



Londrina PR, de 02 a 05 de Julho de 2019.

**III CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS
IV SEMINÁRIO NACIONAL DE TERRITÓRIO E GESTÃO DE POLÍTICAS SOCIAIS
III CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

Direito à Cidade

**A importância da elaboração do estudo de impacto de
vizinhança no desenvolvimento e planejamento urbano**

Caroline Scheffer Nogueira ¹

Resumo: Estudo de Impacto de Vizinhança é a documentação técnica de empreendimentos ou atividades a serem implantadas em área urbana, sendo elaborado por profissionais habilitados e aprovado por órgãos públicos responsáveis pelo desenvolvimento e planejamento urbano municipais. O EIV é uma ferramenta da política urbana que diagnostica e propõe ações compensatórias ou mitigatórias aos impactos de vizinhança causados pela implantação do projeto. Neste artigo, será mostrado o quanto um empreendimento afeta seu entorno, desde sua obra até o funcionamento e a importância do EIV, para isso será apresentado o Centro Nacional de Treinamento em Atletismo de Cascavel – PR

Palavras-chave: EIV, planejamento, urbano, impactos

Abstract: Neighborhood Impact Study is a technical documentation on projects or activities to be implemented in urban areas, being prepared by qualified professionals and approved by public agencies responsible for municipal urban development and planning. The EIV is an urban policy tool that diagnoses and proposes compensatory or mitigating actions to the neighborhood impacts caused by the implementation of the project. In this article, it will be shown how much an enterprise affects its surroundings, from its work to the operation and the importance of the EIV. For this will be presented the National Training Center in Athletics located in Cascavel - PR.

Keywords: EIV, planning, urban, impacts.

¹ Arquiteta e urbanista, doutoranda em Desenvolvimento Rural Sustentável – UNIOESTE – arquitetura@carolinenogueira.com.br



**III CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS
IV SEMINÁRIO NACIONAL DE TERRITÓRIO E GESTÃO DE POLITICAS SOCIAIS
III CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

1. INTRODUÇÃO

Para melhor compreensão do que se trata um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é necessário primeiramente definir o que são esses impactos e como são causados. Trata-se da implantação de empreendimentos ou atividades que de alguma forma afetam a qualidade de vida de pessoas usuárias ou residentes de seu entorno, gerando a chamada incomodidade. Isto se relaciona diretamente com o porte e local do empreendimento ou atividade que será implantado, sendo que os impactos podem vir desde a fase das obras quanto na de operação, ou seja, curto, médio e longo prazo.

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento que auxilia no planejamento urbano, ele é previsto desde a criação do Estatuto da Cidade em 2001, sua principal função é avaliar e analisar os impactos, tanto positivos quanto negativos, que poderão ocorrer sobre a qualidade de vida da vizinhança de um empreendimento ou atividade após sua implantação.

O EIV é uma ferramenta que auxilia o poder público a decidir sobre as ações compensatórias ou mitigadoras que devem ser tomadas objetivando reduzir ou amenizar ao máximo os danos causados para as pessoas que residem ou utilizam áreas próximas a estes empreendimentos. Nunca deve se esquecer que o EIV atua como instrumento de apoio as decisões, porém não pode ser comparado a um Código de Obras por exemplo, pois para sua legitimidade é preciso que os empreendimentos ou atividades onde ele seja de obrigatoriedade estejam previstos nos Planos Diretores ou em Leis Específicas que sejam ligadas ao planejamento urbano dos municípios.

Normalmente, o conteúdo do EIV apresenta questões ligadas ao adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego, demanda por transporte público, conforto ambiental, paisagem urbana, patrimônio cultural e natural. Mas cabe lembrar que outros aspectos podem ser incluídos e exigidos, dependendo das características e peculiaridades do município e áreas envolvidas. Com este artigo, pretende-se mostrar a importância da elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança, o quanto ele pode promover e garantir a qualidade de vida para as pessoas.

2. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento da política urbana que os municípios têm para auxiliar no seu planejamento, este tipo de estudo foi instituído pelo Estatuto da



**III CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS
IV SEMINÁRIO NACIONAL DE TERRITÓRIO E GESTÃO DE POLÍTICAS SOCIAIS
III CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), o qual consiste na regulamentação dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, os quais se referem à Política Urbana Nacional. Sendo que o artigo 182 fala sobre a ordenação do desenvolvimento urbano com relação às questões sociais, para garantir o bem-estar de seus habitantes, tendo como instrumento básico o chamado Plano Diretor. Já o artigo 183 comenta sobre a possibilidade da regularização de áreas ocupadas irregularmente, tais como as periferias urbanas.

O Estatuto da Cidade consiste num conjunto de normas que age na regulamentação do uso da propriedade urbana em função do interesse público, da segurança e integridade do cidadão, tendo como prioridade o equilíbrio ambiental., o princípio constitucional de garantir as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, através de uma gestão democrática e participativa, ordenando o crescimento e desenvolvimento dos municípios.

Com a criação do Ministério das Cidades em 2001 garantiu-se a regulamentação de normas urbanas e a aplicação de políticas públicas que garantam o desenvolvimento urbano com sustentabilidade cultural, política, social, economia, ambiental e institucional, visto que toda a população tem direito a moradia, saneamento, infraestrutura urbana, transporte, serviços públicos, lazer, trabalho e educação, isto é o chamado Planejamento Urbano.

Para garantir e normatizar que o planejamento urbano ocorra de forma eficaz e ordenada, o Estatuto da Cidade recomenda que cada município possua seu Plano Diretor, o qual consiste em normas e leis que regem o uso e ocupação do solo, e assim, viabilize o crescimento urbano com desenvolvimento, pois não basta crescer territorialmente e economicamente, é preciso se desenvolver, para garantir a qualidade de vida de seus habitantes. Os Planos Diretores devem priorizar a função social, adequando o uso do solo de forma responsável, estabelecendo padrões máximos e mínimos de uso e possível utilização. Para Maricato (2001) trata-se de respostas para as fragilidades de uma cidade, onde ações e investimentos são previstos para que ao longo do tempo sejam feitas intervenções que beneficiem toda a população, por essa razão são revistos periodicamente, e seu desempenho deve ser analisado e mensurado, tendo como foco principal a urbanização eficaz, ordenada, estruturada e socialmente justa.

Por falar em estruturação, Corbusier (2000) já falava sobre esse desafio e preocupação do urbanismo moderno e da necessidade de regras que o auxiliassem, ele compara uma cidade a uma máquina, pois para se ter um bom funcionamento é preciso de revisar e dar manutenção de rotina, por essa razão que para o desenvolvimento urbano é preciso que os Planos Diretores sejam revistos regularmente. O autor descreve que todo o espaço urbano



**III CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS
IV SEMINÁRIO NACIONAL DE TERRITÓRIO E GESTÃO DE POLÍTICAS SOCIAIS
III CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

influencia no crescimento e desenvolvimento das cidades, para exemplificar isso ele cita o terreno. O terreno pode ser grande ou pequeno, independentemente do seu tamanho ele é um agente que interfere no trânsito, pois age de forma direta na distribuição do fluxo das vias, além da destinação de seus usos, seja residencial, comercial, misto ou industrial.

Utilizando-se deste exemplo anterior sobre terreno é possível compreender a interferência que uma construção ou uma atividade pode fazer no cotidiano das pessoas que residem em seu entorno, ou que fazem uso dele. Algumas vezes é necessário apresentar o projeto aos órgãos municipais de aprovação e junto a ele o Estudo de Impacto de Vizinhança, pois uma obra ou atividade nova pode representar uma grande mudança na ordenação urbana de uma cidade.

Para Mencio (2006) o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico, o qual oferece subsídios aos órgãos públicos no que diz respeito a concessão de licença para implantação de empreendimento ou atividade, ou até mesmo recomenda medidas compensatórias para sua adequação. O EIV atua como ferramenta regulamentadora, procurando garantir a harmonia entre os interesses públicos e particulares, priorizando o bem-estar da coletividade, evitando crescimento urbano desequilibrado e zelando pela ordem do uso e ocupação da área urbana.

Portanto o EIV é um documento elaborado que complementa os projetos de execução e implantação de empreendimentos ou atividades, o qual deve analisar os impactos positivos e negativos que possam ser gerados no espaço urbano. Os impactos gerados podem ser sociais, econômicos, ambientais e urbanísticos, ou seja, são os que de alguma forma causam incomodidade para a vizinhança.

Outro aspecto a ser tratado no EIV é a vizinhança, ou seja, o conjunto de pessoas que será afetado com o empreendimento. A vizinhança nem sempre é representada por quem está mais próximo, já que para melhor delimita-la é indispensável conhecer o alcance dos impactos que estão sendo previstos e analisados. Logo, o EIV é um estudo de natureza técnica que visa mediar conflitos e implementar a política urbana nos municípios. Sua função é simular e identificar os prováveis impactos que podem vir a ocorrer, examinando as consequências positivas e negativas deles, orientando as equipes técnicas das prefeituras sobre o julgamento das licenças, podendo incidir alterações otimizadoras ou mitigadoras no projeto, o que resulta em maior eficiência na utilização da infraestrutura urbana.

Sant'anna (2007) recomenda que o EIV seja elaborado anteriormente, porém é permitido que seja realizado após a implementação parcial ou total do empreendimento, se assim for,



**III CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS
IV SEMINÁRIO NACIONAL DE TERRITÓRIO E GESTÃO DE POLITICAS SOCIAIS
III CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

trata-se de uma avaliação pós-ocupação, e seus impactos são passíveis de medidas mitigadoras, que atenuem os efeitos para a vizinhança.

O EIV está previsto no Estatuto da Cidade, mais precisamente nos artigos 36 e 37, onde o primeiro estabelece quais os empreendimentos e atividades que necessitarão de sua elaboração. Enquanto que o segundo comenta sobre quais são as questões a serem abordadas, dentre elas: adensamento populacional, equipamentos urbanos, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. Segundo Monteiro (2014) o EIV deve ser exposto e discutido pela comunidade através de audiências públicas, as quais tem caráter consultivo, mas que são de grande importância, visto que a população pode conhecer o teor do EIV, expor suas opiniões e discutir suas dúvidas a respeito, lembrando que isso auxilia os órgãos públicos no momento de dar o parecer favorável ou desfavorável ao empreendimento, o que auxilia nas medidas compensatórias em favor da sociedade. Mas mesmo a participação social sendo um elemento essencial para balizar a decisão do Poder Público, o EIV pode ser aprovado em detrimento da rejeição de setores da população. Isso porque a aprovação do EIV é uma prerrogativa do Poder Público e não da comunidade.

Sabe-se que o EIV é um documento técnico, a ser elaborado por profissional habilitado na área, visto sua influência no controle da ordenação do crescimento urbano de uma cidade. Marques (2012) comenta sobre seu conteúdo, definindo cada questão a ser abordada.

- Adensamento Populacional: pode ser direto ou indireto, devendo ser considerada a interferência que esse adensamento pode acarretar na infraestrutura urbana e equipamentos, sendo interessante realizar projeções de melhoria e ampliação.
- Equipamentos urbanos e comunitários: de acordo com a Lei Federal nº 6.766/79 os equipamentos públicos comunitários são aqueles destinados à educação, cultura, saúde, lazer e similares. Os equipamentos públicos urbanos são aqueles destinados ao abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede de telefonia e gás canalizado. Sendo assim o EIV deve quantificar ambos os tipos de equipamentos existentes e a capacidade de atendimento de acordo com a intervenção e área de vizinhança abrangida pela implantação do empreendimento, verificando se a demanda será atendida ou será necessário ampliar ou implantar novos.
- Uso e ocupação do Solo e Valorização Imobiliária: após a implantação de um empreendimento ou atividade a configuração espacial se altera e junto a isso a valorização



**III CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS
IV SEMINÁRIO NACIONAL DE TERRITÓRIO E GESTÃO DE POLÍTICAS SOCIAIS
III CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

dos imóveis de suas mediações também. Portanto a valorização imobiliária é inevitável, podendo ser positiva ou negativa. Santos (2009) comenta que a valorização de imóveis desperta o interesse imobiliário, o qual cria disputas entre atividades e pessoas por uma determinada localização, dentro de um mesmo território. Isto ocorre porque razões econômicas passam a transformar os lugares, ou seja, deixando-os mais ou menos atrativos, ou ainda, mais caros ou mais baratos.

- Mobilidade Urbana (geração de tráfego e transporte público): a implantação de um novo empreendimento pode aumentar significativamente a quantidade de veículos em suas imediações, o que pode trazer efeitos para toda a malha urbana, lembrando que o sistema viário é interdependente e seus efeitos são cumulativos. Por isso o EIV deve propor ajustes no traçado e dimensões das vias, instalação de semáforos, sinalizações, pontos de ônibus, linhas de transporte etc.

- Aspectos Bioclimáticos (conforto ambiental): sabe-se que o microclima urbano é influenciado pelas construções existentes, portanto o entorno deve ser observado, bem como as adequações dos espaços vazios, as áreas verdes e impermeabilizadas, para que não causem a formação de ilhas de calor, túneis de vento ou sombras excessivas. Outro dado a ser analisado é a geração de poluição sonora direta ou indireta, todas as transformações urbanas geradas pela implantação do empreendimento. Atualmente há softwares que simulam e permitem que esses aspectos sejam visualizados, e assim, sejam obtidos os diagnósticos bioclimáticos.

- Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural: o EIV deve evitar a descaracterização da paisagem natural e do patrimônio cultural. A arquitetura dos empreendimentos deve ser harmônica em relação a identidade e legibilidade da paisagem urbana de seu entorno.

Outro ponto a ser abordado são os empreendimentos e atividades sujeitas a elaboração do EIV, as quais como dito anteriormente devem ser listados no Plano Diretor ou Lei Específica do Município conforme prevê a Resolução nº 34/2005 do Conselho das Cidades. Assim, os critérios do porte do empreendimento são:

- Empreendimentos localizados em grandes áreas, entre 1,5 e 2,5 ha;
- Empreendimentos que possuam grande área construída: áreas superiores a 10.000 m²;
- Edificações não residenciais com grande área construída - média superior a 3.000 m²;
- Edificações não residenciais com área de estacionamento para veículos superior a 8.000 m² ou mais de 400 vagas destinadas a estacionamento de veículos.



**III CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS
IV SEMINÁRIO NACIONAL DE TERRITÓRIO E GESTÃO DE POLITICAS SOCIAIS
III CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

Para definir atividades ou empreendimentos sujeitos ao EIV, podem ser usados critérios de porte ou de tipo de atividade, ou uma combinação de ambos. Porém, é importante relacionar a classificação com a localização do empreendimento no território. Podem haver também casos especiais, em que cabe exigência de EIV, como os chamados impactos cumulativos, ou seja, considerar no estudo que os novos impactos se somam a outras atividades existentes, agregando escala e aumentando os efeitos na região de sua implantação.

Acredita-se que a maior dificuldade é a delimitação da área da vizinhança, pois é diretamente ligada às consequências e efeitos tidos com a implantação do empreendimento, trata-se de uma definição técnica que deve ser precisa e mostrada em planta. A partir dos pontos elencados como impactos de vizinhança é que são identificados seus efeitos positivos e negativos, bem como seu custo e benefício. Marques (2010) fala que quando o assunto são os impactos negativos é fundamental prever medidas mitigadoras ou compensatórias que atuem na busca do bem e interesse da coletividade. Para exemplificar isso, pode se exigir a implantação de mais áreas verdes, estações elevatórias de esgoto, equipamentos coletivos como escolas e creches. Para impactos negativos sobre o mercado de trabalho, podem ter como contrapartida a oferta de trabalho dentro do estabelecimento ou recolocação profissional para as pessoas afetadas. Já na sobrecarga da infraestrutura viária podem haver investimentos em semáforos e transporte coletivo.

Lembrando que, tal como ocorre na prática dos TACs – Termos de Ajustamento de Conduta (promovidos geralmente entre Ministério Público, Executivo Municipal e Empreendedores), as medidas mitigadoras previstas no EIV têm sua implantação estabelecida em um cronograma de execução contido em um compromisso firmado entre as partes. Normalmente, o compromisso formaliza que até a conclusão da execução do empreendimento, as medidas mitigadoras previstas sejam executadas conforme o cronograma, de forma que no momento da expedição do HABITE-SE as medidas mitigadoras já deverão ter sido implantadas.

3. IMPLANTAÇÃO DE CENTRO NACIONAL DE ALTO RENDIMENTO EM ATLETISMO EM CASCAVEL E O SEU IMPACTO DE VIZINHANÇA

Em maio de 2015 começaram as obras de construção do Centro Nacional de Alto Rendimento em Atletismo, em Cascavel, município localizado no Oeste do Estado, o complexo poliesportivo irá atender e aperfeiçoar atletas paranaenses e dos demais estados



**III CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS
IV SEMINÁRIO NACIONAL DE TERRITÓRIO E GESTÃO DE POLITICAS SOCIAIS
III CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

do sul do país. O empreendimento será o quinto construído no Brasil e promete ser o mais moderno, com tecnologia de ponta, contando com pista oficial, piscina, laboratórios de fisiologia, pista coberta de treinamentos e alojamento para cerca de 100 pessoas, com área construída de aproximadamente 8 mil metros quadrados.

Segundo a Agência de Notícias do Paraná inicialmente a obra deveria ter feito parte do legado dos jogos olímpicos, pois o prazo de construção da obra era de 300 dias, porém após 3 anos da publicação dessa notícia infelizmente a construção ainda não foi finalizada.

A seguir serão mostradas algumas imagens do projeto e da maquete eletrônica do Centro Nacional de Treinamento em Atletismo.

Figura 1 - Implantação e Planta Baixa do CNTA de Cascavel



Fonte: Sul Connection

Figura 2 - Maquete Eletrônica



Fonte: Sul Connection

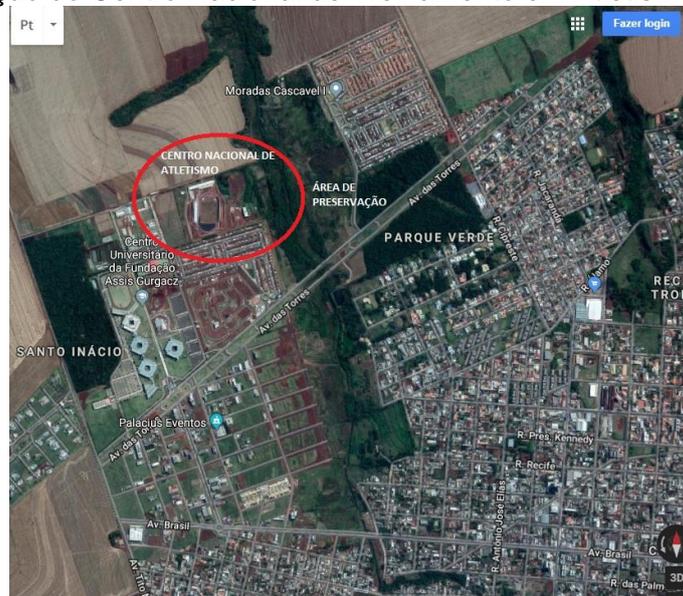
O empreendimento está localizado na região oeste do município de Cascavel, no bairro Santo Inácio, próximo aos bairros Parque Verde e Santa Cruz. Trata-se de uma área



**III CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS
IV SEMINÁRIO NACIONAL DE TERRITÓRIO E GESTÃO DE POLITICAS SOCIAIS
III CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

residencial, com condomínios de grande número de habitações. Nesta região está localizado o Centro Universitário da Fundação Assis Gurgacz, o qual tem cursos de graduação, pós-graduação, Clínica de Reabilitação e Hospital Veterinário, além de um Colégio de Ensino Fundamental e Médio, o que gera grande número de pessoas no local. O acesso ao empreendimento ocorrerá pela Avenida das Torres, via utilizada diariamente pelos frequentadores do Centro Universitário FAG, o que significa que a área contará com dois polos geradores de tráfego, evidenciando o impacto para a vizinhança. Outra questão a ser considerada é a proximidade com o rio e sua mata ciliar, como mostra a figura a seguir.

Figura 3 - Localização do Centro Nacional de Treinamento em Atletismo



Fonte: Google Maps modificado pela autora

Por falar em trânsito é importante destacar que quem frequenta o Centro Universitário FAG utiliza as Avenidas Brasil e Tito Muffato e que a região conta com a existência do Univel Centro Universitário, localizado também na região oeste da cidade. Portanto seus usuários utilizam as duas avenidas citadas para chegarem até ele, ou seja, isso representa mais uma sobrecarga no sistema viário da região.

A foto a seguir foi tirada em frente ao Condomínio Terra Nova Cascavel I, por volta das 19 horas do dia 02 de maio de 2018, evidenciando o quanto o tráfego de veículos é intenso na Avenida das Torres devido a proximidade do horário de início das aulas do período noturno. Conta-se ainda com mais um agravante, trata-se do horário em que muitos dos moradores estão acessando a entrada do condomínio após um dia exaustivo de trabalho ou então, estão saindo para também irem a aula, seja em qualquer um dos dois centros universitários.



**III CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS
IV SEMINÁRIO NACIONAL DE TERRITÓRIO E GESTÃO DE POLÍTICAS SOCIAIS
III CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

Aí surge a indagação, e quando houver evento no mesmo horário no Centro Nacional de Treinamento em Atletismo? Como será o controlado o trânsito? Qual será o fluxo? Onde serão estacionados os veículos?

Figura 4 - Avenida das Torres as 19 horas



Fonte: a autora

Outro ponto a ser destacado em relação a trânsito é a via que dará acesso ao empreendimento, a Rua Amazônia, a qual deveria receber atenção em relação a quantidade de veículos em dia de evento. Seria impossível o alargamento dessa via, visto que está tão próxima a mata ciliar do rio e do terreno de propriedade do Condomínio Terra Nova Cascavel I. É notável que em dia de evento ou até mesmo uso comum, o empreendimento terá um número considerável de veículos acessando a Rua Amazônia através da Avenida das Torres, esse fluxo irá estar em confronto direto com os usuários do Centro Universitário FAG e com os moradores do condomínio vizinho, medidas compensatórias ou mitigatórias deveriam ter sido previstas no EIV para atenuar esses transtornos.

A imagem a seguir mostra a Rua Amazônia atualmente, a esquerda é possível ver o talude pertencente ao Condomínio Terra Nova I e a direita o início da área de preservação e mata ciliar do rio existente. Nota-se que não há medidas tomadas em relação a seu alargamento, ou alteração do traçado para facilitar o acesso único ao empreendimento. Com certeza, o Centro Nacional de Treinamento em Atletismo será um polo gerador de tráfego, pois diariamente será frequentado por um número considerável de usuários e funcionários, além de ser um chamariz em dia de disputas e provas. Nesse caso, a preocupação com as vias de acesso e modificações de traçados eficazes deveriam ser pensadas e já estarem sendo executadas, para que quando o empreendimento estivesse em funcionamento o transtorno com fluxo intenso de veículos fosse inexistente.



**III CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS
IV SEMINÁRIO NACIONAL DE TERRITÓRIO E GESTÃO DE POLITICAS SOCIAIS
III CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

Figura 5 - Rua Amazônia



Fonte: Google Maps e a autora

A partir daí pode se afirmar que o EIV era de extrema importância, visto o porte do empreendimento e seus efeitos sobre as áreas próximas e seus usuários. O EIV é elaborado prevendo medidas que compensem os impactos desde a sua construção. Neste caso mostrado o terreno do empreendimento faz divisa com o Condomínio Terra Nova Cascavel I, o qual possui 402 unidades habitacionais, as quais estão expostas de forma direta aos efeitos trazidos pela execução da obra.

Figura 6 - Unidade 357 do Condomínio Terra Nova I – início das obras



Fonte: Dirlei Bilibio



**III CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS
IV SEMINÁRIO NACIONAL DE TERRITÓRIO E GESTÃO DE POLITICAS SOCIAIS
III CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

Desde o início da instalação do canteiro de obras, houve muita movimentação de terra, o que gerou diversas reclamações em relação a poeira gerada. Os moradores do condomínio vizinho fizeram algumas denúncias à imprensa sobre os transtornos, solicitaram que medidas mitigatórias fossem tomadas durante a execução de obras. Mas, como mostra a Figura 6, os transtornos permaneceram por algum tempo e os impactos negativos faziam parte do cotidiano dos moradores do referido condomínio residencial.

A Figura 7 mostra as máquinas e funcionários trabalhando no início das obras de terraplenagem, a direita na parte superior da foto pode ser visualizada a caixa de água do condomínio vizinho e os telhados das residências localizadas próximas ao muro. A proximidade é visível, o que faz com que um EIV com medidas que priorizassem o bem-estar da vizinhança fosse obedecido, ainda mais, que as obras deveriam ser concluídas no prazo de 300 dias, mas que perduram por 3 anos.

O EIV é um documento técnico de extrema importância para a garantia do bem-estar social da vizinhança próxima de empreendimentos ou atividade a ser implantado. É um instrumento urbanístico previsto em lei, portanto deve ser obedecido. Claro que um empreendimento do porte deste empreendimento tem consequências positivas para os moradores da região, mas a qualidade de vida das pessoas deve ser priorizada, o crescimento urbano é inevitável, mas deve vir acompanhado de desenvolvimento, ou seja, deve ser tanto quantitativo quando qualitativo.

Figura 7 - Início das Obras



Fonte: CGN

Certamente a implantação do empreendimento irá trazer benefícios à essa área, como a valorização imobiliária por exemplo. Porém, e os impactos negativos dos últimos 3 anos, como foram pensados? Como foram amenizados? LERNER (2010) diz que a cidade não pode ter suas atividades econômicas e os assentamentos urbanos vistos como coisas distintas, pois trabalho e vida caminham juntos, e para isso, as funções urbanas devem ser



**III CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS
IV SEMINÁRIO NACIONAL DE TERRITÓRIO E GESTÃO DE POLITICAS SOCIAIS
III CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

integradas, para que cada vez a cidade se torne mais humana. É aí que o planejamento urbano toma seu destaque, quando auxilia no crescimento e no desenvolvimento de um município, priorizando os cidadãos acima de tudo, oferecendo-lhes moradia, emprego, transporte, educação, segurança, saúde e lazer, quer dizer equipamentos e infraestrutura urbana eficientes, suficientes e dignas, para todos.

Figura 8 - Situação em maio de 2018



Fonte: a autora

Infelizmente a figura anterior mostra que passados mais de 1000 dias a obra está inacabada. A vizinhança direta composta pelos moradores do Condomínio Terra Nova Cascavel I continua convivendo com os transtornos trazidos pela execução dos trabalhos de construção, sem medidas mitigadoras tomadas. Para evitar esse tipo de situação é necessário que a população participe das decisões sobre o planejamento urbano de sua cidade. Segundo Herlain (2010), a mobilização da sociedade civil ganha importância na construção territorial e na sustentação de um município, o que pode ser confirmado a partir dos investimentos de políticas para segurança pública e alimentar, educação, saúde, planejamento territorial, etc. Se a comunidade participasse da gestão democrática dos municípios, exigindo análises criteriosas sobre projetos e andamento das obras o processo seria diferente. Em outubro de 2017 foi noticiado na mídia da região oeste do Paraná que a área onde será o Centro Nacional de Treinamento em Atletismo se tornará também uma Escola de Treinamentos da Polícia Militar, ou seja, um investimento de milhões de reais aos cofres públicos que como não ficou pronto em tempo hábil terá que ter sua função remanejada e sem previsão de quando terão início suas atividades.

4. CONCLUSÕES

Obras de empreendimentos ou atividades como a do Centro Nacional de Treinamento em Atletismo devem contar rigorosamente com a elaboração de um Estudo de Impacto de



**III CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS
IV SEMINÁRIO NACIONAL DE TERRITÓRIO E GESTÃO DE POLÍTICAS SOCIAIS
III CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

Vizinhança, onde sejam diagnosticadas e analisadas quais as consequências que a vizinhança irá conviver desde o momento da execução das obras até a fase de funcionamento da edificação.

Um EIV tem como objetivo dar suporte social ao crescimento e desenvolvimento urbano, seu conteúdo traz um cronograma de ações compensatórias ou mitigadoras que devem ser tomadas à medida que a obra avança, e, as mudanças diretas e indiretas para a população incomodada ocorrem. No caso mostrado, apesar de toda a mobilização dos moradores do condomínio e todas as notícias em relação ao investimento e expectativas com a realização da obra, as medidas em benefício do bem-estar da população vizinha infelizmente não foram tomadas, o impacto foi e continua sendo sentido. Por essa razão, os EIV's devem ser divulgados e acessíveis a população, para que esta possa vir a participar de audiências públicas que discutam o futuro de seu bairro e de sua cidade. É preciso conscientizar a população de seu direito e de seu papel na gestão democrática do município, visto que existem leis que devem ser cumpridas e que devem garantir a função social das áreas urbanas.

O Estudo de Impacto de Vizinhança é uma importante ferramenta da chamada política urbana que visa garantir a qualidade de vida para as pessoas, portanto deve ser elaborado de forma criteriosa. Sua análise e aprovação devem priorizar os impactos positivos e se possível expandi-los, porém em relação aos impactos negativos é extremamente necessário prever medidas que os compensem ou atenuem, uma vez que os transtornos e consequências para a população e para o desenvolvimento urbano podem ser péssimos e irreversíveis.

5. REFERÊNCIAS

Bibliográficas

BRASIL. **Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.** Brasília, DF, 1979.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988.** Brasília, DF: Senado, 1988.

BRASIL. **Estatuto da Cidade, lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001.** Brasília, DF, 2001.

Corbusier, L. **Urbanismo.** Tradução Maria Emantina Galvão – 2ª ed. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

Lerner, J. **Acupuntura Urbana.** Rio de Janeiro:Record, 2010.

Maricato, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana.** Petrópolis: Vozes, 2001.

Marques, J. S. **Estudo de impacto de vizinhança: uma análise crítica feita por meio de relatórios de impactos de vizinhança apresentados no DF.** Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília. Brasília, 2010.

Marques, A. L. **Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) como instrumento de**



**III CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS
IV SEMINÁRIO NACIONAL DE TERRITÓRIO E GESTÃO DE POLÍTICAS SOCIAIS
III CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

controle e requalificação da ocupação da ocupação urbana: o caso do Distrito Federal. Monografia. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, Brasília, 2012.

Mencio, M. **A influência do Estudo de Impacto de Vizinhança na expedição da licença urbanística para construção de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente urbano.** In: Pires, L.M.F. et all. Estudos de Direito Urbanístico, Vol 1. São Paulo: Editor de Cetras Jurídicas, 2006.

MINISTÉRIO DAS CIDADES – **Resolução nº 34 de 01 de julho de 2005.** Brasília, DF, 2005.

Monteiro, L.O. **Espacialidades e especificidades: as operações urbanas consorciadas como ferramenta de planejamento e de gestão do espaço.** Tese (Doutorado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura. Belo Horizonte, 2014.

Sant'anna, M. S.. **Estudo de Impacto de vizinhança - Instrumento de garantia da qualidade de vida dos cidadãos urbanos.** Editora Forum, 2007.

Santos, M. **A urbanização Brasileira.** Editora da USP, São Paulo, 2009.

Eletrônicas

ANP – Agência de Notícias do Paraná. Obras do Centro Nacional de Atletismo em Cascavel começam nesta segunda-feira. Disponível em: < <http://www.aen.pr.gov.br/modules/noticias/article.php?storyid=84138&tit=Obras-do-Centro-Nacional-de-Atletismo-em-Cascavel-comecam-nesta-segunda-feira>>. Acesso em 29 de abril de 2018.

CGN – Central Gazeta de Notícias. PM anuncia amanhã a instalação da Escola Militar em Cascavel. Disponível em: < <https://cgn.inf.br/noticia/256065/pm-anuncia-amanha-a-instalacao-da-escola-militar-em-cascavel>>. Acesso em: 01 de maio. 2018.

Sul Conexão. Centro de atletismo em cascavel vai abrigar 70 atletas e técnicos do sul do país. Disponível em: < <http://www.sulconnection.com.br/noticias/845/centro-de-atletismo-em-cascavel-vai-abrigar-70-atletas-e-tnicos-do-sul-do-pas>>. Acesso em: abril, 2018.