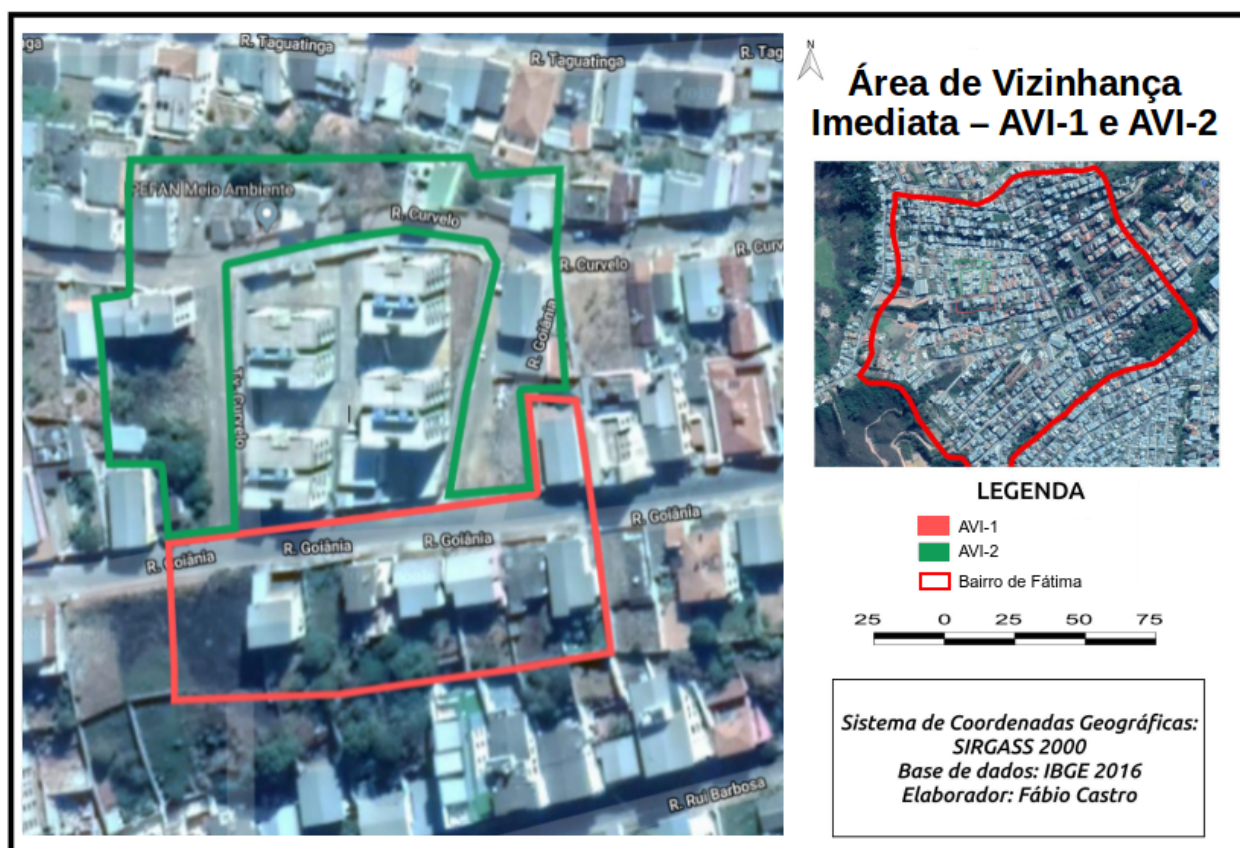
A AVI é composta por duas realidades distintas: A da Rua Goiânia, que chamaremos de AVI-1, a qual foi submetida a algumas melhorias na infraestrutura ao longo da implantação do Condomínio e a dos demais logradouros (Rua Geraldo Calixto, Travessa Goiânia e Travessa Curvelo) que chamaremos de AVI-2, as quais não tiveram nenhum tipo de melhoria na infraestrutura.

3.2.1 A visão dos Moradores da Área de Vizinhança Imediata

Para realizar essa etapa de nossa pesquisa, lançamos mão de um questionário do tipo fechado/assistido, ou seja, com perguntas e respostas elaboradas pelo pesquisador e conduzidas pelo mesmo. A escolha dessa metodologia se fez devido à facilidade para demonstração do resultado em tabelas, o que também facilita a elaboração de cartilhas e apresentação ao poder público municipal, bem como da garantia de obter maior quantidade de questionários aplicados.

O questionário foi elaborado considerando critérios dispostos no Estatuto da Cidade, relacionados ao Estudo de Impacto de Vizinhança. Para a aplicação, elencamos como população, os moradores da *Área de Vizinhança Imediata (AVI)*, que perfazem o total de dezenove residências, sendo sete na AVI-1 e doze na AVI-2 (Figura 11). Por motivos alheios a nossa vontade, como dificuldade de encontrar um morador na sua residência, bem como desinteresse em participar da pesquisa por parte de dois moradores, nossa amostra se reduziu a 84,2% da população. Na imagem abaixo temos uma delimitação, fazendo a distinção entre a AVI-1 e a AVI-2.

Figura 10: Delimitação: AVI-1 e AVI-2



Fonte: Elaborado pelo autor (2019).

O objetivo da aplicação do questionário foi coletar dados sobre a percepção dos moradores da AVI acerca dos eventuais impactos gerados pelo condomínio, considerando os parâmetros mínimos dispostos no Estatuto da Cidade: adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários e infraestrutura básica; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; paisagem urbana; e conforto ambiental.

O questionário (Apêndice 1) foi elaborado com quinze perguntas e aplicado em dias e horários diferentes e precedidos de breve contextualização sobre impactos de vizinhança e sobre o instrumento que propõe minimizá-los – Estudo de Impacto de Vizinhança. Coletou-se também o primeiro nome do (a) morador (a), bem como o nome da rua, número da residência e o tempo que reside no local.

A *área de vizinhança imediata* é composta por residências construídas nas ruas Goiânia e Geraldo Calixto, além da Travessas Curvelo e Goiânia. Com exceção

de uma edificação localizada na Travessa Curvelo que possui método construtivo em alvenaria convencional com tijolo a vista, as demais possuem o mesmo método, porém, rebocadas e com pintura. O tempo de residência dos moradores variou entre quatro meses e 39 anos.

Os dados coletados através dos questionários foram organizados em tabelas, as quais são demonstrados em porcentagem. Essas tabelas foram divididas em três blocos, considerando a organização das questões pelo tipo respostas. No primeiro bloco (Tabela 3), temos as questões *fechadas ou dicotômicas*, que possibilitou a resposta entre duas opções: *sim* e *não*. No segundo bloco (Tabela 4), temos as questões que permitiram respostas de *múltipla escolha* e no terceiro bloco (Tabela 5), estão as questões que permitiram respostas com *sentido avaliativo* (MARCONI & LAKATOS, 2008).

Tabela 3: Questões dicotômicas

QUESTÕES	SIM	NÃO
1. Você sabia que a prefeitura municipal não exige o Estudo de Impacto de Vizinhança para a instalação de Condomínios em Viçosa?	25%	75%
2. Você considera que a legislação municipal de Viçosa deveria exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para implantação de Condomínios?	100%	-
3. Você considera que a implantação do Condomínio Residencial Goiânia afeta de alguma forma (positiva ou negativa) a qualidade de vida dos moradores vizinhos?	81%	19%
4. Você considera que houve um aumento da população na área de influência do Condomínio?	75%	25%
5. A implantação do condomínio aumentou a quantidade de veículos estacionados na via pública na área de vizinhança imediata?	56%	44%
6. Você considera que a paisagem da área de influência teve modificação a partir da implantação do Condomínio com relação ao tipo de construção?	81%	19%
7. Você concorda com a implantação do Condomínio Residencial Goiânia neste setor do bairro de Fátima?	69%	31%

Fonte: Elaborado pelo autor (2019).

Tabela 4: Questões de múltipla escolha

8. Quais dos equipamentos urbanos abaixo foram melhorados a partir da implantação do condomínio?	Sistema de abastecimento de água	Sistema de coleta e tratamento de esgoto	Sistema de energia elétrica	Sistema de drenagem	Sistema de telefonia	Sistema de iluminação pública	Nenhum
	6%	16%	13%	13%	12%	13%	27%
9. Quais dos equipamentos comunitários abaixo ficarão comprometidos com a chegada de todos moradores do condomínio?	Acesso a escola	Acesso a postos de saúde	Acesso a lazer	Acesso a cultura	Acesso a assistência social	Acesso a atividades esportivas	Nenhum
	13%	21%	8%	4%	21%	8%	25%
10. A partir da implantação do condomínio, você considera que houve alteração em quais itens de conforto ambiental na área de vizinhança imediata?	Ventilação	Temperatura	Iluminação	Barulho	Poluição	Nenhum	
	10%	10%	21%	21%	28%	10%	

Fonte: Elaborado pelo autor (2019)

Tabela 5. Questões de avaliação

QUESTÕES	Aumentou	Diminuiu	Não houve alteração.
11. A partir da implantação do condomínio, você considera que o trânsito de veículos na área de vizinhança imediata aumentou, diminuiu ou não houve alteração?	88%	-	12%
12. A partir da implantação do condomínio, você considera que o trânsito de pedestres na área de vizinhança imediata aumentou, diminuiu ou não houve alteração?	81%	-	19%
QUESTÕES	Melhorou	Piorou	Não modificou
13. A partir da implantação do condomínio, você considera que as condições do trânsito de pedestres na área de vizinhança imediata melhorou, piorou ou não modificou?	25%	38%	37%
14. A partir da implantação do condomínio, você considera que a situação do transporte público melhorou, piorou ou não modificou?	6%	13%	81%
QUESTÃO	Valorizaram	Desvalorizaram	Não houve modificação dos valores.
15. A partir da implantação do condomínio, você considera que os imóveis: valorizaram, desvalorizaram ou não houve modificação dos valores?	68%	13%	19%

Fonte: Elaborado pelo autor (2019).

Iniciaremos nossa análise discutindo o percentual de 69% de moradores favoráveis à implantação do condomínio na região, bem como os 31% que se mostraram contra. Nessa questão, abrimos espaço para que os moradores justificassem seus posicionamentos. Os favoráveis citaram como benefícios:

- Asfaltamento da via;
- Fim do ponto de drogas que funcionava no lote;
- Fim do matagal no lote;
- Valorização dos imóveis da rua;
- A implantação do condomínio pode trazer melhorias para o bairro;
- Melhorias na infraestrutura da rua;

Já o percentual de moradores que eram contra a implantação do condomínio citaram como malefícios:

- Infraestrutura não comporta o aumento na população;
- Rua estreita dificulta trânsito de veículos;
- Aumento no ruído;
- Problemas com animais de estimação devido ao aumento do movimento;
- Poder público não tem controle das obras;
- Atrapalhou a visão.

Essas justificativas condizem com o local que o morador reside. Sendo que o empreendimento foi instalado em um quarteirão, temos duas realidades distintas, que interferiram nas opiniões: de um lado, a AVI-1, onde estão a maioria dos moradores favoráveis à implantação do condomínio, visto que a infraestrutura foi submetida a melhorias, com modificações nas redes de energia elétrica, de abastecimento de água e coleta de esgoto, de drenagem, além do asfaltamento. Por outro lado, a AVI-2, onde estão os moradores que demonstraram insatisfação, visto que a rua e as travessas não foram submetidas a nenhum tipo de melhoria em sua infraestrutura.

Enfatizamos que 75% dos moradores não sabiam que a prefeitura de Viçosa não exigia o EIV para a implantação de condomínios. Embora não tenhamos colocado no questionário uma pergunta para os moradores apontarem se conhecem ou não o EIV, visto que o instrumento não é regulamentado pelo poder público municipal, o fato de tal desconhecimento ficou evidente ao longo da breve contextualização sobre o mesmo antes da aplicação do questionário. Esse

desconhecimento nos revela que, mesmo que Relatório de Impacto de Vizinhança (analisado no próximo subcapítulo) tenha sido elaborado pelo empreendedor, esse não teve nenhum tipo de participação popular.

A maior parte dos moradores da AVI (81%), percebe que a implantação do condomínio impacta a qualidade de vida dos vizinhos. Essa percepção aparece explícita também nos resultados das demais questões.

O adensamento populacional foi apontado por 75% dos moradores. A construção do condomínio atrai nova população residente, a qual é um fator condicionante para a avaliação dos demais itens, visto que esse aumento da população, pode desencadear vários problemas na AVI como sobrecarga à infraestrutura e serviços públicos urbanos Souza (2006).

A mobilidade urbana pode ficar comprometida com o aumento do trânsito de veículos (88% de apontamentos). O aumento de veículos estacionados na via pública (56% de apontamentos), pode afetar também as condições para o trânsito de pedestres, ainda mais considerando a infraestrutura inadequada da principal rua de acesso ao condomínio (Rua Goiânia), demonstrada no Quadro 3.

O funcionamento dos equipamentos urbanos pode ficar comprometido a partir do adensamento populacional. Nesse tópico, a maioria dos moradores (27%) apontaram que não houve melhorias nesse item para o recebimento do condomínio. Porém, o processo do IPLAM 0193/2010, evidencia a ampliação do oferecimento do sistema de abastecimento de água, de coleta de esgoto, de energia elétrica e drenagem.

A sobrecarga dos equipamentos comunitários também pode ser ocasionada pelo adensamento populacional. Nesse tópico a maioria dos moradores (25%) mencionaram que nenhum deles ficaria comprometido. Esse índice foi acompanhado de perto pelos moradores que acreditam que o acesso à assistência social e aos postos de saúde (21%) ficariam comprometidos, uma vez que o bairro possui somente uma unidade do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) e não possui nenhuma unidade de posto de saúde.

O adensamento populacional também afeta o conforto ambiental. Segundo os apontamentos dos moradores, a implantação do condomínio gera aumento do ruído (21% dos apontamentos) e da poluição (28%).

A descaracterização da paisagem foi apontada por 81% dos moradores. O local onde anteriormente havia um lote abandonado, hoje abriga um condomínio com quatro torres de apartamentos, destoando das demais edificações da AVI em relação à arquitetura.

Mesmo não tendo participado de nenhuma reunião pública relacionada à implantação do condomínio, percebemos que os vizinhos conseguiram identificar vários impactos e estão atentos aos ônus, principalmente os moradores da AVI-2.

3.3. Análise do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV

O RIV é um relatório que tem como função resumir os resultados das análises feitas no EIV, trazendo os efeitos significativos dos empreendimentos sobre o ambiente urbano, em linguagem compreensível aos diversos segmentos sociais.

O RIV do Residencial Goiânia foi elaborado em 2010, época em que era nomeado por Condomínio Village das Rosas. De acordo com o Responsável Técnico elaborador do RIV, nesta época, quando a construtora deu entrada com o projeto, o Instituto de Planejamento Municipal – IPLAM, não exigia o Estudo de Impacto de Vizinhança. Assim, o que se segue é uma breve análise do RIV.

A elaboração do relatório se baseou na análise dos impactos gerados pelo empreendimento na vizinhança ao longo da duração da obra e na proposição de medidas destinadas a minimizar as consequências indesejáveis e a potencializar os efeitos positivos da implantação.

O empreendimento possui um terreno com área total de 3.195,00 m² e trata-se de um conjunto de quatro edifícios com 16 apartamentos cada, exclusivamente residenciais, com 52 vagas de estacionamento.

O conteúdo do RIV traz análise de alguns tópicos em relação a algumas demandas e previsões necessárias para o funcionamento do empreendimento. São eles: análise do sistema viário na área de influência do empreendimento; equipamentos e serviços comunitários; infraestrutura básica (consumo previsto de água; demanda prevista de energia; demanda prevista de serviços de telecomunicações; demanda de esgotamento sanitário; coleta de lixo); meio ambiente; paisagem urbana e patrimônio; ventilação e iluminação; e valorização

imobiliária.

Na análise do sistema viário, foram escolhidos os horários de pico (07:45 às 08:30; 11:45 às 12:30; 13:45 às 14:15; 17:00 às 18:30), visto que são os horários com maior volume de tráfego de veículos. No entanto, a análise é considerada rasa, visto que, além de não expor a contagem de veículos que transitam nesses horários, não houve uma previsão futura para quando o condomínio estiver ocupado. De acordo com o responsável técnico do empreendimento, “constatou-se que é pequeno o volume de veículos que circulam na região e que o sistema viário local tem condições de absorver a demanda oriunda do empreendimento”³². Como ação mitigadora, o responsável técnico indicou a divisão do fluxo de veículos (Figura 12), sendo que o acesso de veículos dos moradores dos blocos 1 e 2 será feito pela Rua Geraldo Calixto e o acesso dos moradores dos blocos 3 e 4 será feito pela Rua Goiânia, aliviando o fluxo nas vias.

Figura 11: Divisão do Fluxo de Veículos



Fonte: Elite Arquitetura e Engenharia (2015).

32 Relatório de Impacto de Vizinhança do Condomínio Residencial Goiânia.

Entretanto, o responsável técnico não previu que as condições da Rua Geraldo Calixto, que possui pavimento com pedra fincada, são péssimas, fazendo com que todo o trânsito seja realizado pela Rua Goiânia. Também nas ações mitigadoras relacionadas ao trânsito local, foi citado a existência de garagens em números maiores que o exigido pela legislação, como forma de evitar que os moradores estacionem os veículos na via pública atrapalhando o trânsito. Porém, não foi considerada a possibilidade dos moradores terem dois veículos e nem o recebimento de visitas que poderá gerar um certo caos nas vias de acesso ao condomínio.

Na análise da infraestrutura básica, o RIV traz as demandas, mas não cita, por exemplo, os impactos gerados pelas obras que ocorreram para melhorias na infraestrutura para demanda de água, esgotamento sanitário e pavimentação asfáltica da Rua Goiânia. Como medidas mitigadoras relacionadas à infraestrutura básica, o responsável técnico destacou que o Condomínio deverá organizar campanhas de conscientização sobre coleta seletiva de lixo. Porém, até a presente data, nenhuma medida foi tomada nesse sentido, sendo que em uma revisão do RIV realizada pelo IPLAM, foi classificada como não sendo ação mitigadora. Com relação ao desperdício de água, a medida mitigadora foi a instalação de aeradores nas torneiras das pias da cozinha e banheiro, mas que não mostram eficiência com relação ao alto consumo de água.

Fechando a análise, o responsável técnico concluiu o RIV destacando que os impactos positivos são maiores que os negativos e dizendo que o empreendimento é compatível com o local e com as demandas do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal.

Nas páginas seguintes, avaliaremos este parecer ao confrontá-lo com a nossa hipótese que, caminhando na direção oposta, especula que os impactos negativos do condomínio sobrepujam os positivos.

3.4. Matriz de Impactos

Matriz de Impacto é um método usado para avaliar impactos de diversas magnitudes, inicialmente utilizado para análise de impactos ambientais. Leopold

(1971, *apud* BARREIROS, 2017) propôs uma metodologia baseada em matrizes numéricas.

A matriz original era composta de 100 colunas nas quais eram descritas as ações e de 88 linhas que descreviam os fatores ambientais passíveis de serem afetados pelas ações descritas nas colunas. As células da matriz apresentam-se subdivididas por linha diagonal em que são dispostas as avaliações relacionadas com a magnitude e a importância dos impactos das ações sobre os fatores ambientais. Os valores de julgamento variam entre 0 e 10. Com a soma das linhas se obtém o impacto produzido em um determinado fator ambiental, e com a soma das colunas o impacto produzido por uma determinada ação (BARREIROS, 2017, p.47).

Devido à complexidade das matrizes numéricas, a partir de 2013, “foi introduzida uma primeira adaptação da matriz de Leopold³³ para avaliação de impactos de vizinhança” (BARREIRO E ABIKO 2016, p.29). E é justamente um modelo adaptado de matriz de impacto que utilizamos para a realização de nossa pesquisa, “em função da sua agilidade, simplicidade e flexibilidade que permite a avaliação de impactos de vizinhança” (LOLLO 2006). A proposta básica de nossa matriz de impacto consiste na delimitação dos impactos identificados em análise visual, os quais foram avaliados de acordo com os atributos expostos no Quadro 8.

33 Barreiro e Abiko (2016, p.29): Leopold (1971), que desenvolveu uma matriz avaliando de forma numérica as relações entre a magnitude do impacto sobre a importância do tema avaliado.

Quadro 8. Atributos que compõem a magnitude dos impactos na Matriz de Impacto

Atributo	Classificação do impacto	Descrição
Consequência	Positivo	Quando sua manifestação resulta na melhoria da qualidade de vida da vizinhança.
	Negativo	Quando sua manifestação resulta em dano à qualidade de vida da vizinhança.
	Nulo	Quando sua manifestação não resulta em dano ou melhoria à de vida da vizinhança.
Intensidade	Baixa	Alteração com dano pouco considerável à qualidade de vida da vizinhança, cujo efeito é reversível.
	Média	Impacto considerável à qualidade de vida da vizinhança, cujo efeito reversível exige aplicação de recursos técnicos e financeiros específicos e demandam tempo. Normalmente associado a multas.
	Alta	Impacto de grande monta à qualidade de vida da vizinhança, com efeito irreversível. Impõe multa.
Permanência	Permanente	Quando, uma vez executada a intervenção, sua manifestação não cessa ao longo de um horizonte temporal conhecido, incluindo-se nesse atributo a irreversibilidade.
	Temporário	Quando sua manifestação tem duração determinada, incluindo-se nesse atributo a reversibilidade.

Fonte: Adaptado de Manual para Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança do município de Araxá/MG (2016).

Trata-se de uma avaliação subjetiva porém, salientamos que, no caso de elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança essa subjetividade seja minimizada, de acordo com o que nos escreve Barreiros e Abiko (2016, p.33).

Para diminuir ainda mais o grau de subjetividade das avaliações, que é uma característica nos processos de avaliação as avaliações passaram a ser feitas por três técnicos de forma independente, sem comunicação entre eles. Isso permitiu uma avaliação com menor grau de subjetividade.

Deste modo, elencamos os potenciais impactos que ocorrem na AVI com a implantação do Condomínio, compondo estes uma Matriz de Impacto (Quadro 9), considerando a qualificação dos atributos dispostos no Quadro 8. Com a matriz de impacto, realizamos avaliação dos itens previstos no Estatuto da Cidade, os quais podem ser impactados diretamente pelo adensamento populacional proveniente da implantação do condomínio. Frisamos que a avaliação foi realizada considerando os

impactos a partir da operação do empreendimento, ou seja, mediante a chegada dos moradores.

Quadro 9: Matriz de impactos

Adensamento Populacional		Consequência			Intensidade			Tempo	
		PO	N	NE	A	M	B	P	T
Equipamentos urbanos	Sistema de abastecimento de água	X				X			X
	Sistema de coleta de esgoto	X				X			X
	Sistema de energia elétrica	X				X			X
	Sistema de drenagem	X				X			X
	Sistema de telecomunicações	X				X			X
	Sistema de iluminação pública			X		X			X
	Sistema de recolhimento de lixo			X		X			X
Equipamentos comunitários	Acesso a escola			X			X		X
	Acesso a postos de saúde			X			X		X
	Acesso a lazer		X				X		X
	Acesso a cultura		X				X		X
	Acesso a assistência social		X				X	X	
Valorização imobiliária	Valorização efetiva		X				X		X
Mobilidade urbana	Aumento no tráfego de veículos			X	X			X	
	Estacionamento			X	X			X	
	Aumento do trânsito de pedestres			X	X			X	
	Demanda por transporte público			X	X			X	
Conforto Ambiental	Ventilação		X				X	X	
	Temperatura		X				X	X	
	Iluminação		X				X		
	Ruído			X	X			X	
	Poluição			X	X				X
Paisagem urbana	Alteração no padrão urbanístico			X	X			X	
	Barreira visual			X	X			X	

Legenda: PO – Positivo; N – Neutro; NE – Negativo; A – Alta; M – Média; B – Baixa; P – Permanente; T – Temporário.

Fonte: Elaborado pelo autor (2019).

Conforme apresentado, o condomínio foi implantado em uma região periférica com significativo adensamento populacional. Trata-se de um empreendimento de interesse social com incentivos do governo, facilitando o acesso à moradia adequada por pessoas com menos condições financeiras³⁴, através do PMCMV.

34 Faixa 1,5 compreende famílias de baixa renda, que recebem até R\$ 2.600,00 por mês. Faixa 2 compreende famílias de renda média, que recebem entre R\$ 2.601,00 até R\$ 4.000,00 por mês.

A implantação do condomínio gerou algumas melhorias para os moradores da AVI-1, a qual houve obras de melhorias na infraestrutura, considerando os equipamentos urbanos, o que tende a valorizar o entorno imediato. Contudo sem o impacto de estratificação social, adequando a região e gerando melhorias na qualidade de vida da população. Por outro lado, para os moradores da AVI-2, nenhuma melhoria foi identificada.

Adensamento populacional

O adensamento populacional é um dos fatores mais importantes a serem considerados nesse estudo, uma vez que trata de avaliar as implicações do aumento populacional.

A estimativa de adensamento populacional ao longo do tempo, bem como a caracterização da estrutura socioeconômica dessa nova população, é parâmetro fundamental para outras avaliações consideradas no EIV tais como: capacidade da infraestrutura; quantificação dos equipamentos comunitários; geração de tráfego; uso e ocupação do solo e demanda por transporte público. (BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017, p.28).

No caso da implantação do Condomínio Residencial Goiânia, o adensamento populacional é direto pois, por se tratar de um condomínio residencial, o próprio empreendimento atrai nova população residente. Porém, isso não acontece de forma imediata, visto que até hoje os apartamentos não estão totalmente ocupados, o que traz a necessidade de realizar uma estimativa ao longo do tempo até a estabilização. Tal medida é importante para um melhor entendimento das variáveis relacionadas a outros tópicos como: capacidade de infraestrutura urbana; quantificação dos equipamentos comunitários; geração de tráfego; e demanda por transporte público (BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017).

A estimativa populacional é realizada levando em consideração que, para cada unidade habitacional de 80 m², adota-se como padrão a ocupação por uma família composta por um casal e dois filhos. Soma-se a este resultado, uma quantidade mínima de trabalhadores do condomínio, como porteiros, zeladores e faxineiras. (BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). No caso do Residencial Goiânia, cada unidade habitacional possui 53 m². Sendo que existem 64 unidades

habitacionais e com uma projeção mínima de funcionários, temos o seguinte resultado:

$$\begin{array}{l} 64 \text{ unidades} \times 4 \text{ pessoas/unidade} + 5 \text{ funcionários} = \\ 261 \text{ pessoas} \end{array}$$

Considerando essa projeção de população para o condomínio, vejamos a partir de agora, os resultados relacionados aos temas e subtemas propostos na matriz de impacto.

Equipamentos urbanos

Os sistemas de água e esgoto, drenagem, energia elétrica e telecomunicações tiveram suas redes ampliadas ao longo das obras do condomínio. Classificamos esses equipamentos como *positivos, de intensidade média e temporário*. Positivos pois foram executadas melhorias na infraestrutura para a ampliação desses sistemas. Intensidade média, pois tratam-se de melhorias consideráveis à qualidade de vida da AVI. E temporário, pois esses sistemas podem apresentar problemas ao longo do tempo, mas que podem ser reversíveis. Frisamos que essa categoria de impacto positivo se estende à população da AVI-1, visto que na AVI-2 não houve nenhum tipo de intervenção na infraestrutura.

O sistema de iluminação pública não foi submetido a ampliação. Mas trata-se de uma categoria que necessita de melhorias. Logo, classificamos como *impacto negativo, de intensidade média e temporário*. Negativo, pois traz prejuízos à qualidade de vida de parte da população da AVI-2 (moradores das Travessas Goiânia e Curvelo), que não possuem iluminação pública. De intensidade média, visto ser um impacto cujo efeito é reversível e temporário, pois sua manifestação tem duração determinada, podendo ser sanado pelo poder público municipal. Esse sistema é de suma importância para a segurança dos pedestres e veículos que transitam pela área.

Mesmo com a instalação do condomínio, o sistema de recolhimento de lixo não foi submetido a ampliação. Essa subcategoria foi classificada como *impacto*

negativo, de intensidade média e temporário. Impacto negativo pois, com a chegada dos moradores no condomínio, a geração de lixo aumentou consideravelmente, sendo que o sistema adotado pelo SAAE, com a disponibilidade de dois contêineres, não é suficiente para a demanda, mesmo que a coleta aconteça diariamente. A intensidade foi considerada média por afetar a qualidade de vida, principalmente dos moradores da AVI-1 (pois os contêineres estão nessa área), devido ao acúmulo de lixo que, conseqüentemente, atrai vetores de doenças. Trata-se de um impacto temporário, visto que pode ser revertido com ações do Condomínio em conjunto com o SAAE.

Equipamentos comunitários

Foi levantada a existência de equipamentos públicos voltados à educação e assistência social nas proximidades do condomínio. Os demais equipamentos comunitários (postos de saúde, lazer e cultura) não possuem instalações no bairro.

Considerando a projeção populacional para o condomínio, o acesso a equipamentos comunitários como educação e saúde poderão ter sua capacidade de atendimento comprometida, mesmo que o bairro não tenha uma unidade de saúde, sendo que as consultas médicas são realizadas nas unidades mais próximas, localizadas nos bairros Centro e Santa Clara.

Consideramos o impacto a esses equipamentos como *negativos, de intensidade média e temporário.* Negativo pois, pode afetar a qualidade de vida da população da AVI através da superlotação dos serviços oferecidos. De intensidade média e de permanência temporária pois, apesar de ser um impacto considerável, pode ser revertido pelo poder público municipal.

O bairro também possui um Centro de Referência de Assistência Social – CRAS. Essa unidade tem como público atendido os beneficiários de algum benefício da assistência social, como por exemplo, o Bolsa Família, Benefício de Prestação Continuada (BPC) ou outros benefícios da Assistência Social, ou ainda famílias em situação de vulnerabilidade social.

Assim, consideramos que a implantação do condomínio não afetará a oferta desse serviço público, visto que as faixas de renda da população do condomínio

demonstra que não são pessoas enquadradas nas categorias de pessoas assistidas pelo CRAS.

Os demais subtemas, lazer e cultura, também não são oferecidos pelo poder público municipal no bairro. Aliás, a cidade de Viçosa é carente de unidades públicas de lazer e cultura, sendo esse papel preenchido, em partes, pela UFV, a qual oferece programas culturais diversos e amplos espaços físicos para prática de lazer. Logo, esses dois subtemas são classificados como *nulos, de intensidade baixa e permanente*. Nulo pois, a implantação do condomínio não gera sobrecarga nas unidades existentes e de intensidade baixa e permanente pois, o município não possui uma legislação urbanística que estabelece parâmetros para implantação de espaços de cultura e lazer.

Valorização imobiliária

Foi demonstrado no Estudo, que o empreendimento é compatível com as características socioeconômicas da AVI. Demonstramos também que a implantação do empreendimento poderá valorizar a parte da AVI-1, visto que essa área foi submetida às melhorias na sua infraestrutura urbana. Por outro lado, a AVI-2 não teve nenhum tipo de melhoria em sua infraestrutura, levando-nos a crer que não haverá valorização.

Assim, classificamos esse subtema como *neutro, de intensidade baixa e temporário*, visto que o empreendimento pode trazer mais investimento do poder público municipal para a AVI, principalmente para a AVI-2.

Mobilidade urbana

A mobilidade urbana possui subtemas como aumento no tráfego de veículos, estacionamento, aumento no trânsito de pedestres e demanda por transporte público. Consideramos que a implantação do condomínio traz impacto *negativo, de alta intensidade e permanente* a esses subtemas.

Fez-se a análise do sistema viário que será usado para acessar o empreendimento, compreendendo as vias que serão mais afetadas pelo tráfego

gerado a partir de sua instalação. Tratam-se de ruas íngremes e estreitas, com infraestrutura inadequada de calçadas para pedestres (Quadro 3).

Considerando a existência de apenas 52 vagas de estacionamento e a projeção de um veículo em cada uma das 64 unidades residenciais, além do aumento no tráfego, ocorrerá também o aumento de veículos estacionados na via pública, situação que pode impactar negativamente o trânsito na Rua Goiânia e das travessas laterais ao condomínio e de parte da Rua Geraldo Calixto, utilizadas para acesso ao condomínio.

Com o aumento do fluxo de veículos, principalmente nos horários de pico, haverá também o impacto no trânsito de pedestres, considerando que esses utilizam a rua para seus deslocamentos, visto que as calçadas não possuem infraestrutura adequada.

Também observamos um impacto significativo em relação ao transporte público, visto que a região é carente de linhas disponíveis.

Conforto ambiental

O conforto ambiental possui subtemas como ventilação, temperatura, iluminação, ruído e poluição. Realizamos a análise dos três primeiros itens (temperatura, ventilação e iluminação naturais) e consideramos os impactos *nulos, de intensidade baixa e permanentes*. A localização do condomínio em um terreno e região íngreme, de ocupação consolidada, com torres baixas de cinco pavimentos, não oferece obstáculos para a circulação natural dos ventos, não cria sombreamentos às residências da AVI e nem causa aumento na temperatura.

Com relação ao ruído e à poluição, consideramos que são impactos *negativos, de média intensidade e temporários*. O aumento do ruído é proveniente dos sinais sonoros dos portões do condomínio, os quais são percebidos com maior intensidade durante os horários de pico: 06:30 às 08:30; 11:30 às 14:00; 17:00 às 18:30.

Sabendo que a emissão de ruídos deve obedecer aos critérios e diretrizes estabelecidas na norma brasileira NBR 10.151³⁵, realizamos a medição instantânea

35 ABNT NBR 10151 – Acústica – Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade – Procedimento.