SHIS 2019
8º Seminário mato-grossense de Habitação de Interesse Social
CIDADES E CONSTRUÇÕES SUSTENTÁVEIS

Descrição, análise e discussão da aplicação do EIV em um loteamento de interesse social no município de Vera, Mato Grosso

Description, analysis and discussion of the EIV application in a social interest plot in the municipality of Vera, Mato Grosso

Adailton Silva de Castro Nascimento[1], Rhaissa Estevão[2], Tatiana Alvarez Vian[3], Tiago Apolinário Oliveira Coelho[4]

Resumo: Vera é uma cidade localizada na região norte do estado do Mato Grosso, com uma população estimada em 10.901 habitantes. No ano de 2004, foi implantado na cidade um loteamento de habitação de interesse social. Devido a não exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança no município, surgiu a necessidade de um estudo mais aprofundado sobre o impacto que o loteamento teve na cidade, com a análise de dados na pós-ocupação, afim de criar parâmetros para a implantação de novos loteamentos. Neste contexto o presente trabalho teve como objetivo, fazer a caracterização do loteamento implantado, analisar as questões previstas no Estudo de Impacto de Vizinhança, apresentando os pontos que mais impactaram não só o loteamento mas também a cidade em seu entorno, de acordo com a realidade do município em estudo. Para isso utilizou-se a pesquisa de legislação no âmbito nacional e municipal, dados fornecidos pela Prefeitura de Vera e pesquisa em campo. Posterior a análise obteve-se que o loteamento Vida Nova, apresentou pouca valorização do ponto de vista econômico. Tais resultados encontrados, demonstram a importância de implantação de equipamentos urbanos e comunitários próximo a loteamentos habitacionais de interesse social.

Palavras-chave: Estudo de Impacto de Vizinhança; Desenvolvimento Urbano; Loteamento.

Abstract: Vera is a city located in the northern region of the state of Mato Grosso, with an estimated population of 10,901 inhabitants. In 2004, a housing development of social interest was implanted in the city, due to the non-requirement of the Neighborhood Impact Study in the municipality, the need arose for a more in-depth study on the impact that the allotment had in the city, with the analysis of data in the post-occupation, in order to create parameters for the implantation of new allotments. In this context, the objective of this study was to characterize the implanted allotment, analyze the issues foreseen in the Neighborhood Impact Study, presenting the points that impacted not only the subdivision but also the city in its surroundings, according to the reality of the municipality under study. For this purpose the research of legislation in the national and municipal scope, data provided by the City of Vera and field research was used. After the analysis it was obtained that the Vida Nova subdivision presented little appreciation from the economic point of view. These results demonstrate the importance of the implantation of urban and community equipments close to housing estates of social interest.

Keywords: Neighborhood Impact Study. Urban Development. Allotment.

1 Introdução

O município de Vera está localizado na região norte do Mato Grosso, possui aproximadamente 10.901 habitantes com economia baseada na agricultura.

A cidade possui 33 anos e foi planejada desde sua fundação. No ano de 2004, para garantir a habitação de moradores de baixa renda, foi implantado na cidade o Loteamento Vida Nova, com 150 casas atendendo em torno de 600 pessoas, praticamente 6% da população de Vera.

As casas foram construídas em 3 etapas, sendo cada uma delas em um programa governamental diferente. São habitações padrão com área em torno de 40 m². Conforme figura 1.

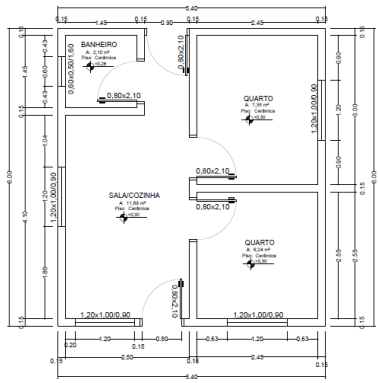

Figura 1 - Projeto das casas construídas no Loteamento Vida Nova.

[1]Engenheiro Civil, Estudante, UNEMAT, Sinop, Brasil, adailton.nascimento34@gmail.com
[2]Engenheira Civil, Estudante, UNEMAT, Sinop, Brasil, rhaissa.estevao@hotmail.com
[3]Administradora, Estudante, UNEMAT, Sinop, Brasil, tatianavian@gmail.com
[4]Engenheiro Civil, Estudante, UNEMAT, Sinop, Brasil, tiago@apolinarioengenharia.com.br



Figura 2 - Casa Padrão Construída - Pós Ocupação.

O loteamento possui infraestrutura básica, como pavimentação, rede de água e energia.



Figura 3 - Infraestrutura do Loteamento Vida Nova

Por meio de ações do poder público, a fim de viabilizar o acesso a moradia adequada para famílias de baixa renda, foi criado o programa de Habitação de Interesse Social, a partir de intervenções voltadas ao melhor aproveitamento do espaço urbano em observância da legislação municipal.

Qualquer atividade ou empreendimento de porte mais expressivo gera impactos nas suas imediações. Dependendo do local onde ocorrem, eles interferem na dinâmica urbana de tal maneira que podem gerar conflitos com os usos e atividades presentes no local. Por conta disso, esses empreendimentos demandam uma análise mais aprofundada e cuidadosa do poder público no momento da emissão do licenciamento.

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um dos instrumentos do Estatuto da Cidade que busca equalizar os princípios da função social da cidade e da propriedade, funcionando como um instrumento de gestão complementar à regulação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Neste contexto, o papel do EIV é analisar e informar previamente à gestão municipal quanto às repercussões da implantação de um determinado empreendimento.

Tem por objetivo sistematizar os procedimentos que permitirão ao município compreender qual impacto determinado empreendimento ou atividade poderá causar no ambiente socioeconômico, natural ou construído, bem como dimensionar a sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam empreendimentos públicos ou privados, habitacionais ou não habitacionais.

De acordo com o Estatuto da Cidade, Lei 10.257 de 2001, o EIV deve incluir 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.

O presente estudo contemplará a discussão dos itens de Equipamentos Urbanos e Comunitários, Uso e ocupação do solo e Valorização Imobiliária, com o objetivo de analisar e discutir parâmetros adotados para o loteamento Vida Nova.

2 Materiais e Métodos

2.1 Materiais

Para a confecção deste trabalho alguns materiais foram necessários tanto na etapa de revisão bibliográfica quanto nas etapas de campo e análise, onde a revisão bibliográfica teve como fonte de materiais repositórios na web e no acervo da Lei Federal da Lei nº10.257 de Julho de 2001, Lei Municipal de Vera nº313 de 1997, artigos científicos, monografias, normas da ABNT, livros, dissertações e teses.

2.2 Métodos

Para a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança, foi realizado um levantamento de dados com base nos critérios dispostos no Estatuto da Cidade, e analisado um loteamento de interesse social do município de Vera, Mato Grosso. O loteamento contém 150 unidades habitacionais, de padrão popular, com três projetos padrão. Foi dado ênfase nas seguintes questões do EIV:

I) Equipamentos comunitários;
II) Uso e Ocupação de Solo;
III) Valorização Imobiliária.

O levantamento desses dados irá contemplar os efeitos positivos e negativos, do empreendimento quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

3 Discussão

O Estudo de Impacto de Vizinhança tem o intuito de analisar e informar previamente à gestão municipal quanto à repercussões da implantação de empreendimentos impactantes em áreas urbanas, a partir da ótica da harmonia entre os interesses particulares e interesse da coletividade.

3.1 Uso e Ocupação de Solo

O uso e a ocupação do solo são elementos relacionados às transformações no meio urbano que um empreendimento possa gerar, que por consequência alteram a dinâmica local em um determinado espaço de tempo, de acordo com Benny, Martins e Cavalcanti (2016).

Para que haja controle de zoneamento no uso e ocupação do solo, vazios urbanos devem ser evitados, bem como adensamentos, sempre priorizando o fluxo e o acesso adequado a infraestrutura e serviços urbanos.

O loteamento Vida Nova está localizado num raio de 1500 metros do centro da cidade (figura 7). Sua localização pode ser vista na Figura 4.



Figura 4 - Localização do Loteamento em relação ao Centro da Cidade.

No entorno do loteamento está localizado o prédio da Prefeitura Municipal, posto de saúde, fórum e Centro Cultural.



Figura 5 - Unidade de Saúde localizada na entrada do Loteamento Vida Nova.

De acordo com a Lei Municipal de Vera nº313 de 1997, na seção II do Art 6° “toda gleba a ser parcelada deverá destinar 36% de sua área total aos seguintes usos na proporção indicada a seguir:

I) 6% (seis por cento) da área da gleba para equipamentos comunitários;
II) 10% (dez por cento) da área da gleba para áreas verdes;
III) O restante será destinado ao sistema viário”.

Essas áreas não foram definidas inicialmente no projeto. A fim de fazer a posterior regularização, a prefeitura de Vera refez a delimitação do loteamento para atender aos requisitos exigidos em legislação, que são as áreas verdes e as áreas para equipamentos comunitários.

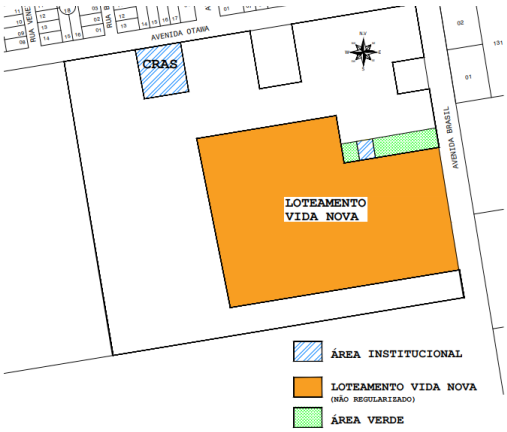

Figura 6 - Áreas Institucionais e verdes que foram adicionadas ao loteamento Vida Nova para atendimento da legislação.

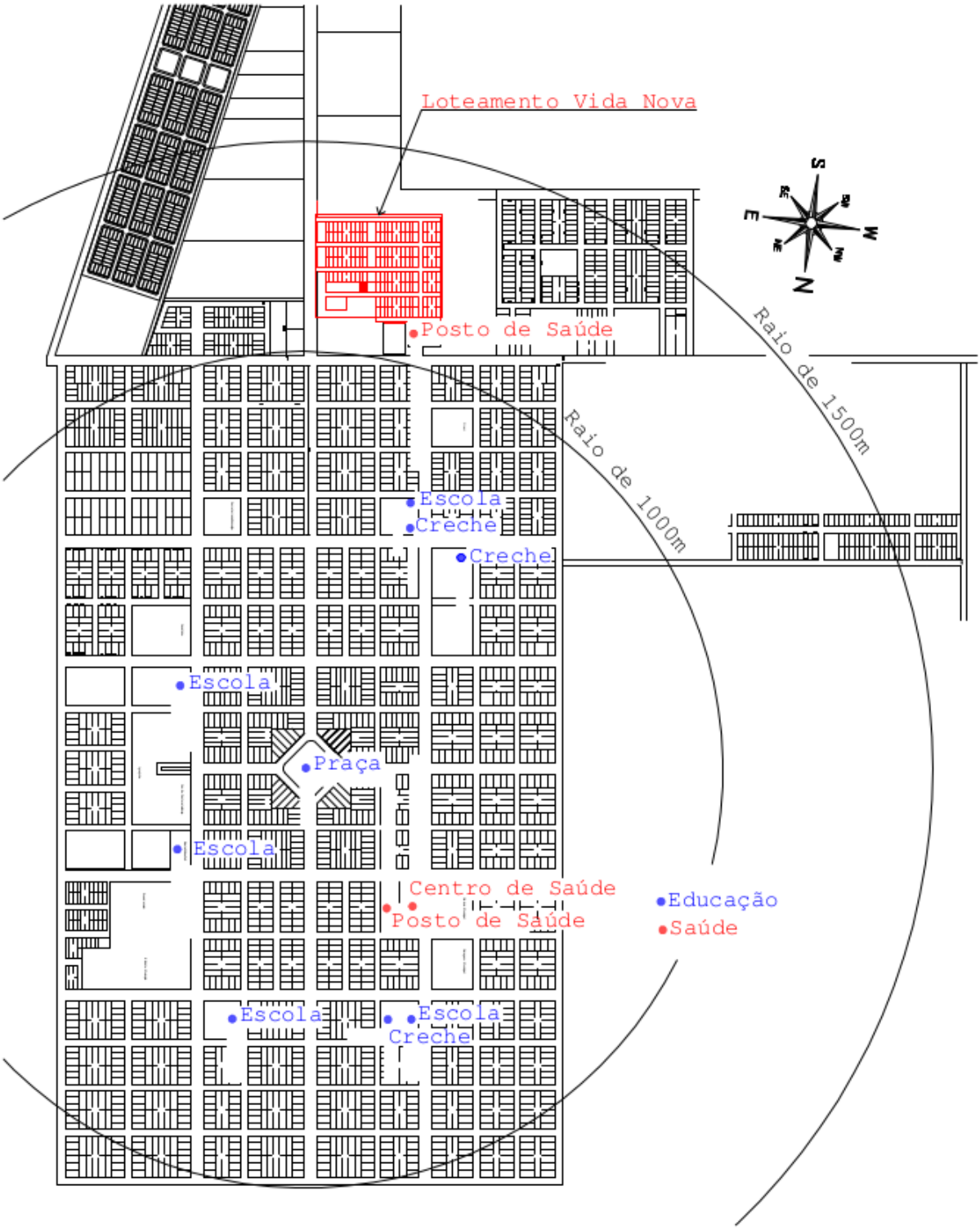

Figura 7 – Localização de Equipamentos Comunitários

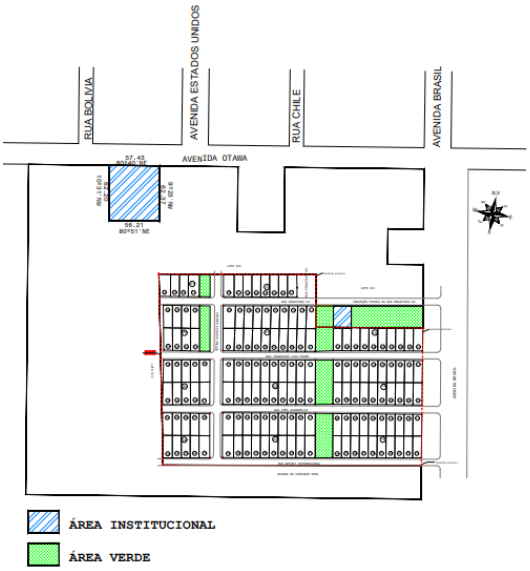

Figura 8 - Áreas Verdes e Institucionais do loteamento Vida Nova fixadas depois da regularização do loteamento.

3.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários

Segundo Moraes, Goudard e Oliveira (2008), equipamentos urbanos são obras e serviços, sejam públicos ou de utilidade pública, que permitam a plena realização da vida de uma população.

De acordo com a Lei Federal 6766 de 1979, no capítulo II Art 4º § 2° "consideram-se equipamentos comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde lazer e similares".

Parágrafo Único: "Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado".

Conforme figura 7, foram catalogados os equipamentos comunitários da cidade, como creches, escolas de ensino fundamental e médio, postos de saúde e centro de saúde (unidade de pronto atendimento).

Tabela 1 - Raios de Influência dos Equipamentos (em metros)

Educação	
Centro de Educação Infantil	300
Centro de Ensino Fundamental	1.500
Centro de Ensino Médio	3.000
Saúde	
Posto de Saúde	1.000
Centro de Saúde	5.000
Praças e Parques	
Praça 13 de Maio	600

A tabela acima, demonstra os raios de abrangência que cada equipamento deveria abranger em metros.

Pode ser visto na figura 7, que esses raios não são suficientes para englobar o Loteamento Vida Nova por completo. No ponto de vista social, foi verificado que apesar dos equipamentos não englobarem o loteamento, por se tratar de uma cidade pequena, isso acabou não afetando sua funcionalidade.

Já dentro do loteamento, foram levantados dois pontos com equipamentos comunitários. Um deles é Centro de Assistência Social – CRAS e o outro é o Centro de fisioterapia municipal.



Figura 9 - Centro de Assistência Social (CRAS).

Outro ponto levantado, foi em relação às áreas verdes do loteamento. As áreas verdes urbanas são consideradas espaços livres com funções tanto estéticas quanto ecológicas.

É importante que haja vegetação arbórea localizada em praças, jardins públicos e parques, além de canteiros centrais e vias públicas (BARGOS; MATIAS, 2011).

Conforme Bargos e Matias (2011) a distribuição e dimensão espacial das áreas verdes são fatores que devem ser contemplados no planejamento urbano, uma vez que tais áreas são importantes indicadores da qualidade ambiental e controle de poluição, servindo não somente como forma de preservação da vegetação mas como suprimento de necessidades sociais.



Figura 10 - Local para área Verde a ser implantada.

Na figura 10, é mostrado o local que será implantada área verde, que antes era usada como rua e está sem infraestrutura básica.

3.3 Valorização Imobiliária

De acordo com Benny, Martins e Cavalcanti (2016), o imóvel pode depreciar ou valorizar de acordo com os equipamentos que são instalados no entorno. A depender da atividade, pode haver a desvalorização imobiliária, prejudicando a comercialização.

Em contrapartida, a valorização pode prejudicar pessoas de renda mais baixa, com excesso de taxas e alugueis altos. Neste caso, medidas devem ser tomadas a fim de mitigar efeitos negativos nessas populações e para a coletividade.

Neste contexto, o loteamento Vida Nova, que surgiu a partir da necessidade de habitações populares, foi implantado próximo aos setores administrativos do município. Essa localização pode explica a valorização que os imóveis do loteamento tiveram ao longo dos anos, quando comparados a outros bairros carentes do município.

Foi realizado um levantamento de valor venal dos terrenos, com base na Lei Municipal 041/2017, e pode se verificar na figura 11, que há uma valorização do loteamento Vida Nova, em relação aos outros setores, mesmo em se tratando de um loteamento de interesse social.

Conforme figura 11, verifica-se que os setores 1 e 2 são mais valorizados em relação ao restante do município, que correspondem ao centro da cidade e estão mais próximos aos equipamentos Comunitários e Urbanos, conforme pode ser visto na figura 12.



Figura 11 - Gráfico de valorização dos terrenos

O gráfico demonstra a evolução dos valores entre os anos de 2018 à 2020. Foi considerado na avaliação dos terrenos, a valorização de 25% no ano de 2019 em relação ao ano de 2018 e de 20% no ano de 2020 em relação ao ano de 2019. Estes valores foram retirados da Lei Municipal e são usados como valor venal pela Prefeitura de Vera.

Em análise ao gráfico, podemos destacar que o setor 09 correspondente ao Loteamento Vida Nova, ainda teve maior valorização, quando comparados aos setores 5, 6, 7 e 8.

O setor 7, que é o mais deslocado da cidade e que não possui equipamentos comunitários próximos, foi o que apresentou menor valor.

4 Conclusão

A presente pesquisa, levantou questões, de acordo com o EIV estabelecido pelo Estatuto das Cidades, destacando o uso e ocupação do solo, equipamentos urbanos e comunitários e valorização imobiliária.

Foi abordada a importância da inserção de equipamentos urbanos e comunitários, em loteamentos de interesse social. Com a catalogação dos equipamentos existentes na cidade,pode-se observar a valorização dos imóveis em relação a localização destes equipamentos.

Em relação ao loteamento Vida Nova, apesar de não estar dentro dos raios de atuação da maioria dos equipamentos, mas por estar próximo aos prédios públicos do município, apresentou maior valorização em relação aos outros loteamentos carentes da cidade.

Por fim, é possível concluir sobre a importância da previsão em legislação, que tem o Estudo de Impacto de Vizinhança. Este representa um instrumento que auxilia gestores municipais, quanto ao

desenvolvimento social e planejamento urbano das cidades.

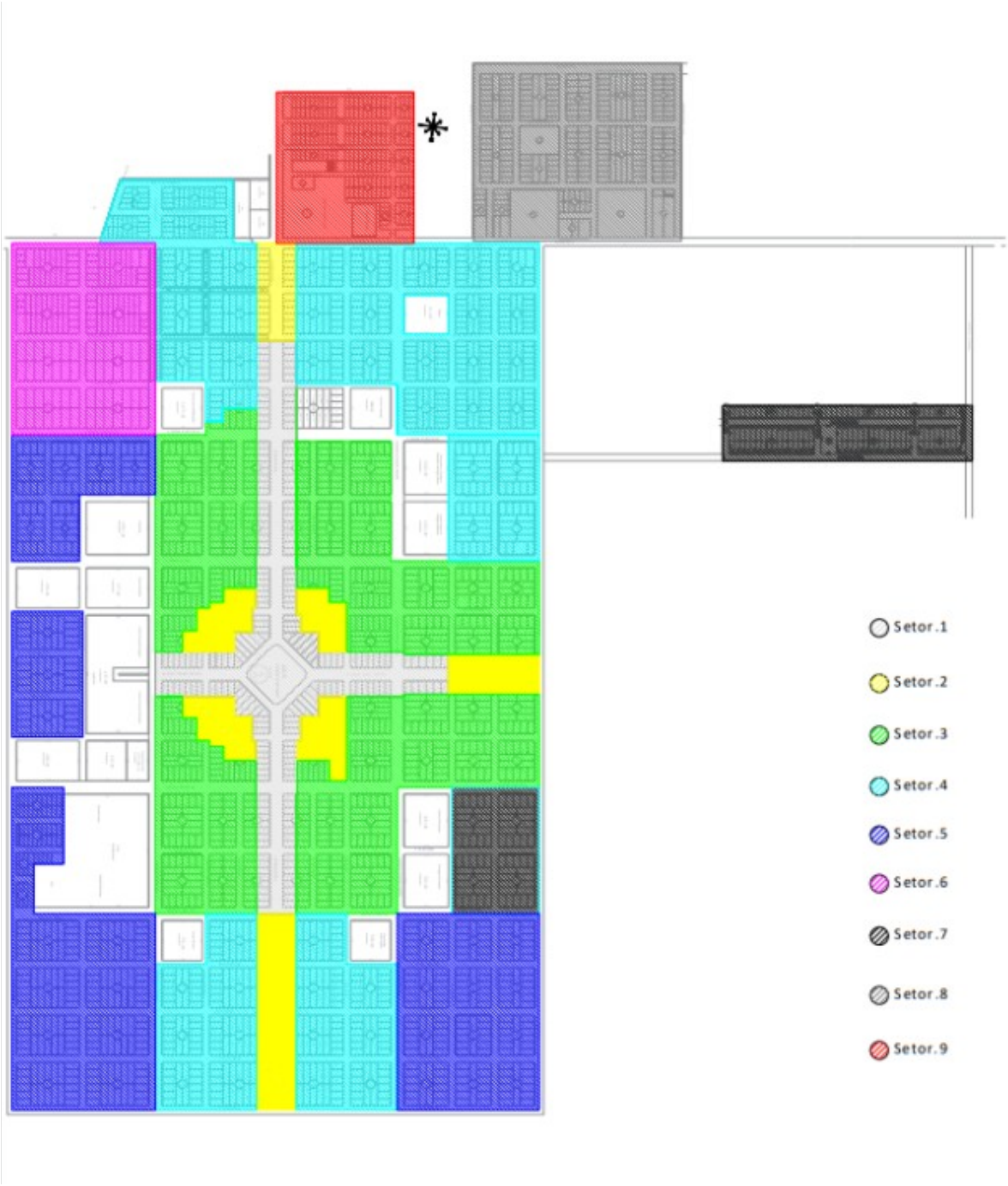

Figura 12 - Mapa setorizado da Cidade de Vera/MT

Agradecimentos

Ao corpo de professores da Especialização em Cidades e Construções Sustentáveis da UNEMAT.

Referências

BARGOS, D.C.; MATIAS, L.F. Áreas verdes urbanas: um estudo de revisão e proposta conceitual, REVSBAU, v. 6, n. 3, p. 172-188, 2011.

BENNY, S.; MARTINS, G.C.; CAVALCANTI, C.B. Estudo de Impacto de Vizinhança: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação, Brasilia: Universidade de Brasilia, 2016.

BRASIL. (2001, 7 de julho). Lei n.10.257, de 10 de julho de 2001

CAIXA. Habitação de interesse social. Disponível em http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programas_de_repasse_do_OGU/habitacao_interesse_social.asp. Acesso em abril/2019.

Lei do município de Vera. (1997, 30 de Outubro). Lei n. 313. Parcelamento do Solo do município de Vera.

MORAES, A.F. de.; GOUDARD, B.; OLIVEIRA, R. de. Reflexões sobre a cidade, seus equipamentos urbanos e a influência destes na qualidade de vida da população, *Revista Internacional Interdisciplinar INTERthesis*, UFSC, 2008.