
SHOPPING PASSEIO

DAS ÁGUAS: ANÁLISE

DO ESTUDO DE IMPACTO

DE VIZINHANÇA

E O SENTIMENTO

DOS MORADORES*

Antônio Pasqualetto, Gabriel Coutinho de Castro Queiroz,
Obede Rodrigues Alves, Otniel Alencar Bandeira

Resumo: avaliou-se Estudo de Impacto de Vizinhança da construção de um Shopping propondo soluções para mitigar impactos negativos e potencializando positivos. Utilizou-se metodologia de Avaliação Pós-Ocupação e visitas *in loco*. Utilizou-se questionário a residentes locais foram elaborados a partir das diretrizes e normas da legislação do EIV (Estudo do Impacto de Vizinhança). Como previsto, ocorreram impactos, necessitando medidas mitigadoras, evitando situações sociais/urbanísticas indesejáveis, para que se mantenha a qualidade de vida e a conservação do meio ambiente.

Palavras-chave: Estudo de Impacto de Vizinhança. Desenvolvimento Sustentável. Shopping Passeio das Águas.

SHOPPING PASSEIO DAS ÁGUAS: ANALYSIS OF NEIGHBORHOOD IMPACT AND THE FEELING OF RESIDENTS

Abstract: evaluated Neighborhood Impact Study of construction of a shopping proposing solutions to mitigate negative impacts and enhancing positive. We used the methodology of Post Occupancy Evaluation and site visits. Used questionnaires to local residents have been drawn from the guidelines and requirements of the legislation EIV (Neighborhood Impact Study). As predicted, there were impacts, requiring mitigation measures to avoid social / urban undesirable situations, in order to maintain the quality of life and conservation of the environment.

Keywords: *Neighborhood Impact Study. Sustainable development. Passeio das Águas Shopping.*

O processo de urbanização ocorre no contexto do período industrial, onde somente na metade do século XX, o Brasil se tornou um país urbano na qual sua população passou a residir nas cidades (MIRANDA, 2006).

É importante citar que os processos de industrialização e urbanização estão totalmente ligados porque um depende da infraestrutura do outro, e assim com o crescimento populacional e das atividades as cidades foram se tornando mais complexas (SOARES, 2011).

Com tamanho desenvolvimento em tão pouco tempo e sem planejamento urbano, as cidades começaram a atrair pessoas, gerando crescimento desordenado, acarretando várias consequências. Crescimento sem limites, modernização incontrolável, causou problemas afetando tanto a população quanto o meio ambiente.

Surge então uma série de dificuldades de ordem ambiental e social destacando-se: a falta de saneamento básico, o congestionamento de tráfego, a poluição ambiental, a valorização imobiliária, o aumento da criminalidade, entre outros. Tais problemas são mais intensos em grandes metrópoles, inclusive na capital Goiânia. A cidade de Goiânia, projetada inicialmente para abrigar 50 mil habitantes, ultrapassam 1.393.559 mil indivíduos (IBGE, 2010), portanto quase 28 vezes a mais que o planejado, intensificando seus problemas.

Há urgência de empreendimentos residenciais, como edifícios comerciais, condomínios, shoppings e residências para abrigar a população gerando impacto social e ambiental *in situ* e em torno das obras. Com isso foi criado um instrumento que interfere na utilização ou ocupação de lotes urbanos que produzem impactos positivos ou negativos em seu entorno (REIS, 2011).

Definido como Estatuto da Cidade da Lei Federal nº10. 257/2001 prevê que o EIV-Estudo de Impacto de Vizinhança, um novo instrumento que servirá de mediação entre os interesses privados dos empreendedores, que garante o direito á qualidade de vida urbana de quem mora ou transita no entorno dos empreendimentos ou atividades econômicas. Foram criados instrumentos de gestão urbana que regulamentam o uso e ocupação do solo nas cidades.

Este trabalho se justifica pela preocupação da população local, com o crescimento desordenado da cidade, gerando reflexões sobre a preservação do meio ambiente e da qualidade de vida, juntamente com o desenvolvimento econômico e social da região (MIRANDA, 2006).

Uma análise dos aspectos positivos e negativos da obra Shopping Passeio das Águas será exposta relatando seus problemas e propondo possíveis soluções, para garantir a qualidade da população afim de não prejudicar nem os empreendedores nem os habitantes do local.

A finalidade deste trabalho foi avaliar as possíveis consequências da implantação shopping, tanto o planejamento urbano tanto ambiental visando principalmente aspectos como, por exemplo, o adensamento populacional, o uso e ocupação do solo e a geração de tráfego naquela região.

O estudo de impacto de vizinhança (EIV)

As cidades cresceram de maneira muito rápida, obtendo desenvolvimento exacerbado implicando em aumento da rede urbana e acelerado crescimento do tamanho, porém

com planejamento urbano sem organização social, considerando desproporção entre a população dos municípios e sua oferta de infraestrutura. Deste modo, acarretou vários problemas como o aumento do tráfego e a falta de saneamento básico, obrigando também a uma parte da população a viver em condições precárias, como nas favelas. Diversos recursos naturais não foram respeitados durante a ocupação e ambientes naturais foram degradados.

O processo de urbanização brasileiro, apesar de doloroso contribuiu para a modernização do país e para a melhoria das condições de vida da população (MIRANDA, 2006).

Nos dias atuais, o planejamento urbano brasileiro é tido como instrumento público e privado, com diferentes ferramentas e características, onde cada vez mais são utilizados meios tecnológicos, científicos e de informações na sua elaboração. Nesse contexto, as práticas de planejamento urbano são instrumentos na busca do crescimento estruturado, aliado a preservação do meio ambiente, à qualidade da infraestrutura urbana, e a qualidade de vida da população (RODRIGUES, 2013).

O EIV é um instrumento de gestão urbana criado para regulamentar o uso e ocupação dos solos nas cidades. Esse mecanismo irá estudar o projeto a ser construído e verificará se o empreendimento está apto ou não a ser realizado, sendo assim, analisando seu processo de licenciamento impactante para que depois de sua obra for concretizada não houver surpresas desagradáveis e indesejáveis com suas consequências em relação a situações urbanísticas.

O EIV serve para a análise da viabilidade da construção, implantação e funcionamento de um empreendimento em uma determinada área urbana mediante o exame dos aspectos indicados, minimamente, no Estatuto da Cidade e que poderão ser complementados pela legislação municipal, o EIV tem como alvo prever quais os impactos positivos e negativos que poderão trazer consequências á qualidade de vida daqueles que residem na vizinhança do empreendimento a ser implantado (MARTINS, 2001).

Houve a necessidade da criação do Estudo de Impacto de Vizinhança pelo fato de que em certos casos as construções de empreendimentos estavam conturbando o equilíbrio da região, afetando os indivíduos e o meio ambiente. Os projetos a serem construídos precisariam de liberação, ou seja, as propriedades urbanas a serem executadas necessitariam de licença de acordo com a legislação em prol da coletividade, para que não ocorresse divergências entre os proprietários dos empreendimentos e os cidadãos locais.

Portanto, o EIV é elaborado antes de qualquer funcionamento do empreendimento ou atividade, possibilitando avaliação de alternativas ou estratégias para minimizar ou compensar seus efeitos, ou ate mesmo, inviabilizar a construção do mesmo (AKAISHI, 2011).

Como parte integrante do EIV segue-se tomada de decisão para implantação de ações corretivas de impactos, também denominadas medidas mitigadoras propostas pelos empreendedores e balizadas em audiência pública (CAMPOS, 2005).

Com essas ocorrências, o Estatuto da Cidade instituiu em seus artigos 36 a 38, a exigência de realização do Estudo de Impacto de Vizinhança- um novo instrumento com a finalidade de promover a mediação de interesses entre os empreendedores urbanos, os

gestores políticos e os cidadãos, com o objetivo de garantir cidades sustentáveis (ROCCO, 2008).

Art.36. Lei Municipal definirá os empreendimentos privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração do estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorização de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art.38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação do estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos de legislação ambiental (BRASIL, 2001).

O Estudo de Impacto de Vizinhança analisa uma série de indicadores a serem estudados. Eles têm o papel de revelar os impactos ocasionados pela consequência da realização do empreendimento/atividade ligando a garantia que os cidadãos tenham boa qualidade de vida, com o bem-estar (COELHO, 2001).

O EIV identifica se o adensamento previsto pode sobrecarregar os equipamentos públicos do entorno, incluindo demanda sobre postos de saúde, escolas, creches, postos de atendimentos, policiamento, entre outros.

Portanto, no geral, avalia aspectos de saúde, educação, segurança, lazer, os consumos de água, gás, energia, telefonia, analisando se esses equipamentos urbanos e comunitários vão comportar a população local e aos que transita em sua região e seus impactos, devido às consequências de qualquer obra/empreendimento instalado no local. Além disso, verificará também os tratamentos de resíduos sólidos (entulho de obra, remoção de terra) e líquidos, os sistemas de coletas de lixo, as redes telefônicas, e gás canalizado, sendo itens de equipamentos urbanos, e, estabelecimentos de ensino, assistências médica, segurança, como equipamentos comunitários, ambos tendo a obrigação de servirem a população local e o público alvo (MIRANDA, 2006).

O EIV observará com as novas construções, quais serão suas incompatibilidades quanto ao uso do solo, sua implantação ao terreno, etc. No modo geral irá verificar, juntamente com outros instrumentos de gestão urbana, o planejamento territorial da obra e seu zoneamento, relatando seus aspectos positivos e negativos á população vizinha e a demanda da obra (AKAISHI, 2011).

A valorização imobiliária com certeza é inevitável. A construção do empreendimento em uma região afetará diretamente os imóveis em seu entorno, principalmente quando a obra for realizada, por exemplo: shoppings, supermercados ou um centro de negócios.

Há dois tipos de situações impactantes quanto à instalação de empreendimentos em relação à valorização imobiliária com sua vizinhança: o aumento do custo do solo urbano, gerado pela implantação de benfeitorias/empreendimentos e conseqüentemente a procura por imóveis e a diminuição do custo do solo urbano, geralmente causado pela implantação de atividades de qualquer tipo de poluição ou transtornos.

Este item é de extrema importância, pois seu estudo vai identificar se o objeto em questão vai potencializar a valorização ou desvalorização dos imóveis em seu entorno, prevendo no caso de sua valorização, a vinda de outros empreendimentos com outras funções sociais, desenvolvendo mais ainda a região, e conseqüentemente a sua cidade (AKAISHI, 2011).

Em relação à geração de tráfego e demanda por transporte público, o EIV vai identificar nesse aspecto a demanda de veículos que o local irá possuir com as consequências

da construção da atividade, analisando seus horários de pico, a estrutura viária, entre outros fatores, que irão detectar futuros potenciais conflitos na região desse adensamento (COELHO, 2001).

Guerra e Cunha (2004) destacam que a maior preocupação do planejador urbano é com os desdobramentos da malha urbana da cidade, o incremento de fluxo de veículos e alternativas viáveis de acesso a bairros próximos, com relação à geração de tráfego e demanda por transporte público. No geral, sobre esse aspecto, o EIV vai estudar a circulação e o transporte da atividade e seu entorno constatando em sua análise a demanda por transporte público.

A iluminação do empreendimento e sua influência na vizinhança, observando-se questões de sombreamento ou ilhas de calor com sua implantação deve ser analisada. Os ventos, o microclima, precipitações e temperaturas da região também são determinantes da qualidade de vida futura.

O último item a ser estudado pelo EIV é a paisagem urbana e patrimônio urbano e cultural, prevê em sua regulamentação a avaliação da consequência da implantação da atividade em relação a vegetação, a arborização, a volumetria, a poluição visual, a manutenção de áreas de patrimônio natural e cultural, ou seja, todos os aspectos relacionados à paisagem urbana e seu envolvimento impactante com os elementos naturais e culturais da vizinhança (CYMBALISTA, 2001).

De acordo com Tomanik (2008), um dos focos do EIV será a vegetação, tentando minimizar o número de árvores a serem desmatadas sem interferir também no microclima da região, tentará evitar também que a implantação do empreendimento comprometa com a organização espacial, desconfortando visualmente e impedindo a visibilidade de indivíduos que moram ou transitam na região.

Depois desse estudo, contabilizando os possíveis impactos incidentes que a obra causará na região em relação à paisagem urbana, irá definir a área que sofrerá influência dos impactos causados pela obra, segundo Campos (2005).

Moreira (2001) relata em sua obra, que o foco de interesse do EIV, é identificar precisamente o início da operação de um empreendimento com potencial significativo de repercussão ambiental, quando são percebidos seus efeitos sobre o ambiente circunvizinho, na perspectiva urbanística e paisagística biológica.

É importante citar que para as aplicações das normas do EIV em empreendimentos/atividades sobre sua análise de impactos, ocorrem em audiências públicas, ou seja, as decisões tomadas como medidas mitigadoras ou compensatórias com as consequências da instalação de qualquer obra são abertas à população, atendendo aos interesses daqueles que sofreram os efeitos dos impactos, principalmente em seu entorno (GONÇALVES, 2006).

Portanto é de imensa responsabilidade que a população esteja atenta às audiências que houver sobre as instalações de empreendimentos instalados em suas respectivas cidades, por que uma vez implantados, é considerado aceito pela população suas possíveis consequências, desde que esteja adequado à legislação do EIV.

Rocco (2008) observa que o Estudo de Impacto de vizinhança não quer desestimular as cidades a terem investimentos, mas sim a instrumentalização da Política Urbana Nacional para uma ordem urbanística fundamentada nas funções sociais da cidade e da propriedade.

O EIV estabelece a mediação entre os interesses privados dos empreendedores e o direito a qualidade urbana da vizinhança, democratizando e tornando o espaço urbano sustentável.

Tomanik (2008) cita, que a população também é responsável por garantir o desenvolvimento sustentável das cidades, analisando também que cada vez mais os novos rumos da política urbana no Brasil, aplicando suas diretrizes e instrumentos, vão distorcendo a degradação de recursos naturais e certificar da conquista da sustentabilidade ambiental e urbana.

A sociedade civil e os poderes políticos, em seu último esforço, devem viabilizar a implantação de uma lei sobre o EIV que busca atender aos requisitos do crescimento sustentável pautada no respeito ao meio ambiente e que atenda as necessidades dos cidadãos, relata Marques (2010).

METODOLOGIA

O trabalho foi realizado em Goiânia-GO com o estudo de caso sobre o empreendimento Passeio das Águas Shopping com terreno (figura 1) de 280.000 m², e área construída (Figura 2) de 180.000 m², desses apenas 78,1 mil m² são de área bruta locável (ABL), localizado na região norte da cidade, na Av. Perimetral Norte esquina com Av. Goiás, considerados importantes eixos de crescimento de Goiânia.

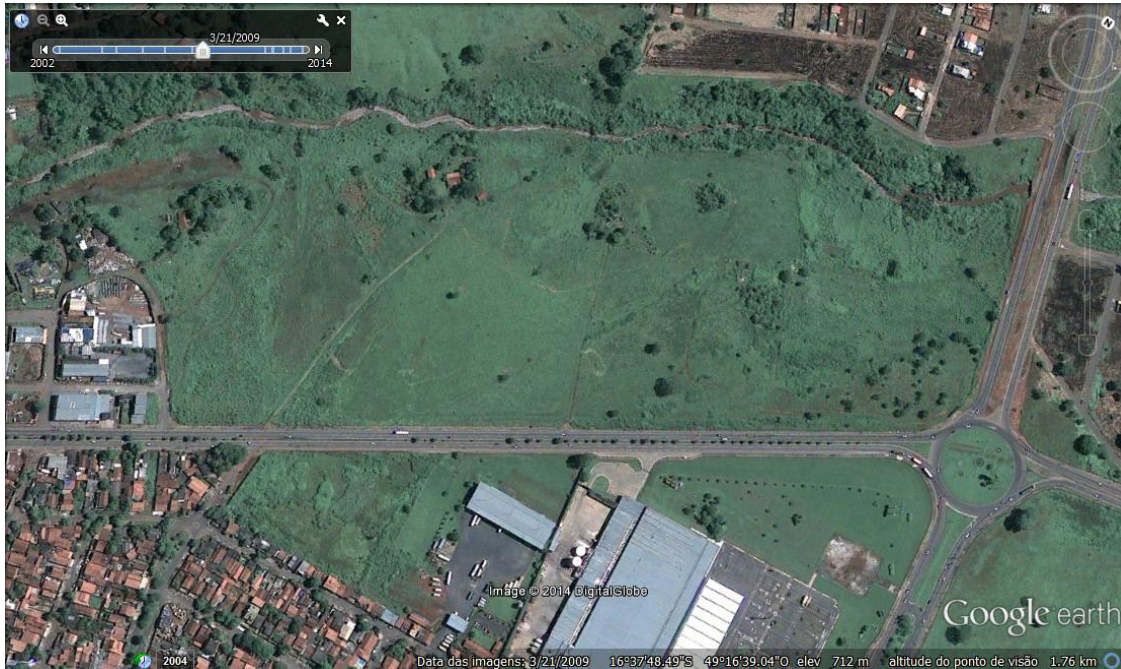


Figura 1: Terreno antes da obra do Shopping Passeio das Águas, Goiânia, GO
Fonte: Google Earth (2009).



Figura 2: Área Construída Shopping Passeio das Águas, Goiânia, GO
Fonte: Google Earth (2013).

O Shopping, contendo apenas dois pisos, ao todo são 267 instalações, contendo 27 lojas de *fast-food*, 206 satélites, 10 lojas âncoras, nove sem âncoras, um hipermercado, nove restaurantes, sete salas de cinema, possui onze serviços, três áreas de lazer e entretenimento, e quatro mil vagas de estacionamento, oferecendo a seus clientes vários serviços, um espaço de compras, lazer e entretenimentos (SHOPPING PASSEIO DAS AGUAS, 2013).

Para realizar este trabalho utilizou-se metodologia de Avaliação Pós Ocupação (APO). A principal característica é levar em conta a opinião dos usuários, além de pareceres dos técnicos, no processo avaliação (ORNSTEIN; BRUNA; ROMERO, 1995). Foram avaliados aspectos técnico-construtivos, econômicos, sociais, ambientais, e a partir disso tabulando os dados para diagnosticar os pontos positivos e negativos do empreendimento para que esteja confortável à população e dentro dos padrões de acordo com o Plano Diretor de Goiânia e o Estatuto das Cidades na tentativa de buscar resultados satisfatórios.

Optou-se por questionário à população residente e que trafega na região, com 9 questões, sendo 8 perguntas gerais e uma pergunta específica. 20 questionários, as pessoas A amostragem foi de 20 pessoas, que realizam suas atividades econômicas próximo Passeio das Águas Shopping. Seguem as questões:

- 1) Você sabia que foi realizado um Estudo de Impacto de Vizinhança antes da aprovação do shopping Passeio das Águas?
- 2) Você participou de alguma pesquisa de opinião, ou respondeu algum questionário com relação à implantação do Shopping Passeio das Águas?
- 3) Você concorda com a localização do Shopping Passeio das Águas neste local?
- 4) Em sua opinião a fase de construção do Shopping trouxe incômodos/transtornos para a vizinhança?
- 5) A empresa responsável pela construção do Shopping implantou alguma medida para minimizar (diminuir) os transtornos/incômodos causados a vizinhança? Caso sim, quais foram às medidas?

- 6) Você acha que o numero de pessoas e carros aumentaram na região após a implantação do Shopping?
- 7) Você percebeu alguma melhoria na região após a construção do Shopping?
- 8) Qual sua opinião favorável ou contrário em relação à construção do Shopping Passeio das Águas na Avenida Perimetral Norte?
- 9) De que forma o shopping contribui com sua a infraestrutura local? Melhorou, piorou ou nada mudou? Geração de Empregos, Trânsito, Transporte coletivo e quantidade de pontos de ônibus, Valorização Imobiliária, Iluminação Publica, Segurança Publica, Mobilidade para transito de pedestres e bicicletas, Ventilação, Paisagem Urbana

Os dados foram tabulados e apresentados em tabelas e gráficos considerando as estatísticas dos resultados em questão.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

O Estudo de Impacto de Vizinhança do Shopping Passeio das Águas foi elaborado em 2008. Baseia-se no projeto da SONAE SIERRA e apresenta 74 páginas, demonstrando todas as características do empreendimento.

A justificativa de implantação foi baseada em relatos de carência de opções de lazer e centros comerciais para atender melhor a demanda de serviços gerais e necessidades da população.

No EIV há relato de que irá influenciar por volta de 1,7 milhões de pessoas em toda região metropolitana de Goiânia no estado de Goiás, gerar cerca de 6.300 empregos diretos e investimento de 400 milhões de reais em sua construção. Seu projeto inovador é um ponto de referência na região, adotando uma mistura de soluções modernas e ambientalistas em sua obra.

Os resultados são apresentados. Na questão 1 percebe-se maioria respondeu que desconhece a natureza da Legislação e das normas presentes no Estatuto da Cidade e do Plano Diretor de Goiânia em relação às condições de uso e ocupação de solo e do EIV e suas funções (quadro 1)

Campos (2005) relata que a tomada de decisões sobre a implantação ou não do empreendimento, as ações corretivas e mitigadoras de impactos ocorre na audiência pública. Apenas um afirmou ter participado de pesquisa de opinião com relação ao shopping, os demais afirmaram não terem participado e tampouco ficaram sabendo de audiência pública. Importante ressaltar que o cidadão que participou de pesquisa disse não se lembrar de responder uma série de questionamentos lembra-se apenas de ter respondido uma pergunta.

De acordo com o EIV do Shopping Passeio das Águas, foram entrevistados 23 cidadãos moradores do entorno da área destinada ao projeto. Um número bastante baixo pelo fato desse empreendimento influenciar 1,7 milhões de habitantes em toda região metropolitana de Goiás. Enquanto outros EIV's de outros empreendimentos de grande porte têm em média 100 entrevistados e com menor área de influência do que o Passeio das Águas. Fora que os questionários realizados para os entrevistados não foram encontrados anexados com o EIV do shopping.

O fato de 96% da vizinhança do shopping (questão 2) desconhecer a aplicação de pesquisa de opinião leva a compreender que o estudo de impacto de vizinhança elaborado para o shopping não teve a participação efetiva da sociedade nem da vizinhança

O desconhecimento do EIV e a divulgação ineficiente das audiências públicas dificulta qualquer manifestação da população contrária ao projeto, que acaba se tornando sofrendo com os incômodos da construção e pós-construção.

Tabela 1: Número de respostas (sim) (não) às questões sobre estudo de impacto de vizinhança do Shopping Passeio das Águas, Goiânia, GO

Questionário 1	Respostas dos Indivíduos	
	Sim	Não
1) Você sabia que foi realizado um Estudo de Impacto de Vizinhança antes da aprovação do Shopping Passeio das Águas?	0	30
2) Você participou de alguma pesquisa de opinião, ou respondeu algum questionário com relação à implantação do Shopping Passeio das Águas?	1	29
3) Você concorda com a localização do Shopping Passeio das Águas neste local?	23	7
4) Em sua opinião a fase de construção do Shopping trouxe incômodos/transtornos para a vizinhança?	21	9
5) A empresa responsável pela construção do Shopping implantou alguma medida para minimizar os transtornos/incômodos causados a vizinhança? Caso sim, quais foram às medidas?	22	8
6) Você acha que o número de pessoas e carros aumentaram na região após a implantação do Shopping?	30	0
7) Você percebeu alguma melhoria na região após a construção do Shopping?	20	10

Em relação à questão 3, apenas 7 pessoas discordam da localização do shopping, exemplificando que o local que fora construído não será muito aproveitado economicamente e não trará investimentos de acordo com as expectativas geradas. Logo os 23 concordaram com a localização do novo *shopping*, argumentando que o novo empreendimento ira contribuir para o desenvolvimento socioeconômico da região.

A pesquisa de opinião contida no EIV do shopping mostra que 98% dos entrevistados concordam com o desenvolvimento que o empreendimento impactará na região, principalmente pela geração de empregos e o aumento da renda, aspectos considerados muito positivos.

Na questão de número 4, 70% das pessoas afirmaram ter sofrido incômodos e transtornos durante a fase de construção do shopping enquanto 30% não sofreram influência

negativa oriunda da construção. Entre as principais reclamações destacam-se barulho de máquinas, lama, transtorno no trânsito, poluição do ar, poeira além da destruição do meio ambiente. Todos os entrevistados foram unânimes em concordar que a implantação do empreendimento causou impactos negativos ao meio ambiente.

No Estudo de Impacto de Vizinhança do shopping há descrição que frente às etapas do empreendimento, ou seja, de instalação, houve a necessidade de medidas mitigadoras, como: o disciplinamento do horário de funcionamento das obras, o acondicionamento adequado dos equipamentos provocadores de ruídos (máquinas) e a organização de pátios de carga e descarga. Essa medida adotada pelo shopping comprovou o resultado do questionário da questão 5, cuja 73% dos indivíduos responderam que o empreendimento implantou medidas para minimizar os transtornos/incômodos causados pela construção da obra do Passeio das Águas.

A questão 6 se refere ao número de pessoas e carros na região, onde 100% dos entrevistados afirmaram que esse número cresceu após a implantação do shopping. Com o aumento do fluxo de veículos, houve necessidade de controlar o tráfego as vias próximas. Por isso o trecho da Avenida Goiás Norte foi duplicada na tentativa de melhorar o intenso trânsito na região, principalmente nos horários de pico,

Em relação a questão 7, 67% dos entrevistados perceberam melhorias, considerando a crescente valorização imobiliária, a geração de empregos e o aumento da circulação de serviços e comércios. O restante não percebeu nenhum tipo de melhoria na região, pelo impacto no uso e ocupação do solo, a intensa geração de tráfego, pouca demanda de transporte público e falta de iluminação pública.

Em relação à questão 8 os resultados mostram que 83% dos indivíduos entrevistados são favoráveis a implantação do shopping no local. Os que concordaram justificaram principalmente, que, na região irá ter uma valorização imobiliária significativa, tendo em vista de moradias humildes e simples entorno do shopping e no melhoramento na infraestrutura local (Tabela 2).

Tabela 2: Opinião sobre a construção do Shopping Passeio das Águas, Goiânia, GO

Questionário	Indivíduos			
	Favorável	%	Contrário	%
8) Qual sua opinião em relação à construção do Shopping Passeio das Aguas na Avenida Perimetral Norte?	15	83	3	17

Os cidadãos que discordam (17%), justificaram que não havia necessidade da instalação de um empreendimento de grande porte na região, além de congestionamento no tráfego, gera interferências nos sistemas de infraestrutura e impactos pelo uso do solo como contaminação e erosão.

O Estudo de Impacto de Vizinhança do Shopping Passeio das Aguas é bastante objetivo, apresentando introdução sobre as características e definições das normas do EIV e do Estatuto da Cidade (EC) e as justificativas e objetivas para a implantação do shopping.

Porém na avaliação dos impactos ambientais da fase de instalação em relação a suas magnitudes em sua maioria tem atributo moderado e fraco, diferentemente na opinião dos

entrevistados, classificando-as como forte: alteração da qualidade de vida da população nas proximidades das obras (GUERRA; CUNHA, 2004).

Na Figura 3, estão a resposta a questão 9, percebe-se que 70 % afirmaram que a geração de empregos aumentou como contribuição da instalação do shopping. Confirmado pela proposta de contratação de cerca de 4.000 funcionários, entre técnicos e setores administrativos para incorporar o novo complexo comercial.

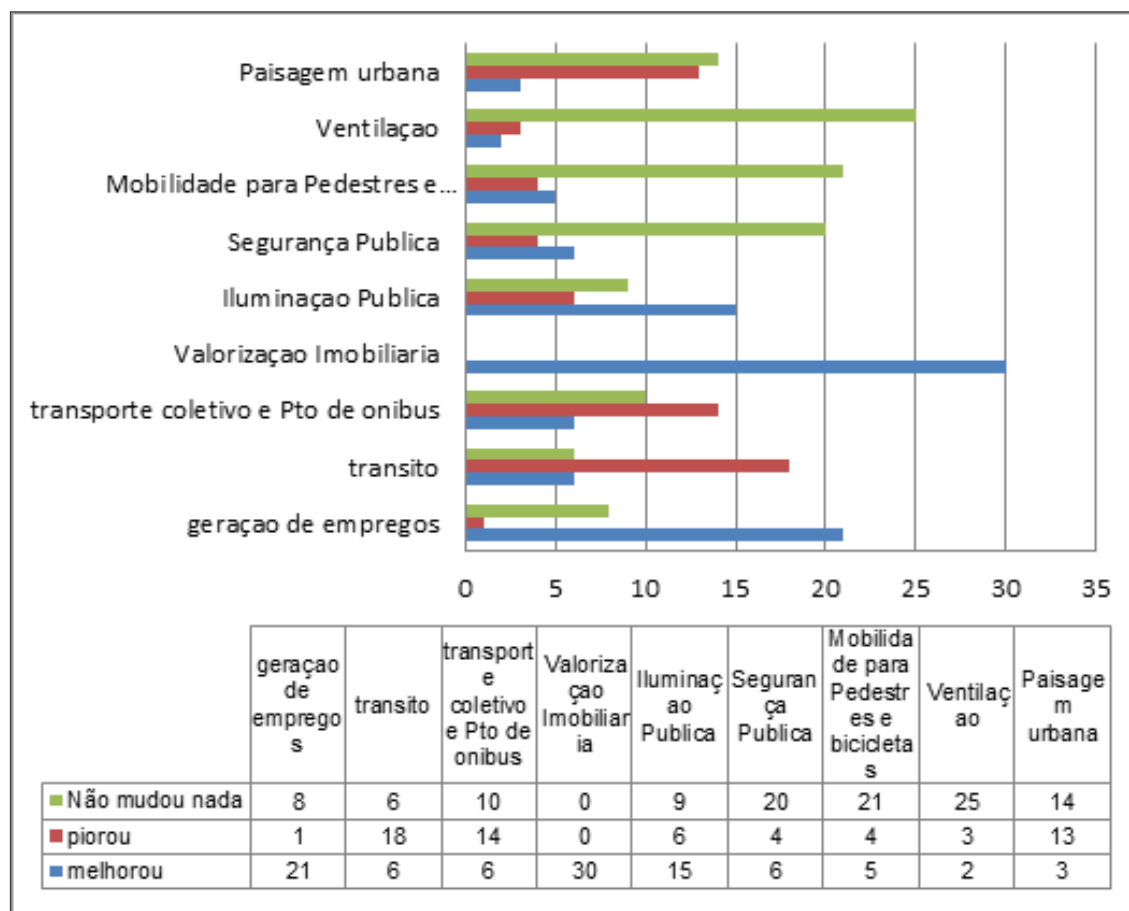


Figura 3: Olhar dos entrevistados sobre as contribuições positivas e negativas da construção do Shopping Passeio das Águas, Goiânia, GO

Pela avaliação dos entrevistados, a questão de geração de tráfego e a demanda por transporte público (transporte coletivo e quantidade de ponto de ônibus) foi bastante criticada. Em ambos, a porcentagem de que a vinda do Shopping piorou o trânsito e o transporte público mesmo com a duplicação da Avenida Goiás Norte.

Em relação aos pontos de ônibus, muitos cidadãos que necessitam de transporte público, não reclamaram da quantidade de pontos, mas sim da falta de iluminação pública e segurança. Há relatos de assaltos a usuários, em pontos da Avenida Goiás Norte. O horário tardio da saída dos trabalhadores do shopping que necessitam da pegar ônibus e a falta de iluminação facilita muito a prática de crimes

No próprio EIV do shopping há descrição de impactos negativos causados pela implantação de novos pontos de ônibus e duplicação da Avenida Perimetral Norte, pautada no Estudo de Impacto de Trânsito, como utilização de máquinas e a questão da acessibilidade, porém a área usada para essas instalações não irá implicar em demo-

lições ou desapropriações, com apenas a necessidade de instalar paradas de ônibus e sinalização viária.

Houve valorização imobiliária perceptível por 100% dos entrevistados. Os residentes locais aprovaram a construção do shopping sob este aspecto. Há ganhos financeiros dos imóveis ao seu entorno, principalmente pela nova infraestrutura local (água, esgoto, sistema viário, caixas eletrônicos, *vapt vupt*, entre outros), provocando alterações positivas na região.

Gonçalves Neto e Lollo (2006) observaram que a associação entre o desenvolvimento urbano e a qualidade de vida, atrelados ao estudo de impacto de vizinhança permitem a inserção de empreendimentos no espaço urbano valorizando não apenas a terra, mas principalmente a comunidade. Essas problematizações são tratadas no Plano Diretor e podem ser evitadas minimizadas ou compensadas com a aplicação do EIV.

Dos entrevistados 50% afirmaram que a iluminação pública melhorou após a implantação do shopping, enquanto 30% afirmaram que nada mudou e 20% revelaram que piorou. Os dados mostram certa diferença de opiniões, cuja é opinião de que a luminosidade local melhorou, prevaleceu. A energia elétrica atende quase 98% da região, número bastante considerável, porém esses 20% dos residentes opinaram argumentando que a iluminação poderia ser melhor do que está considerando o tamanho do porte do shopping na região. Também se observa-se falta de mais equipamentos comunitários como opções de lazer, esporte, serviços, entretenimento, saúde, educação, entre outros, o que também justifica a construção no shopping para atender os anseios em relação a lazer (cinema, boliche), entretenimento e serviços.

A maioria dos entrevistados afirmou que na região nada mudou em relação à segurança. Alguns reclamam deste aspecto nos novos pontos de ônibus, e outros afirmam que no entorno e no interior do shopping a segurança esta muito boa, mas que a construção do shopping não trouxe um maior monitoramento da policia na região.

A respeito da mobilidade de pedestres e bicicletas e a ventilação, a maioria afirma que não mudou nada. Muitos revelaram que a implantação não irá interferir muito no microclima da vizinhança e nem as características do vento na região.

Sobre a paisagem urbana, 14 entrevistados (47%) afirmaram que nada ocorreu após a implantação do shopping contra 13 entrevistados (43%) que afirmaram que a construção do shopping piorou a paisagem urbana, obstruindo as características do setor pela volumetria que possui, impactando a paisagem urbana. Porém há compatibilidade do empreendimento com a paisagem urbana da vizinhança, principalmente pelo seu projeto arquitetônico e paisagístico, inspirada em elementos da natureza, como água e borboletas, que visa à reintegração da degradação da área do projeto com a vizinhança (GUERRA; CUNHA, 2004).

Segundo Moreira (2001), o EIV deve explicitar a compatibilidade do sistema viário e do transporte, do sistema de drenagem com o aumento de volume e a velocidade de escoamento de águas pluviais – ocasionada pela impermeabilização da área alterada viabilidade do sistema de abastecimento de água, rede coletora de esgoto, fornecimento de energia elétrica, indicação das transformações urbanísticas e a inserção da obra na paisagem.

O Shopping desenvolveu uma ótima coleta de resíduos sólidos durante sua parte de operação, separando os recicláveis com o não recicláveis, ambos em recipientes apropriados.

dos para sua coleta, realizando os procedimentos corretos, desde sua origem geradora até o destino final.

O empreendimento também apresenta compatibilidade com o fornecimento da rede de abastecimento de água e esgoto, e ainda concentrou área para a preservação da margem do Córrego Caveirinha. Porém o córrego e o solo foi prejudicado durante a implantação do shopping dadas as operações realizadas pela sua construção, como compactação do solo, limpeza do terreno, escavação. Conforme Guerra e Cunha (2004) foi estabelecido faixa de segurança de 30 metros do empreendimento, estabelecido na legislação, visando proteção e a redução dos impactos causados sobre o solo e assoreamentos, onde não irá ser feitas construções e desmatamentos.

Por certo, a principal característica do Estudo de Impacto de Vizinhança é a democratização das decisões proferidas sobre a possibilidade de instalação, ou não, de determinados empreendimentos a serem realizados na cidade. Ele representa a “voz dos bairros e comunidades que estejam expostos aos impactos dos grandes empreendimentos. Dessa maneira, consagra o Direito de Vizinhança como parte integrante da política urbana, condicionando o direito de propriedade” (ROCCO, 2008).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Tal estudo revela que há divergências locais da população circunvizinha com a implantação do shopping, porém é natural a vinda de transtornos com qualquer construção de empreendimento, mesmo que sejam tomadas medidas mitigadoras ou compensatórias para a população residente da região.

Conclui-se que a maioria das pessoas desconhece os conceitos e normas em relação ao Estudo de Impacto de Vizinhança e suas diretrizes. Quase todos os entrevistados não sabiam que existia esse tipo de instrumento.

O EIV apresentado ao órgão licenciador delimitou como área de influência raio de 1000m a partir do centro do terreno, sendo que no Plano Diretor de Goiânia a exigência para construções desse porte é raio entre 2500m e 5000m a partir do centro do terreno. Além disso, não foi apresentado nenhum mapa identificando a área de influência do empreendimento, tão pouco a população que seria atingida positivamente ou negativamente.

As avaliações de impactos de vizinhança analisadas pelo EIV do shopping não apresentaram com eficiência a realidade local como, por exemplo, a alteração da qualidade do ar, dos ruídos e vibrações foram incômodos mais citados pelos entrevistados, logo este item deveria ser classificado como impacto de magnitude forte, porém foi classificado como magnitude média. No geral, o EIV do Shopping Passeio das Águas identificou e indicou as medidas de prevenção, de redução, de potencialização e compensação dos impactos causados pela implantação de sua atividade.

Mesmo sendo aprovado pelos órgãos ambiental, o estudo de impacto de vizinhança, careceu de maior detalhamento e ampliação dos itens e do número de entrevistados.

Referências

AKAISHI, Ana Gabriela. Desafios do Planejamento Urbano-Habitacional em Pequenos Municípios Brasileiros. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Gestão de Território), Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do ABC, 2011.

- BRASIL. *Estatuto da cidade*: Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana-Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, p.198-202, 2001
- COELHO, Maria Celia Nunes. Impactos Ambientais em Áreas Urbanas-Teorias, Conceitos e Métodos de Pesquisa. In: Art line. (Org.). Impactos Ambientais e Urbanos no Brasil. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001, v. 1, p. 1-28.
- CYMBALISTA, Renato. Estudo de Impacto de Vizinhança, Dica nº192. São Paulo, Instituto Pólis. 2001.
- CAMPOS, Betina Alves. Diretrizes para Análise de Impacto em Meio Urbano Baseadas em Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Dissertação de Mestrado, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2005
- GOOGLE EARTH, imagens de satélite, 2009 a 2013
- GONÇALVES NETO, Pedro Silveira.; LOLLO, José Augusto de. Estudo de Impacto de Vizinhança por meio do Planejamento por Desempenho na Região Central de São Carlos; Trabalho de Graduação Integrada, UFSCar, São Paulo, 2006.
- GUERRA, Antonio Jose Teixeira.; CUNHA, Sandra Baptista da. Impactos Ambientais Urbanos no Brasil. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004
- IBGE: Instituto Brasileiro De Geografia E Estatística. Censo 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/>>. 10 de dezembro 2013.
- MARQUES, Janaina da Silva. Estudo de Impacto de Vizinhança: Uma Análise Crítica Feita por Meio dos Relatórios de Impacto de Vizinhança Apresentados no DF. Dissertação, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, Brasília, 2010.
- MIRANDA, Ângelo Tiago de. Urbanização do Brasil: Consequências e características das cidades. São Carlos, 2006.
- REIS, João Emilio de Assis. O papel dos estudos de impacto de vizinhança na construção da função social da cidade. Belo Horizonte: Veredas do Direito, vol.8, n.15, p.97-110, 2011.
- ROCCO, Rogerio. O Estudo de Impacto de Vizinhança, Rio de Janeiro, 2008
- RODRIGUES, Alicia Fernandino. Planejamento Urbano no Brasil, Estatuto da Cidade e o GIS. Planos Diretores e Sustentabilidade urbano-ambiental, 2013.
- SHOPPING PASSEIO DAS AGUAS. Disponível em: <<http://www.passeiodasaguasshopping.com.br/o-shopping/>>. Acesso em: 14 dez. 2013.
- SOARES, Lucélia Martins. Regulação dos Empreendimentos de Grande Impacto e Licenciamento Urbanístico Ambiental. Estatuto da Cidade, Estudo de Impacto de Vizinhança, 2011. Pag. 241-303.

* Recebido em: 02.10.2015. Aprovado em: 21.10.2015.

ANTÔNIO PASQUALETTO

Docente do programa de pós-graduação da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC Goiás). *E-mail*: profpasqualetto@gmail.com.

GABRIEL COUTINHO DE CASTRO QUEIROZ

Acadêmico em Graduação de Engenharia Civil da PUC Goiás. *E-mail*: coutinhobiel_@hotmail.com

OBEDE RODRIGUES ALVES

Mestre em Desenvolvimento e Planejamento Territorial da PUC Goiás. Acadêmica do programa de pós-graduação em Ciências da Engenharia Ambiental da Universidade São Paulo USP, São Carlos. *E-mail*: alves.obede@gmail.com

OTNIEL ALENCAR BANDEIRA

Acadêmico do programa de pós-graduação em Desenvolvimento e Planejamento Territorial da PUC Goiás. *E-mail*: otnielalencar@gmail.com