

**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA**

**WENDER IMPERIANO RIBEIRO SOARES**

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA: UM INSTRUMENTO PARA A  
MELHORIA DA QUALIDADE DE VIDA NA ZONA SUL DA CIDADE DE JOÃO  
PESSOA – PB.**

**JOÃO PESSOA**

**2013**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA**

**WENDER IMPERIANO RIBEIRO SOARES**

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA: UM INSTRUMENTO PARA A  
MELHORIA DA QUALIDADE DE VIDA NA ZONA SUL DA CIDADE DE JOÃO  
PESSOA – PB.**

Monografia submetida ao Departamento de Geociências da Universidade Federal da Paraíba, como parte integrante dos requisitos necessários para a obtenção do grau de bacharel em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Sérgio Fernandes Alonso

**JOÃO PESSOA**

**2013**

Catálogo na publicação  
Universidade Federal da Paraíba  
Biblioteca Setorial do CCEN

S676a Soares, Wender Imperiano Ribeiro.

Estudo de impacto de vizinhança: um instrumento para a melhoria da qualidade de vida na zona sul da cidade de João Pessoa–PB / Wender Imperiano Ribeiro Soares. – João Pessoa, 2013.

50 p. : il.

Monografia (Bacharelado em Geografia) – Universidade Federal da Paraíba.

Orientador: Prof. Dr. Sérgio Fernandes Alonso.

1. Crescimento urbano. 2. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).  
3. Qualidade de vida urbana. I. Título.

BS/CCEN

CDU 911.375.6(043.2)

**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA – UFPB**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DA NATUREZA – CCEN**  
**DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS – DGEOC**

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA: UM INSTRUMENTO PARA A  
MELHORIA DA QUALIDADE DE VIDA NA ZONA SUL DA CIDADE DE JOÃO  
PESSOA – PB.**

Autor: Wender Imperiano Ribeiro Soares

Monografia submetida ao Departamento de Geociências da Universidade Federal da Paraíba, como parte integrante dos requisitos necessários para a obtenção do grau de bacharel em Geografia.
--

Apreciada pela Banca Examinadora composta pelos seguintes membros:

(    ) Nota

Data   /   /

---

Prof. Dr. Sérgio Fernandes Alonso - Orientador

---

Prof. Dr. José Paulo Marsola Garcia

---

Prof<sup>a</sup>. Ms. Maria do Socorro Nicolly Ribeiro de Almeida

**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA – UFPB**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DA NATUREZA – CCEN**  
**DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS – DGEOC**

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA: UM INSTRUMENTO PARA A  
MELHORIA DA QUALIDADE DE VIDA NA ZONA SUL DA CIDADE DE JOÃO  
PESSOA – PB.**

Autor: Wender Imperiano Ribeiro Soares

Monografia submetida ao Departamento de Geociências da Universidade Federal da Paraíba, como parte integrante dos requisitos necessários para a obtenção do grau de bacharel em Geografia.
--

Apreciada pela Banca Examinadora composta pelos seguintes membros:

Data / /

---

Prof. Dr. Sérgio Fernandes Alonso - Orientador

---

Prof. Dr. José Paulo Marsola Garcia

---

Prof<sup>a</sup>. Ms. Maria do Socorro Nicolly Ribeiro de Almeida

**À Júlia Louise Romão Imperiano,  
luz da minha vida.**

## AGRADECIMENTOS

A Deus, pela oportunidade que dá a todos os seus filhos de recomeçar após inúmeros erros e insucessos.

À minha mãe, Glaivane Imperiano, amada amiga e confidente, que sempre me apoiou com seu jeito único e diferente a encarar cada desafio da minha vida.

Ao meu tio, Boisbaudran Imperiano, amigo querido, professor em tempo integral, sempre disposto a dividir o seu vasto conhecimento e experiência de vida. Grande incentivador, me ajudou a superar boa parte das dificuldades do dia a dia.

Aos meus avós, sempre oraram e torceram por mim.

À minha mulher e melhor amiga, Fernanda Louise, por estar sempre comigo nas horas de desespero e sempre disposta a elevar a minha autoestima. Que, ao longo deste árduo trabalho, esteve sentada ao meu lado por horas dando sábias dicas e preciosas críticas construtivas.

Ao Professor Sérgio Fernandes Alonso, meu orientador, que me recebeu com muita atenção e contribuiu, de forma intensiva, para que este trabalho chegasse ao seu fim.

Aos nobres colegas com quem dividi momentos únicos: José Maria Brandão (Nota!); Hermano Carnanéa, amigo verdadeiro, e sua estimada esposa Anna Adélia; Ainda, aos nobres colegas Jonnyert Lima e Carlos André, com quem eu tive a oportunidade de ter deliciosos diálogos que iam desde o Direito até as nuances da vida. E não esquecendo das colegas Joana Medeiros e Raphaella Rezende, que tanto me incentivaram a concluir este trabalho.

Por fim, aos meus amigos queridos: Américo Cavalcanti, Kaio César, Isaac Coriolano, Adriana 'Drica' Simões, Professora Berenice, Elvira Santos, Nayara Marinho, Ruy Nóbrega, Cecília Bandeira, João Carlos, Simone Barbosa, Rafael Moura, Eduardo Gomes Guedes, Normando Oliveira, Silvana Marne, Fernando Luís, Silmara Romão, Mayara Marne, Nielson Lourenço, Tainandra Silva, Rayssa Anacleto, Dante Hugo (Quanta saudade!), Larissa Guimarães, Fernanda Baucke, Melina Rodrigues, Érica Isa, Thamyres Pinheiro e Stephanie Moura.

## RESUMO

Atualmente, a população mundial concentra-se, em sua maioria, nas áreas urbanas, como aponta o Instituto Nacional de Estudos Demográficos (INED), que cerca de 3,3 bilhões de pessoas, ou seja, 51% da população mundial vivem nas áreas urbanas. Em todo o mundo, principalmente nos chamados países em desenvolvimento, pois são nessas nações onde as disparidades saltam aos olhos, emergiu a ideia de reformar o meio urbano, proporcionando uma sociedade mais justa, ou menos desigual. O caso do Brasil não é exceção, e após anos de discussões vem a lume a Lei 10.257/2001, que regulamentou os arts. 182 e 183 da CF/88, que versam sobre a Política Urbana, trazendo um rol de instrumentos da reforma urbana, dentre eles está o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que visa um diagnóstico ambiental e socioeconômico de um empreendimento que possa causar impactos no meio urbano, auxiliando na concretização das Cidades Sustentáveis. Focando a chamada Zona Sul da cidade de João Pessoa – PB, o presente estudo visa observar e entender a reprodução espacial daquela localidade e confrontarmos com os preceitos básicos do EIV, a fim de constataremos a qualidade de vida da população residente daquela área, se vem ou não sofrendo impactos negativos com a intensa modificação do meio em que vivem.

**Palavras-chave:** Crescimento Urbano. Estudo de Impacto de Vizinhança. Qualidade de Vida.

## **ABSTRACT**

The current world population focuses, in its majority, in the urban areas, as indicates DSNI (Demographic Studies National Institute), that around 3,3 billion of people, that is 51% of the world population lives in the urban areas. In all the world, especially in the so called developing countries, since it is in these nations where the disparity is an eye-catching, that the idea of remodelling the urban environment was born, providing a more just or less unequal society. Brazil situation is not an exception and after years of discussing, comes to light the Law 10.257/2001, that regulates the articles 182 and 183 of CF/88, that discusses about the Urban Politics, bringing a list of instruments of the urban reform and among them, there is the Study of Neighbourhood Impact (SNI), that aims an environment and socio-economic assessment that can cause impacts in the urban areas, aiding in the achievement of sustainable cities. Focusing on the so called South Zone of the city of João Pessoa – PB, the present study aims to observe and understand the spatial reproduction that locality and confront the basic precepts of SNI, so for verifying the quality of life of the resident population that area, whether it comes or not suffering negative impacts with the intense modification of the environment in which they live.

**Key words:** Urban Growth, Study of Neighbourhood Impact, Quality of Life.

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela I</b> – Estudos Ambientais Previstos na Legislação Pátria.....	22
<b>Tabela II</b> – Evolução das Áreas Urbanas do Município de João Pessoa.....	30
<b>Tabela III</b> – Número de Habitantes por Hectares nas Zonas Adensáveis Não-Prioritárias.....	40

## LISTA DE FOTOGRAFIAS

<b>Foto 1</b> – Evolução urbana entre os anos de 1990 (esquerda) e 2001 (direita) nos bairros do setor centro-sul do município de João Pessoa – PB. ....	31
<b>Foto 2</b> – Presença comum do Circuito Superior ao longo da Av. Sérgio Guerra, conhecida como “A Principal dos Bancários” .....	32
<b>Foto 3</b> – Edifícios residenciais nos bairros da zona sul de João Pessoa – PB (Água Fria, Anatólia e Jardim Cidade Universitária). ....	33
<b>Foto 4</b> – Torres do Residencial Renascença em contraste com pequenos edifícios do entorno .....	40
<b>Foto 5</b> – Torres do Residencial Renascença em contraste com pequenos edifícios do entorno .....	42
<b>Foto 6</b> – Alguns pequenos prédios residenciais em construção e outros já construídos, distribuídos por entre os bairros Bancários, Água Fria e Jardim Cidade Universitária. ....	43
<b>Foto 7</b> – Alguns empreendimentos de destaque ao longo da Av. Sérgio Guerra, a Principal dos Bancários.....	44
<b>Foto 8</b> – Engarrafamento em uma das vias de acesso à Av. Sérgio Guerra, a Principal dos Bancários, causando transtorno às pessoas.....	45

## SUMÁRIO

<b>1. CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS .....</b>	<b>12</b>
<b>2. PRESSUPOSTOS TEÓRICOS.....</b>	<b>14</b>
2.1 Considerações Iniciais .....	14
2.2 Conceito de Topofilia.....	14
2.2.1 Topofilia, Crescimento Urbano e Qualidade de Vida.....	15
2.3 Do Gênero Avaliação de Impacto Ambiental – AIA: Um Instrumento da Política Nacional de Meio Ambiente .....	18
2.3.1 Considerações Iniciais.....	18
2.3.2 Histórico.....	18
2.3.3 Conceito e Objetivo da AIA.....	20
2.3.4 Espécies de Avaliação de Impacto Ambiental .....	21
2.4 O Estudo de Impacto de Vizinhança .....	23
2.4.1 Breve Histórico .....	23
2.4.2 Conceito e Objetivo do EIV .....	24
2.4.3 Conteúdo Básico do Estudo de Impacto de Vizinhança e o Caso do Município de João Pessoa - PB .....	26
<b>3. O USO DO SOLO NA ZONA SUL DA CIDADE DE JOÃO PESSOA.....</b>	<b>29</b>
3.1. Considerações Iniciais: Crescimento Urbano da Cidade de João Pessoa e Ocupação do Espaço da Zona Sul.....	29
3.2. Espaço Urbano nos Dias Atuais da Zona Sul da Cidade de João Pessoa .....	30
<b>4. O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO INSTRUMENTO PARA ALCANÇAR A QUALIDADE DE VIDA ANTE A REPRODUÇÃO ESPACIAL NA ZONA SUL DA CIDADE DE JOÃO PESSOA – PB.....</b>	<b>35</b>
4.1. Considerações Iniciais .....	35
4.2 Estudo de Impacto de Vizinhança, Licenciamento Ambiental e Crescimento Urbano na Zona Sul da Cidade de João Pessoa – PB.....	36
4.3 Problemas na Reprodução Espacial Gerados Pela Não Observância do EIV e Plano Diretor de João Pessoa – PB.....	38

<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>46</b>
<b>6. REFERÊNCIAS .....</b>	<b>48</b>
<b>ANEXO.....</b>	<b>51</b>

## 1. CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

A população mundial vem crescendo em um ritmo frenético, principalmente nos países onde não existem políticas de controle de natalidade e o acesso à informação e métodos contraceptivos são restritos. Esta população, atualmente, se concentra nas áreas urbanas, uma vez que lá são encontradas e fornecidas melhores condições e possibilidades para ingressar no mercado de trabalho, permitindo uma ascensão particular de determinado (s) indivíduo (s), bem como uma variedade de bens e serviços mais sofisticados. Assim, tendo as áreas urbanas um “atrativo”, os fenômenos como o êxodo rural e migração pendular são comuns no dia a dia da atual sociedade, intensificando a atividade humana nessas áreas e provocando o chamado *inchaço demográfico*.

Segundo o Instituto Nacional de Estudos Demográficos (INED), cerca de 3,3 bilhões de pessoas, ou seja, 51% da população mundial moram em cidades. O ente estatal deve utilizar-se dos mais variados meios para obter êxito na sua finalidade, proporcionando uma sadia qualidade de vida à população. O Estado tem como finalidade proporcionar o bem comum à população, como podemos depreender nas sábias palavras de DALLARI (2007):

“Procedendo-se a uma síntese de todas essas idéias, verifica-se que o Estado, como sociedade política, tem um fim geral, constituindo-se em meio para que os indivíduos e as demais sociedades possam atingir seus respectivos fins particulares. Assim, pois, *pode-se concluir que o fim do Estado é o bem comum (...)*” (Grifo Nosso)

O processo de urbanização é antigo, englobando os países desenvolvidos e subdesenvolvidos. Acontece que este processo não ocorreu de forma simultânea, tampouco foi equânime entre esses países, como nos aponta SOUZA *et al.* (2010):

“O processo de urbanização nos países subdesenvolvidos ocorreu, de modo geral, a partir das décadas de 1930 e 1940, com considerável atraso em comparação aos países desenvolvidos, que começaram a se urbanizar a partir da Revolução Industrial (...)”.

O intenso processo de urbanização desencadeado nos países subdesenvolvidos, ou em desenvolvimento, impossibilitou um planejamento e a devida estruturação do espaço geográfico, com o fim de comportar as modificações implantadas, dando origem a ocupações carentes de infraestrutura. Diante desse panorama, emergiu no Brasil o debate acerca da

*reforma urbana*, na década de 1970. Após uma intensa luta de movimentos da sociedade civil, a Constituição Federal de 1988 previu pela primeira vez na história constitucional pátria um capítulo destinado à política urbana, com apenas dois artigos (arts. 182 e 183).

A regulamentação dos artigos constitucionais retromencionados aconteceu com o advento da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade, no qual um rol de *instrumentos da reforma urbana* foram consagrados, dentre eles notamos, no art. 4º, VI, o *Estudo de Impacto de Vizinhança* (EIV).

Diante do exposto, o presente trabalho monográfico visa abordar as particularidades do Estudo de Impacto de Vizinhança na *Zona Sul da Cidade de João Pessoa - PB*, compreendendo os bairros dos Bancários e seus “satélites”, Anatólia, Jardim São Paulo, Água Fria e Jardim Cidade Universitária, tendo em vista o intenso crescimento daquela área nos últimos anos, na qual diversos empreendimentos ali se instalaram e passaram a modificar gradativamente a rotina da área. Assim, através da coleta de dados e levantamento bibliográfico, tentaremos constatar como se dá a utilização deste instituto, que em sua teoria, objetiva em última instância, a preservação da qualidade de vida, não só de uma determinada vizinhança, mas de toda população, evitando a instalação de determinados empreendimentos que possam alterar, por exemplo, a eficiência dos equipamentos urbanos já existentes, a modificação da paisagem urbana e do patrimônio histórico e cultural, bem como do fluxo do trânsito etc.

## 2. PRESSUPOSTOS TEÓRICOS

### 2.1 Considerações Iniciais

Tendo em vista que o presente trabalho monográfico abordará o Estudo de Impacto de Vizinhança e os seus reflexos sobre a qualidade de vida na zona sul da cidade de João Pessoa-PB, torna-se necessário o debate de conceitos basilares, a fim de melhor compreendermos a reprodução espacial daquela área, e como vem se dando ao longo dos anos.

Munidos com estes conceitos e aplicando-os com a realidade, tiraremos conclusões acerca da reprodução espacial que vem se desenrolando na zona sul da cidade de João Pessoa.

### 2.2 Conceito de Topofilia

Para os “operadores” da geografia (professores, geógrafos e estudantes) é notável a variedade de percepção do espaço, desde a percepção do mais estudado geógrafo até o habitante daquele espaço as concepções são diferentes. Obviamente, isto vai de acordo com a subjetividade cognitiva do indivíduo. O estudioso terá como principal base de análise a sua percepção de acordo com o debatido nos meios acadêmicos, bem como o apreendido nos livros. Já o humilde habitante de determinado lugar irá analisá-lo de acordo com os seus sentidos, com as suas experiências e histórias ali registradas. Destacamos que nada impede deste ter uma base teórica para analisar o espaço.

Impende destacarmos que os sentidos de um indivíduo o fazem criar suas concepções acerca de determinado espaço, mesmo estando longe de tal realidade. Isso nos faz trazer para o debate o estudo realizado por DIAS (2011, p. 2), onde fora trabalhado o que crianças do 7º ano do ensino fundamental entendiam por favelas. Com isso, citamos um trecho do seu trabalho para melhor entendimento:

“[...] questionei os alunos sobre os motivos que levaram uma multinacional a ter escolhido uma cidade do interior e não uma metrópole para sua sede. Foi quando um aluno imediatamente levantou a mão e com um olhar de quem tinha a resposta disse: ‘Esta empresa jamais poderia ir para o Rio de Janeiro porque lá ela ia ser assaltada todos os dias’. Perguntei o porquê e ouvi: ‘Por que lá tem muita favela e tá cheio de bandidos’ e o aluno chegou a pronunciar os nomes dos bandidos ‘mais famosos’ veiculados nos noticiários. Depois de instantes de silêncio lhe perguntei o que era uma favela. ‘Favela é um aglomerado urbano com o mínimo de 51 habitações...’”

Podemos observar que a descrição feita pelo aluno acima foi baseada pelos seus sentidos, suas percepções construídas de acordo com o que lhe é acessível no cotidiano através dos meios de comunicação, tais como a TV e a internet.

É por meio dos sentidos que o ser humano percebe o espaço geográfico e o lugar.

A percepção é um processo cognitivo e ativo de leitura e interpretação do mundo. Neste, podem revelar-se ideias, imagens e impressões que determinados grupos possuem sobre algo, considerando também que os indivíduos possuem necessidades, valores, interesses e expectativas diferentes (RÊGO & FERNANDES, 2012).

Unindo os conceitos de percepção, sentimento e atitude, surge o termo Topofilia, criado pelo geógrafo chinês Yi-fu Tuan, por meio da sua obra “*Topofilia: um estudo da percepção, atitudes e valores do meio ambiente*”. Portanto, para TUAN (1980, p. 5) Topofilia é “o elo afetivo entre a pessoa e o lugar ou ambiente físico”.

Este elo de ligação entre a pessoa e o lugar cria uma filiação entre este e aquele. Esta filiação, segundo RÊGO & FERNANDES (2012, p. 13), “não é constante entre os diferentes indivíduos, que constroem múltiplas e contrastadas ideias, impressões, julgamentos, concepções, pré-conceitos e imagens de um mundo real que não é percebido da mesma forma por todos”. Esta múltipla percepção é nítida ao confrontarmos a análise de um geógrafo, por exemplo, e um “leigo”, um habitante de determinado lugar, devendo ter, ao nosso ver, para fins de análise e aprofundamento científico, a visão do primeiro, tendo em vista a sua visão trabalhada por anos por meio de atividades teóricas e empíricas.

### 2.2.1 Topofilia, Crescimento Urbano e Qualidade De Vida

O intenso crescimento urbano, modificador de todo o espaço geográfico, muitas das vezes acontece de forma desorganizada, sem observar os pequenos detalhes que, no fim das contas, são essenciais para a sadia qualidade de vida da população. Assim, fazemos a seguinte indagação: A qualidade de vida depende de quê? Para esta pergunta, Fábio Saba nos responde de forma clara:

A qualidade de vida depende de poder aquisitivo, **da infra-estrutura do habitat em que se vive**, da relação que se mantém com o trabalho, da administração do tempo que se dedica a cada atividade, da satisfação que se obtém com o conjunto dessas atividades, do conforto a que se tem acesso, do estado de saúde e, acima de tudo, da maneira pessoal de encarar tudo isso. (Grifo Nosso)

O autor supra menciona que para haver qualidade de vida é necessário que haja, dentre outros, uma infraestrutura mínima necessária para o bem estar dos indivíduos. Acontece que o crescimento urbano, quando desordenado, pode acabar prejudicando os equipamentos básicos para a sadia qualidade de vida, conseqüentemente gerando um desequilíbrio no que se refere à equânime reprodução espacial.

A fim de enaltecer melhor o nosso debate, trazemos as palavras de RÊGO & FERNANDES (2012, p.15) acerca das conseqüências de um crescimento desordenado na qualidade de vida das populações:

Em seu cotidiano, um cidadão urbano não vive mais o espaço bucólico e romântico de baixas densidades, longe no tempo e no espaço, geografia de outros tempos e outros lugares. No entanto, o prazer do contato com uma natureza que coexista dentro da cidade, próximo da vida diária das populações, deve ser um dos princípios orientadores da gestão urbana. *O desenvolvimento desordenado sem um planejamento eficiente produz impactos negativos na paisagem e no cotidiano dos indivíduos, onerando a qualidade de vida das populações e o próprio Estado.* (Grifo Nosso)

Com isso, é importante frisarmos que, na atual forma de reprodução do espaço, de acordo com os moldes do sistema capitalista, no qual apenas o lucro é visado, pouco importando, na maioria das vezes, o meio ambiente e o bem estar das pessoas, diversos mecanismos de reprodução, por si só, acarretam em uma desorganização espacial.

O processo de verticalização, por exemplo, tão comum nos centros urbanos onde o crescimento da sua malha é, no mínimo, razoável, vem causando em determinados lugares um forte transtorno, tendo em vista que os equipamentos urbanos já existentes, em algumas das vezes, se tornam insuficientes para atender ao aumento da demanda. Por exemplo, imaginemos um quarteirão onde o sistema de esgotamento foi instalado para atender a necessidade de 10 famílias. Com o passar do tempo e a intensa verticalização, o mesmo sistema, construído há anos atrás, passa a atender a necessidade de, em alguns casos, mais de 100 famílias. É muito provável que haja um saturamento do sistema de esgotamento, tornando-o precário, segundo nossa hipótese.

Não são apenas aos equipamentos urbanos mais basilares que os gestores públicos devem atentar-se para garantir a qualidade de vida da população de determinada localidade. Ao autorizar a construção de novos edifícios, a instalação de grandes empreendimentos de uma forma geral, o Poder Público não pode fechar seus olhos para o conforto dos cidadãos e dos seus respectivos dependentes. O transtorno que um grande hipermercado pode causar no

que tange a iluminação e ventilação de um imóvel pode ser irreversível, logo acarretando em uma diminuição da qualidade de vida de algumas famílias que vivem no entorno.

Ainda, e não menos importante, trazemos para o debate a questão do trânsito. Ora, se um empreendimento, como por exemplo, o mesmo hipermercado acima, é instalado no meio de um bairro eminentemente residencial, a tendência é atrair para si um grande fluxo de pessoas com ânsia de satisfazer as suas necessidades, com isso, o trânsito poderá se tornar caótico, e conseqüentemente, deixando um ambiente que deveria ser reservado para o repouso do indivíduo (o bairro residencial), torna-se um ambiente congestionado.

Impende destacarmos que o crescimento urbano não acarreta apenas em um prejuízo à qualidade de vida das pessoas, mas também afeta a percepção do lugar e do meio ambiente ao qual estão inseridos (topofilia). RÊGO & FERNANDES (2012, p.12) nos faz a seguinte observação:

O mundo contemporâneo caminha para a concentração do povoamento e para a conseqüente multiplicação e densificação do fenômeno urbano, fato que traduz o desejo e a procura da cidade pela maioria dos indivíduos. Aliadas a esta dinâmica, acrescente-se a artificialização e a crescente compactação das paisagens urbanas. Estes fatos levantam questionamentos sobre a qualidade de vida e a percepção que os cidadãos urbanitas têm da presença da natureza nestes aglomerados (...)

Necessário falarmos que a constante reprodução espacial pode acarretar em um prejuízo incalculável à natureza, mesmo que em pequenos fragmentos existentes na paisagem urbana, minimizando ainda mais o bem estar da coletividade. Eis mais um problema, não menos importante, oriundo de uma urbanização desorganizada.

Por fim, a implantação de determinados empreendimentos devem ser analisados com os olhos de uma pessoa preparada (como visto anteriormente, por uma pessoa vinda do meio acadêmico, de preferência), a fim de não deixar passar detalhes cruciais para o bem estar da coletividade, afinal, como enaltecem RÊGO & FERNANDES (2012, p.16), é

necessário estabelecer uma relação de harmonia entre o espaço construído e o respectivo suporte natural, desenvolvendo um modelo de urbanização, ou de reurbanização, que minimize os conflitos com a natureza, permitindo que esse suporte natural da cidade venha a contribuir para o bem-estar, físico e psicológico, individual e social, de seus usuários.

## 2.3 DO GÊNERO AVALIAÇÃO DE IMPACTO AMBIENTAL – AIA: UM INSTRUMENTO DA POLÍTICA NACIONAL DE MEIO AMBIENTE

### 2.3.1 Considerações Iniciais

Antes de aprendermos a concepção do Estudo de Impacto de Vizinhança, é importante entendermos o seu gênero, a Avaliação de Impacto Ambiental (AIA), vez que muitos estudiosos o confundem com suas mais variadas espécies, onde se encontra o EIV.

### 2.3.2 Histórico

A humanidade, sempre após o domínio de uma nova técnica, bem como o seu desenvolvimento cognitivo ao longo dos séculos, vem se apropriando dos recursos da natureza para prover as suas necessidades. E, estas necessidades vieram deixando suas marcas na *natureza primeira* ao longo das datas imemoráveis. Entendemos até que podemos dizer de uma forma genérica, que tecnologias mais sofisticadas são sinônimas de maior impacto no meio físico. Vale ressaltar que não podemos considerar as chamadas *tecnologias limpas* neste rol sombrio.

Foi após a Revolução Industrial, com a intensa utilização da máquina a vapor com o fim de melhorar e aumentar a produção capitalista, que a exploração dos recursos naturais acentuou-se e proliferou-se com o passar dos anos, principalmente nas nações mais desenvolvidas e industrializadas, como os países da Europa e os Estados Unidos.

No final da década de 60, diante da intensa degradação ambiental provocada pelas indústrias dos países desenvolvidos, atçou na população o interesse pelas questões ambientais, como bem apontam BASTOS & ALMEIDA (2006, p.77):

No final da década de 60, nos países industrializados e também em alguns em desenvolvimento, o crescimento da conscientização do público quanto à rápida degradação ambiental e aos problemas sociais decorrentes levou as comunidades a demandar uma melhor qualidade ambiental. *Assim crescia a participação pública, que passou a exigir que as questões ambientais fossem expressamente consideradas pelos governos ao aprovarem seus programas de investimento e projetos de grande e médio portes.* (Grifo Nosso)

Em 1969, os Estados Unidos aprovaram o “National Environmental Policy Act-NEPA”, que corresponde, no Brasil, à Política Nacional do Meio Ambiente. O NEPA instituiu a execução de Avaliação de Impacto Ambiental interdisciplinar para projetos, planos

e programas e para propostas legislativas de intervenção no meio ambiente. O documento que apresenta o resultado dos estudos produzidos pela AIA recebeu o nome de Declaração de Impacto Ambiental (“Environmental Impact Statement-EIS.”) O EIS mostrou-se um instrumento eficiente, principalmente no que se refere à participação da sociedade civil nas tomadas de decisão pelos órgãos ambientais, via Audiências Públicas. *Seguramente, o grau de educação e politização, esclarecimento e conscientização da sociedade americana foram fatores determinantes para a efetividade do instrumento.* (MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE - MMA, 1995).

A institucionalização da AIA, no Brasil e em diversos países, guiou-se pela experiência americana, em face de grande efetividade que os Estudos de Impacto Ambiental demonstraram no sistema legal da “common law” dos Estados Unidos (MMA, 1995).

A Avaliação de Impacto Ambiental, no Brasil, foi institucionalizada pela Lei Federal nº 6.938/81, que criou a *Política Nacional do Meio Ambiente*, que no seu art. 9º considerou a AIA como ferramenta essencial para o *Licenciamento Ambiental*.

Diferentemente dos demais países que adotavam o instituto da AIA, o Brasil, na década de 1980, ainda não dispunha de normas regulamentadoras, chegando a utilizar as normas das agências internacionais durante esta vacância. Assim, no ano de 1986, é editada a Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA de número 001/86, a qual estabeleceu “*as definições, as responsabilidades, os critérios básicos e as diretrizes gerais para uso e implementação da Avaliação de Impacto Ambiental como um dos instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente*”. (Resolução CONAMA 001/86)

O Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA vem regulamentando o licenciamento de obras e atividades mediante *avaliação de impacto ambiental*, estabelecendo, para cada caso que mereça regulamentação específica – devido às peculiaridades e características inerentes -, um tipo de estudo capaz de aferir o meio mais adequado e correto de obviar as interferências negativas no ambiente (MILARÉ, 2007).

### 2.3.3 Conceito e Objetivo da AIA

Inicialmente, antes de conceituarmos o instituto da Avaliação de Impacto Ambiental (AIA), achamos por bem entendermos o que significa o termo *impacto ambiental*, uma vez que é envolto deste termo que a AIA surgiu e desenvolveu-se.

A palavra *Impacto* (do latim *impactu*) significa ‘choque’ ou ‘colisão’. Assim, o douto Édis Milaré, em uma contribuição ao livro *Previsão de Impactos* (2006, p.54), nos dá uma conceituação pertinente, a qual citamos:

Na terminologia do direito ambiental a palavra aparece também com o sentido de ‘choque’ ou ‘colisão’ de substâncias (sólidas, líquidas ou gasosas), de radiações ou de formas diversas de energia, decorrentes da realização de obras ou atividades com danosa alteração do meio ambiental natural, artificial, cultural ou social.

Tendo em vista o significado da palavra *impacto*, o art. 1º da Resolução CONAMA 001/86 considera *impacto ambiental* como sendo “qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetem: a saúde, a segurança e o bem estar da população; as atividades sociais e econômicas; a biota; as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; a qualidade dos recursos ambientais”.

Assim, a Avaliação de Impacto Ambiental é, segundo IMPERIANO (2011, p. 146), um “instrumento de política ambiental, formado por um conjunto de procedimentos capazes de assegurar, desde o início do processo, que se faça um exame sistemático dos impactos ambientais de uma ação proposta (projeto, programa, plano ou política) e de suas alternativas, e que os resultados sejam apresentados de forma adequada ao público e aos responsáveis pela tomada de decisão, e por eles considerados. Além disso, os procedimentos devem garantir a adoção das medidas de proteção do meio ambiente determinadas, no caso decisão sobre a implantação do projeto”.

Após muitas lutas populares desenroladas nos Estados Unidos, o Governo americano por meio da NEPA criou a AIA. Mas, interessante é entendermos a que propósito este instituto tão salutar foi criado. Com isso, nos utilizamos das palavras de CLARK (1994, p.9), que com propriedade nos explica que

“o objectivo de uma AIA consiste em determinar os potenciais efeitos ambientais, sociais e sobre a saúde de um dado projecto. A AIA tenta avaliar os efeitos físicos,

biológicos e sócio-económicos de forma a permitir que as decisões sejam tomadas de forma lógica e racional. Podem fazer-se tentativas no sentido de reduzir ou atenuar os possíveis impactos adversos através da identificação de potenciais locais e/ou processos alternativos.” (Grifo Nosso)

#### 2.3.4 Espécies de Avaliação de Impacto Ambiental

Muito se confunde no trato dos estudos sobre os instrumentos de impactos ambientais, principalmente entre os estudantes, pois acabam por não discernir qual instrumento deve ser considerado em determinada ocasião devido a sua extensa variedade, como por exemplo, muitos se confundem que a Avaliação de Impacto Ambiental (AIA) é a mesma coisa que o Estudo de Impacto Ambiental (EIA). Mas, temos que ter em mente que o EIA, neste caso, foi a primeira AIA que surgiu no Brasil, e assim se popularizou. Na verdade, Avaliação de Impacto Ambiental é *gênero*, na qual o EIA é uma das suas *espécies*.

Todas as espécies de Avaliação de Impacto Ambiental têm o mesmo espírito, ou seja, de ser um estudo que visa localizar, identificar e prognosticar eventual impacto ambiental. No entanto, cada estudo possui a sua característica própria, de acordo com o objeto que lhe é conferido, ou seja, a que meio ambiente ele é voltado.

A seguir, com fins didáticos, poderemos observar a ordem cronologia do surgimento dos Estudos Ambientais existentes no Brasil:

**TABELA I – ESTUDOS AMBIENTAIS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO PÁTRIA**

<b>ESTUDOS</b>	<b>REFERÊNCIA LEGAL</b>
EIA – Estudo de Impacto Ambiental e RIMA – Rel. de Impacto Ambiental	Resolução CONAMA 01, de 23/01/1986.
PBA – Projeto Básico Ambiental	Resolução CONAMA 06, de 16/09/1987.
PRAD – Plano de Recuperação de Áreas Degradadas	Decreto Federal nº 97.636, de 10/04/1989.
PCA – Plano de Controle Ambiental	Resolução CONAMA 09, de 06/12/1990.
RCA – Relatório de Controle Ambiental	Resolução CONAMA 10, de 06/12/1990.
EVA – Estudo de Viabilidade Ambiental	Resolução CONAMA 23, de 07/12/1994.
RAA – Relatório de Avaliação Ambiental	Resolução CONAMA 23, de 07/12/1994.
EVQ – Estudo de Viabilidade de Queima	Resolução CONAMA 264, de 20/03/2000.
Plano de Encerramento	Resolução CONAMA 273, de 29/11/2000.
RAS – Relatório Ambiental Simplificado	Resolução CONAMA 279, de 27/06/2001.
Plano de Emergência Individual	Resolução CONAMA 293, de 12/12/2001.
Plano de Contingência, Plano de Emergência e Plano de Desativação	Resolução CONAMA 316, de 29/10/2002.
RAP – Relatório Ambiental Preliminar	Resolução SMA – SP 42, de 29/12/1994.
EAS – Estudo Ambiental Simplificado	Resolução SMA – SP 54, de 30/11/2004.
EAR – Estudo de Análise de Risco/PGR – Programa de Gerenciamento de Riscos/PAE – Plano de Ação de Emergência	Norma Técnica CETESB P 4.261, de 20/08/2003.
Plano de Desativação	Decreto Estadual SP 47.400, de 04/12/2002.
<b>EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança</b>	<b>Lei Federal nº10.257, de 10/07/2001.</b>

Fonte: SÁNCHEZ, Luiz Enrique. (Adaptado). Avaliação de Impacto Ambiental – Conceitos e Métodos. São Paulo, Oficina de Textos, 2008.

## 2.4 O Estudo de Impacto de Vizinhança

### 2.4.1 Breve Histórico

É comum quando há carência, dificuldade ou necessidade para preencher uma lacuna na legislação com o fim de dirimir algum problema social, o Estado criar uma *política*, por meio de Lei, com o fim de sanar eventual problema. Tanto é verdade que podemos notar, na legislação pátria, diversas leis criando *políticas sanadoras*, tais como a Política Nacional de Meio Ambiental (Lei 6.938/1981), Política Nacional do Idoso (Lei 8.842/1994), Política Nacional de Recursos Hídricos (9.433/1997) etc.

Em 1988, “foi aberta a possibilidade para que a própria sociedade civil apresentasse diretamente ao Congresso, propostas legislativas, denominadas “emendas populares”. Os requisitos para que tais emendas fossem recebidas pelo Congresso Constituinte eram os seguintes: a emenda deveria ser subscrita por, pelo menos, 30.000 eleitores e, além disso, deveria ser apoiada por, pelo menos, três entidades da sociedade civil. Uma dessas “emendas populares” foi justamente a da reforma urbana” (SOUZA, 2007, p.118).

Ainda, segundo BASSUL (2002, p.2) referendo-se ao *quantum* angariado na proposta de “emenda popular”, esclarece:

(...) Levaram ao Congresso Nacional uma emenda popular que conseguiu angariar 160 mil assinaturas. (Segundo o Jornal da Constituinte, foi apresentada emenda popular sobre a reforma urbana, com 131 mil assinaturas, patrocinada pelas *Federações Nacional dos Engenheiros e Nacional dos Arquitetos* e pelo *Instituto de Arquitetos do Brasil*). (Grifo Nosso)

Assim, a atual Constituição Federal proclamou a Política Urbana, nos seus arts. 182 e 183, com o fim de, ao menos, diminuir as dificuldades e desigualdades encontradas nas cidades, isto é, promover o bem estar entre os seus habitantes através da *reforma urbana*.

Reza o art. 182 da Carta Maior:

**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. (Grifo Nosso)

O texto do artigo constitucional retromencionado caracteriza uma *norma constitucional de eficácia contida*, que segundo OLIVEIRA (2009, p.33), “São aquelas normas que têm aplicabilidade imediata, integral, plena, direta (autoaplicáveis ou autoexecutáveis), mas podem ter reduzido o seu alcance pela atividade do legislador ordinário, em virtude de autorização constitucional”, pois depende de norma integradora federal e local (através do plano diretor). Assim, ficou estabelecido a competência da União para apontar as diretrizes gerais, por meio de lei, para alcançar a reforma urbana, e cabendo aos municípios a competência de estabelecer as especificidades, de acordo com as suas necessidades reais, por meio do seu *plano diretor*.

Assim, tendo em vista as dificuldades e desigualdades presentes nas cidades brasileiras, no dia 10 de julho de 2001, após vários anos de lutas e discussões, é publicada a Lei Federal 10.257, o Estatuto da Cidade, regulamentando os arts. 182 e 183 da Constituição Federal de 1988.

Para reformar um espaço tão extenso e complexo, se faz necessário a utilização de *instrumentos* para obter êxito, ou ao menos minimizar as disparidades sociais, na finalidade estatal, o bem comum. Dentre estes instrumentos da reforma urbana encontra-se o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), previsto no Art. 4º, VI, da Lei Federal nº 10.257/2001, o Estatuto da Cidade.

#### 2.4.2 Conceito e Objetivo do EIV

Por ser uma espécie de Avaliação de Impacto Ambiental, o EIV “herdou” a mesma natureza, isto é, um estudo prévio que visa localizar, identificar e prognosticar eventual impacto ambiental.

WILLEMANN (2007, p.217) nos apresenta o seguinte conceito:

O Estudo prévio de Impacto de Vizinhança é um documento técnico que deve ser elaborado previamente à emissão das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos privados ou públicos em área urbana.

O EIV visa o licenciamento urbanístico e destina-se a empreendimentos de impacto significativo no espaço urbano, não existindo limitação de extensão territorial ou de área construída, sua finalidade é o diagnóstico ambiental e socioeconômico, *além de instruir e*

*assegurar ao Poder Público a capacidade do meio urbano para comportar determinado empreendimento* (WILLEMAM, 2007, p.219).

Ainda, WILLEMAM (2007, p. 219), entende que o

EIV se enquadra em mais um dos instrumentos que permitem a tomada de medidas preventivas pelo ente estatal a fim de evitar o desequilíbrio do crescimento urbano, garantir as mínimas condições de ocupação dos espaços, bem como assegurar a população a tutela do meio ambiente nas cidades. Isso sustentando a incindível relação entre o urbanismo e o meio ambiente, posto que somente assim existirá uma real possibilidade de proteção ao meio ambiente no espaço urbano, não permitindo que a aplicação do instituto mantenha-se aquém a um direito que emerge do direito à vida e da dignidade da pessoa humana.

Carla Canepa (2007, p. 227) em sua obra *Cidades Sustentáveis* realça bem esta questão, ao apontar o desafio da aplicabilidade do EIV em nossas cidades:

O grande desafio, entretanto, *é conseguir chegar a uma equação satisfatória entre os ônus e os benefícios de cada empreendimento, visando não só a sua vizinhança imediata, mas também o conjunto da população.* Pois muitos empreendimentos (aliás, qualquer empreendimento) causam impactos, mas são também fundamentais para o funcionamento da cidade. (Grifo Nosso)

Assim, entendemos que o objetivo maior do EIV é evitar o impacto ambiental no meio urbano, preservando a boa qualidade de vida não apenas de determinada vizinhança onde um dado empreendimento pretende se instalar, e sim da população como um todo, apartando desta os malefícios causados pela poluição (do ar, da água, sonora, visual...) em demasia, com o fim de assegurar o direito da dignidade da pessoa humana, bem como o direito a vida sadia.

### 2.4.3 Conteúdo Básico do Estudo de Impacto de Vizinhança e o Caso do Município de João Pessoa – PB.

A Lei Federal 10.257/2001 preconizou normas gerais onde os Municípios, de acordo com as suas características e necessidades locais, devem apontar suas especificidades no seu Plano Diretor, como bem aponta OLIVEIRA (2002, p. 8):

A Lei 10.257/2001 regulamentou os arts. 182 e 183 da CF, estabelecendo normas gerais para os Municípios efetivarem, segundo as suas características e necessidades locais, o disposto no seu Plano Diretor.

O art. 37 do Estatuto da Cidade aponta o que chamamos de elementos gerais, ou seja, o que deve conter, no mínimo, em todo e qualquer EIV.

**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.

MORAES (2010, p. 7) nos diz acerca do art. 37 do Estatuto da Cidade:

*Reiterando o que estabelece a lei, este conteúdo é mínimo, no entanto, ao se regulamentar o EIV, o Município deve se atentar para as particularidades locais e regionais, complementando os quesitos a serem analisados, como, por exemplo, a geração de lixo, poluição do ar, sonora, etc. (Grifo Nosso)*

Salutar citarmos o douto Édis Milaré (2007, p. 539), se referindo à temática:

Cabe ressaltar que é a *futura norma* municipal que deverá dispor a respeito do **conteúdo**, da **abrangência** e do **procedimento** para elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança observado o mínimo estabelecido pela norma federal. (Grifo Nosso)

Ainda, WILLEMANN (2007, p. 218) nos diz que o EIV deve contemplar o seguinte:

EIV deverá contemplar aspectos negativos e positivos do empreendimento ou atividade e, se possível, apontar alternativas para minimizar ou eliminar as negatividades, buscando conciliar interesses. Poderá, ainda, ser exigido em qualquer caso, independentemente da ocorrência ou não de significativo impacto de vizinhança, entretanto é a lei municipal que define quais são as atividades e empreendimentos que dependerão do EIV para obtenção de licença ou autorização para construção, ampliação e funcionamento. Isso porque, projetando para o futuro, serão estas possivelmente responsáveis por afetar a qualidade de vida da população residente na área ou nas proximidades.

No caso do município de João Pessoa, verifica-se, através do seu respectivo plano diretor, que o Estudo de Impacto de Vizinhança é necessário para os empreendimentos, públicos ou privados, que venham a sobrecarregar a infraestrutura básica, a rede viária e de transporte ou provoquem danos ao meio ambiente natural ou construído.

Ainda, convém ressaltarmos o que podemos chamar de equívoco jurídico protagonizado pelo Plano Diretor do município de João Pessoa. Ora, como visto linhas atrás, o Estatuto da Cidade, em seu art. 37, elenca os elementos gerais e mínimos que devem conter em um *Estudo de Impacto de Vizinhança*, deixando a cargo dos municípios a necessidade de acrescentar outros elementos, sempre dependendo das particularidades do local. Acontece que, no Plano Diretor do município de João Pessoa, em seu art. 30, além de elencar os mesmos elementos gerais e mínimos consagrados pelo Estatuto da Cidade, sem acrescentar nenhum outro, é feita menção ao *Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV*, que é instrumento diferente do EIV.

É importante não confundirmos os dois instrumentos, muito embora seja comum e até compreensível que alguns autores tenham usado um e outro termo a fim de referir-se ao disposto no Estatuto da Cidade. Esta confusão não se dá apenas no meio acadêmico-científico, mas também no meio legislativo de diversos municípios, como é o caso de João Pessoa, que adotam a figura do relatório com referência do estudo.

Convém, portanto, diferenciarmos um do outro. O EIV, segundo ROCCO (2005, p.10),

Tem natureza eminentemente técnica, produzido com base em diagnóstico da área potencialmente afetada pelas atividades propostas, assim como com a análise dos efeitos diretos e indiretos, positivos e negativos, das obras e do funcionamento propriamente considerado na vizinhança e no ordenamento urbanístico. Deve incluir, também, alternativas de localização e o conjunto de medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos gerados.

Já o Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, nada mais é do que um resumo das análises do EIV, sendo escrito em uma linguagem mais acessível para a população, vez que

ficará disponibilizada a esta para consulta, a fim de instruir a mesma das potencialidades de impacto ambiental e de vizinhança que determinado empreendimento poderá causar.

### **3. O USO DO SOLO NA ZONA SUL DA CIDADE DE JOÃO PESSOA**

#### **3.1. Considerações Iniciais: Crescimento Urbano da Cidade de João Pessoa e Ocupação do Espaço da Zona Sul.**

Tendo em vista o intenso crescimento do modo de produção capitalista, sistema dominante no nosso país, o espaço geográfico tende a expandir-se de forma acelerada, como um verdadeiro reflexo da face do capital.

O capitalismo, como assegura o Prof. Marcelo Lopes de Souza (2007, p. 116), “é um modo de produção ótimo para gerar riqueza, mas péssimo para distribuí-la com justiça”. Assim, esta distribuição injusta da riqueza reflete na sociedade, reproduzindo espaços precários, onde lá se encontram os marginalizados, e espaços sofisticados, onde se localiza a classe dominante da sociedade. Este estigma do modo de produção capitalista acaba ficando incrustada na sociedade, reproduzindo um espaço desigual entre seus habitantes.

O município de João Pessoa, com o passar dos anos e a consolidação do fornecimento de bens e serviços mais sofisticados, passou a expandir a sua malha urbana, bem como a atrair a população de pequenos centros vizinhos, crescendo a sua necessidade de aumentar o número de residências, comércios e demais equipamentos urbanos necessários para a sadia qualidade de vida do cidadão. A Tabela II nos mostra com clareza a evolução da área urbana do município de João Pessoa, fruto da presença do capital.

Tabela II – Evolução das áreas urbanas do município de João Pessoa

Ano	Área Urbana (Km <sup>2</sup> )	Percentual do Município (%)
1990	36.887	17
2001	79.783	37
2006	86.782	41

Fonte: RAFAEL, R. de A.; et. al. *Caracterização da evolução urbana do município de João Pessoa/ PB entre os anos de 1990 e 2006, com base em imagens orbitais de média resolução*, 2009. (Adaptado)

De 1978 aos anos 1980 a cidade explode em direção as zonas sul e sudeste a revelia de planejamento e implantação de infraestrutura básica. A ênfase na construção de conjuntos populares na cidade de João Pessoa resultou da estratégia política do período ditatorial aliado aos interesses da construção civil em barrar os conflitos sociais ligados aos movimentos populares pela moradia (SPOSATI, 2009).

Assim, “em 20/06/1978, através de uma cooperativa cujos associados foram os bancários e os servidores da UFPB, com a denominação de Loteamento Itubiara”<sup>1</sup>, o bairro dos Bancários nasceu com uma *natureza eminentemente residencial*, possuindo apenas pequenos comércios a fim de atender a necessidades mais básicas dos moradores.

Impende destacarmos que, à época da construção do Loteamento Itubiara, que em 1980 passou a ser chamado de Conjunto dos Bancários, diversos outros loteamentos foram construídos nas suas proximidades (Jardim São Paulo, Anatólia, Água Fria etc.). Acontece que, com o crescimento dos loteamentos próximos ao Conjunto dos Bancários, acabou havendo uma “anexação” com este bairro, gerando uma confusão entre os cidadãos no que se refere à divisão dos bairros na atualidade.

### 3.2. Espaço Urbano nos Dias Atuais da Zona Sul da Cidade de João Pessoa

Com o fornecimento cada vez maior dos bens e serviços mais sofisticados, e a sua consequente reprodução do entorno, determinadas áreas do município de João Pessoa se viram “saturadas”, obrigando o “capital” a se implantar em outras áreas a fim de obter seus lucros. A área “ideal” encontrada pelo capital foi a da chamada *zona sul* do município, que compreende diversos bairros, dentre os quais, Água Fria, Jardim São Paulo, Anatólia, Jardim Cidade Universitária, Bancários etc.

<sup>1</sup> ORRICO, Kesia da Costa. **O Solo Urbano do Bairro Bancários: A Questão da Especialização da Ocupação**. Monografia (Bacharelado em Geografia) – Universidade Federal da Paraíba - UFPB, João Pessoa, 2004.

A presença implacável do capital, o aumento do contingente demográfico, o fornecimento de bens e serviços mais sofisticados etc., fez a área da zona sul de João Pessoa se expandir demasiadamente, alterando cada vez mais o espaço geográfico. A fim de corroborar o explanado, a figura a seguir irá ventilar melhor o nosso entendimento.



**Foto 1:** Evolução urbana entre os anos de 1990 (esquerda) e 2001 (direita) nos bairros do setor centro-sul do município de João Pessoa – PB.

**Fonte:** Fonte: RAFAEL, R. de A. et al. **Caracterização da evolução urbana do município de João Pessoa/ PB entre os anos de 1990 e 2006, com base em imagens orbitais de média resolução**, 2009.

Neste diapasão, impede destacarmos a organização do espaço geográfico segundo a *teoria dos circuitos da economia urbana*, proposta pelo saudoso mestre Milton Santos (1975)<sup>2</sup>. Ora, com a chegada cada vez mais voraz do capital naquela área, o que era simples e pacato, tornou-se desorganizado e agitado. E, cada vez mais, nos dias atuais, ficando mais nítida a presença dos *Circuitos Superior e Inferior*. Acerca da diferença fundamental entre os dois circuitos, GRIMM (2010, p.7) explana, a partir de SANTOS (1975), com propriedade para melhor esclarecer este debate:

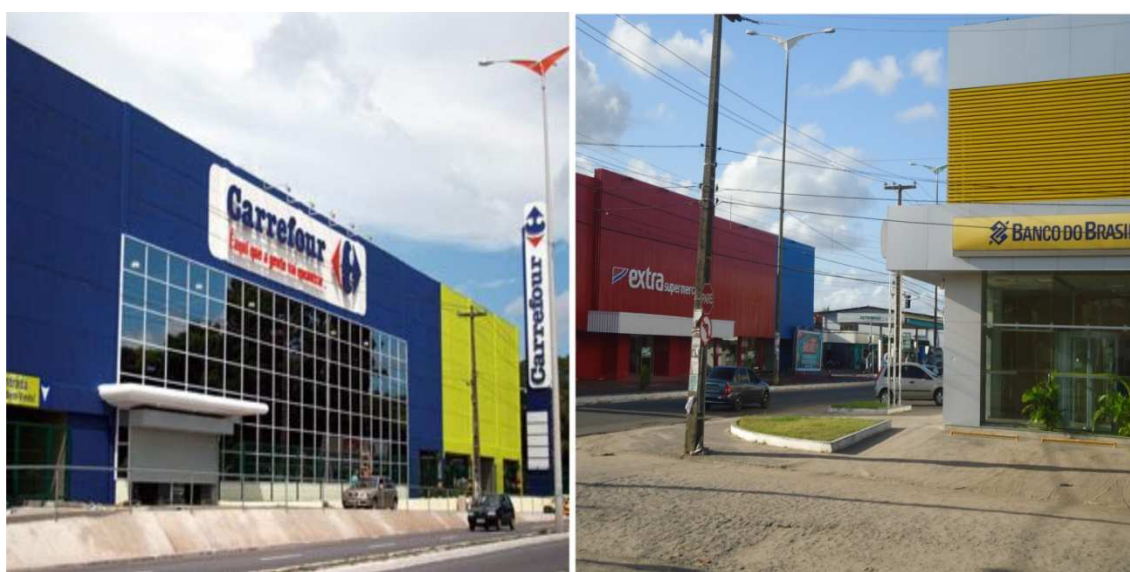
[...] a diferença fundamental entre as atividades do circuito inferior e as do circuito superior está baseada nas diferenças de tecnologia e de organização (M. Santos, [1975] 1978, p. 33). Para analisá-los precisam ser observadas as disponibilidades de capital (como tecnologia) para realização de atividades – enquanto o *circuito superior* é marcado por uma tecnologia “**capital intensivo**”, o *circuito inferior* apresenta uma tecnologia “**trabalho intensivo**” – e o acesso ao crédito. (Grifo Nosso).

Assim, na prática, poderemos identificar na paisagem o *Circuito Superior* (ver foto 2) “composto pelos bancos, comércio e indústria de exportação, indústria moderna, serviços

<sup>2</sup> A *teoria dos circuitos da economia urbana* foi proposta por Milton Santos em 1975, com a publicação do livro *L'espace partagé*, na França. Posteriormente, em 1978, foi lançado em português o livro *O Espaço Dividido*.

modernos, atacadistas e transportadores”<sup>3</sup>, ao passo que o *Circuito Inferior* “constituí-se de forma de fabricação não-capital intensivo, serviços não modernos fornecidos a varejo, comércio não moderno e de pequena dimensão, voltados sobretudo ao consumo dos mais pobres”<sup>4</sup>. No que se refere ao Circuito Inferior, estendemos a nossa visão para contemplar os pequenos comércios, os chamados *mercadinhos*, que, na grande maioria das vezes, são desprovidos de maiores inovações tecnológicas, mas tem grande serventia para a população se abastecer no que se refere às suas necessidades básicas, como repor alimentos e materiais de limpeza.

A Avenida Sérgio Guerra, a conhecida “Principal dos Bancários”, é um grande expoente da reprodução espacial atual do objeto de estudo deste trabalho, uma vez que corta desde o Jardim São Paulo até o início do bairro de Mangabeira, se tornando um grande corredor e um excelente ponto de exibição comercial, atraindo o capital, que se reproduz tanto na referida avenida quanto no seu entorno.



**Foto 2:** Presença comum do Circuito Superior ao longo da Av. Sérgio Guerra, conhecida como “A Principal dos Bancários”.

**Fonte:** O Autor e Jornal da Paraíba (Foto do Carrefour), 2013.

Com o andar da carruagem da reprodução espacial acicatada pelo capitalismo, duas forças antagônicas procuram seus respectivos lugares ao sol. De um lado, o Circuito Superior, com o seu capital intensivo sempre almejando a obtenção de mais lucros, pouco importando o significado que o espaço representa para outras pessoas (Topofilia). Pouco importando, na

<sup>3</sup> MARINA, Regitz Montenegro. **A Teoria dos Circuitos da Economia Urbana de Milton Santos:** de seu surgimento à sua atualização. Revista Geográfica Venezuelana, Vol. 53, 2012.

<sup>4</sup> idem.

maioria das vezes, o bem estar do semelhante. Fechando os olhos para a harmonia do meio, gerando desigualdades etc.; E do outro, o Circuito Inferior, sempre resistindo à presença onipotente do seu “irmão gêmeo”, que com o seu trabalho intensivo tenta abastecer uma população de forma imediata, servindo como meio de sustento para alguns indivíduos que viram no negócio próprio a forma de sobreviver diante da selva de pedra implacável construída pelas “mãos” do capital.

Neste embate entre Davi e Golias o gigante vem se sagrando vencedor. Notamos tal “vitória” na reprodução espacial, onde grandiosos do setor terciário vêm ocupando cada vez mais o espaço que outrora era eminentemente residencial, bem como “engolindo” os pequenos do circuito inferior. Ainda, faltaríamos com a verdade se afirmássemos que a área estudada estivesse deixando de ser residencial, tendo em vista a marcante presença do setor terciário. Assim, convém mencionarmos que o intenso processo de verticalização, fruto das ideias dos responsáveis pela indústria da construção civil que, ao nosso ver, faz parte do chamado Circuito Superior, vem modificando cada vez mais o espaço, com prédios ora “populares”, não ultrapassando três pavimentos, e ora verdadeiros “espigões” (Ver foto 3).



**Foto 3:** Edifícios residenciais nos bairros da zona sul de João Pessoa – PB (Água Fria, Anatólia e Jardim Cidade Universitária).

**Fonte:** O Autor, 2013.

O espaço da zona sul da cidade de João Pessoa está sendo tomada, paulatinamente, pelo chamado *Circuito Superior*. São grandes empreendimentos residenciais e comerciais chegando de forma intensa e voraz, deixando cada vez mais distante a imagem de um espaço bucólico de outrora.

Ainda, convém ressaltarmos que, na reprodução espacial atual da zona sul da cidade de João Pessoa-PB, fora detectado ocupações irregulares, à revelia da legislação, de família de pequeno poder aquisitivo<sup>5</sup>. Eis que confirmamos com um depoimento recolhido de uma moradora a qual transcrevemos um trecho a seguir:

**“Pergunta:** Há quanto tempo que você mora neste bairro?

**Resposta:** Uns doze anos.

**Pergunta:** Então, como era a rua em que você mora, quando você e sua família vieram morar aqui?

**Resposta:** Não era calçada e tinham poucas casas. Essas casas à frente, por exemplo, nenhuma delas existiam. E, onde é a casa da esquina, era um curral, tinha porteira e tudo.

**Pergunta:** E como foi que os seus vizinhos da frente conseguiram acesso à terra?

**Resposta:** De forma clandestina. A maioria deles não compraram o terreno em que vivem, fora pouco a pouco invadindo e construindo.”

---

<sup>5</sup> Achamos por bem, e por motivos éticos, em não revelar a rua em que se localizam as moradias irregulares, pois queremos evitar possível problema àquelas pessoas e preservar-lhes o direito à moradia, mesmo sendo de forma irregular. Pensamos que o direito à moradia é maior do que qualquer lei, ideologia e posição política. É condição primária, junto ao direito de alimentar-se, para o bem estar de um indivíduo.

#### 4. O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO INSTRUMENTO PARA ALCANÇAR A QUALIDADE DE VIDA ANTE A REPRODUÇÃO ESPACIAL NA ZONA SUL DA CIDADE DE JOÃO PESSOA – PB.

##### 4.1 Considerações Iniciais

Conforme o depreendido ao longo deste debate, é perceptível que o espaço é reproduzido de uma forma dinâmica, vez que o capital instalado tende a ampliar seus horizontes lucrativos.

A fim de não inibir o desenvolvimento econômico, o Estado tende a dar vazão às exigências do capital. Porém, o ente estatal não pode permitir que, e é o que se nota dentro da legislação pátria, haja uma ocupação em determinada área e o bem estar dos indivíduos seja comprometido.

Ao fechar os olhos para a qualidade de vida da população, o Estado se torna um dos protagonistas de uma ocupação espacial desarmoniosa, e sem falar na ocupação desordenada que se arrasta ao longo das décadas nos principais centros urbanos.

Como dito alhures<sup>6</sup>, o EIV surgiu como instrumento da reforma urbana através do Estatuto da Cidade - que por sua vez tem a finalidade de promover a chamada *cidade sustentável* - e, portanto, tende a contribuir para a reprodução espacial de forma harmônica ou, no mínimo, menos agressiva ao espaço.

Neste diapasão é lógico afirmarmos que, não sendo observadas as recomendações do referido estudo, bem como de outros instrumentos de suma importância, o espaço tende a continuar a reproduzir-se de forma desigual, desarmoniosa e desorganizada.

Observando os diversos empreendimentos que vêm surgindo na Zona Sul da cidade de João Pessoa – PB, e confrontando com os seus reflexos no espaço, nos deparamos com uma não fiel execução das premissas asseguradas no Estatuto da Cidade, causando um decréscimo na qualidade de vida da população.

---

<sup>6</sup> Vide o item 2.4.1.

#### 4.2 Estudo de Impacto de Vizinhança, Licenciamento Ambiental e Crescimento Urbano na Zona Sul da Cidade de João Pessoa – PB.

O instrumento do Licenciamento Ambiental surgiu no ordenamento jurídico brasileiro por meio da Lei Federal 6.938 de 31.08.1981, que instituiu a Política Nacional do Meio Ambiente, cujo objetivo era de manter “o controle, a conservação, a melhoria e a recuperação ambiental propícia à sadia qualidade de vida, bem como garantir o desenvolvimento socioeconômico e a proteção aos recursos naturais” (IMPERIANO, 2011).

FARIAS (2007, p. 26) nos explica o que vem a ser o *licenciamento ambiental*:

(...) O licenciamento ambiental é o processo administrativo complexo que tramita perante a instância administrativa responsável pela gestão ambiental, seja no âmbito federal, estadual ou municipal, *e que tem como objetivo assegurar a qualidade de vida da população por meio de um controle prévio* e de um continuado acompanhamento das atividades humanas capazes de gerar impactos sobre o meio ambiente. (Grifo Nosso)

Portanto, basta haver a intenção de instalar um empreendimento que seja considerado potencial ou efetivo poluidor para que seja necessário o processo de licenciamento ambiental, e para instruir torna-se importante, e imprescindível, um estudo ambiental. Se o empreendimento a ser instalado se localizar numa área urbana, o Estudo de Impacto de Vizinhança deverá ser feito, desde que seja, como já dito, potencial ou efetivo poluidor.

Após todo o processo de Licenciamento Ambiental, tendo o particular ou o Poder Público implementador de determinado empreendimento potencial ou efetivo poluidor, o órgão ambiental competente expedirá a Licença Ambiental.

Impende destacarmos que, após o advento da Lei Federal nº 9.605/1998, mais conhecida como Lei de Crimes Ambientais, a falta de Licença Ambiental caracteriza-se como crime, previsto no seu art. 60.

Como bem aponta IMPERIANO (2011, p.132),

De acordo com o artigo 60 da Lei de Crimes Ambientais, o funcionamento de estabelecimentos, obras ou serviços potencialmente poluidores, **sem licença ou autorização dos órgãos ambientais competentes**, ou contrariando as normas legais e regulamentares pertinentes é considerado crime ambiental, cujas penalidades a serem aplicadas podem ser a detenção de um a seis meses ou multa, ou ambas as penas aplicadas cumulativamente.

Por ser um instrumento voltado para o meio urbano, nem todos os empreendimentos implantados são alvo do Estudo de Impacto de Vizinhança, seja por se localizarem em áreas

distantes ou por simplesmente não serem consideradas como efetivas ou potenciais poluidoras.

O art. 36 do Estatuto da Cidade incumbe ao Poder Público Municipal definir os empreendimentos e atividades que necessitarão de um Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, como bem aponta GASPARINI (2002, p. 18):

Prescreve o art. 36 do *Estatuto da Cidade* que lei municipal definirá os empreendimentos e atividades, privados ou públicos, em área urbana, que dependerão da apresentação de *Estudo de Impacto de Vizinhança* – EIV para a obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento (...)

O Poder Público deve observar que serão alvo de EIV os empreendimentos e atividades que promovam “significativas mudanças nas características da região onde se instalarão, ainda que algumas vezes por pouco tempo” (GASPARINI, 2002, p. 19). Neste diapasão, podemos imaginar que empreendimentos como super e hipermercados, um grande evento a ser realizado (como, por exemplo, a Festa do Peão de Boiadeiro em Barretos), um grande edifício residencial e/ou comercial, postos de gasolina etc., por promoverem significativas modificações no ambiente e o conseqüente *impacto de vizinhança*. Assim, OLIVEIRA (2002, p. 33) aponta:

Institui-se o impacto de vizinhança, ou seja, qualquer obra que possa alterar o destino natural do local. Grandes obras, por exemplo, a construção de um *shopping center* podem causar impacto no trânsito, de forma a obrigar, previamente, que haja um estudo sobre nova movimentação dos veículos no local.

Por ser o EIV um estudo prévio, vale salientar que os empreendimentos causadores de significativas modificações no meio urbano não terão a sua licença ou autorização de construção, ampliação ou funcionamento concedida pelo município, caso este estudo não tenha sido apresentado. E, caso o empreendedor insista em operar sem a devida licença ambiental, incorrerá em crime ambiental, como visto linhas atrás.

Portanto, os prédios, bancos, supermercados, hipermercados, dentre outros empreendimentos que vêm se instalando paulatinamente, modificando vorazmente o espaço da zona sul da cidade de João Pessoa, necessitam realizar um Estudo de Impacto de Vizinhança, a fim de conseguir, junto ao órgão ambiental competente, a necessária licença ambiental para poder operar nos conformes da legislação ambiental.

Para que o EIV seja realizado com presteza, o operador deve ter uma visão que consiga abraçar o todo, ou seja, a coletividade, uma vez que esta poderá ser beneficiada ou

prejudicada pelo empreendimento a ser instalado. Assim, nos utilizamos da competente colocação de MORAES (2010, p.9):

Portanto, para se aplicar adequadamente o EIV, faz-se necessária uma visão sistêmica e completa da cidade, pois o excesso de restrições em determinadas áreas pode tanto inibir como segregar para as periferias os empreendimentos e atividades fundamentais para o funcionamento da cidade, locais estes, por vezes, com piores condições de acesso e infraestrutura, prejudicando uma população de baixa renda, que não possui voz ou mesmo conhecimento dos prejuízos ambientais que poderão ser gerados com o novo empreendimento.

Diante de todo o exposto, ficam as indagações: Será que os elementos básicos para compor o EIV estão sendo seguidos? Será que os empreendimentos estão prezando pela qualidade de vida da vizinhança, e conseqüentemente, de toda a cidade? No tópico seguinte poderemos ter uma noção mais cristalina.

#### 4.3 Problemas na Reprodução Espacial Gerados Pela Não Observância do EIV e Plano Diretor de João Pessoa – PB.

É importante, para fazermos uma análise mais profunda do espaço geográfico, conhecermos, pelo menos, as principais leis sobre urbanização, assim poderemos confrontar o conhecimento acadêmico com aquilo preconizado pelo próprio Poder Público, a fim de termos uma visão mais profunda e holística.

Infelizmente, muitas das vezes, os responsáveis pela aplicação da legislação urbanística/ambiental não observam sequer os preceitos mais fundamentais para que a reprodução espacial seja um mínimo organizada.

No que tange a aplicação do EIV, instrumento da reforma urbana, importante para uma equilibrada reprodução espacial, nos parece que não vem sendo considerado da melhor forma pelo Poder Público, é o que se pode notar na intensa reprodução espacial atual na zona sul da cidade de João Pessoa-PB, onde diversos empreendimentos de grande porte vêm se instalando naquela área, com total anuência do Poder Público, causando um decréscimo na qualidade de vida da população.

Assim, a não observância do Estatuto da Cidade, que traz um rol de instrumentos da reforma urbana, dentre eles o EIV, e do Plano Diretor Municipal (PDM), o espaço geográfico continuará se reproduzindo da mesma forma que se estigmatizou dentre os países em desenvolvimento, de forma desorganizada.

Neste diapasão, enaltecemos o disposto no Art. 14, I<sup>7</sup> do *Plano Diretor do município de João Pessoa*, que estipula uma densidade bruta<sup>8</sup> para cada zona adensável<sup>9</sup> (classificadas em *Prioritária* e *Não-prioritária*), variando de um mínimo de 120 a um máximo de 150 habitantes por hectare.

Segundo o PDM-JP, o objeto deste trabalho (Jardim São Paulo, Bancários, Anatólia, Água Fria e Jardim Cidade Universitária) é classificado como uma zona adensável não-prioritária. Porém, levando em consideração a omissão da referida legislação referente à quantidade de habitantes por hectare, presumimos, por meio de interpretação da norma que, o objeto em questão não poderá ter, por hectare, mais do que 120 habitantes.

Assim, inspirado no disposto no Art. 14, I do PDM-JP e, utilizando um método simples de proporção matemática, propomos a seguinte tabela referente ao *quantum* de habitantes por hectare nas chamadas Zonas Adensáveis Não-Prioritárias.

---

<sup>7</sup> **Art. 14.** (*Omissis*)

**I** - estipula-se uma densidade bruta para cada zona adensável em função da potencialidade do sistema viário, da infra-estrutura básica instalada e da preservação do meio ambiente. Adotando neste Plano Diretor, *densidades brutas que variam de um mínimo de 120 a um máximo de 150 hab./ha.* (Grifo Nosso)

<sup>8</sup> Segundo o Plano Diretor do Município de João Pessoa-PB, em seu Art. 7º, VIII, Densidade Bruta é “a relação total de habitantes de uma área bruta da zona, *expressa em habitantes por hectare*”. (Grifo Nosso)

<sup>9</sup> Ver mapa de divisão de zonas do Município de João Pessoa em anexo.

TABELA III – Número de Habitantes por Hectare nas Zonas Adensáveis Não-Prioritárias

<i>Hectares</i>	<i>Nº de Habitantes</i>
1	120
2	240
3	360
4	480
5	600
(...)	(...)

Fonte: O Autor (Baseado no Plano Diretor de João Pessoa), 2013.

Diante do exposto, é óbvio notarmos que, para o Poder Público conceder o direito ao particular, ou até a ele mesmo, de levantar determinado empreendimento, se faz necessário observar os preceitos do PDM-JP, do EIV e do Estatuto da Cidade como um todo. Porém, quando observamos *in loco*, a zona sul da Cidade de João Pessoa-PB vem sofrendo com uma reprodução à revelia dos preceitos legais, acarretando em distúrbios no espaço geográfico, prejudicando os habitantes de uma forma geral.

Com isso, chamamos atenção para o empreendimento chamado *Residencial Renascença* (ver foto 4), localizado no bairro de Água Fria. O empreendimento em questão traz as seguintes características, segundo seu próprio site de publicidade: 35.000,00 m<sup>2</sup> de Terreno; Projeto Inicial para 07 (sete) Torres de Edifícios, sendo que 02 (duas) Torres já foram construídas e entregues aos compradores; 25 (Vinte e Cinco) Pavimentos; Número Total de Unidades igual a 750 (setecentos e cinquenta).



**Foto 4:** Torres do Residencial Renascença em contraste com pequenos edifícios do entorno.

**Fonte:** O Autor, 2013.

Entrevistamos um proprietário de um apartamento do *Residencial Renascença*, e cuja entrevista transcrevemos um trecho a seguir:

**Pergunta:** Você viu que o projeto original do *Residencial Renascença* consta a previsão da construção de 07 Torres?

**Resposta:** Sim, inclusive eu fiquei curioso quando comprei o meu apartamento, pois só existiam duas torres construídas.

**Pergunta:** E você procurou se informar? Já que ficou curioso...

**Resposta:** Com certeza, afinal eu, como morador, gostaria de saber como ficará o local da minha morada. Me informaram que, de início, foram construídas duas torres com um total de 125 (cento e vinte e cinco) apartamentos, cada uma. Sendo que as demais torres, as outras cinco, serão entregues entre 2014 e 2016. Cada uma das torres futuras terão cem apartamentos cada.”

Ora, como visto anteriormente, em uma Zona Adensável Não-Prioritária, como é o caso do objeto de estudo, não se pode ter mais do que 120 habitantes por hectare. Acontece que, apenas o Residencial Renascença ocupa uma área de 3,5 hectares, onde deveriam morar algo em torno de 420 habitantes. Porém, ao observarmos o projeto do empreendimento composto por 750 (setecentos e cinquenta) unidades, já ultrapassa, e muito, o mínimo exigido pelo PDM-JP. Basta apenas imaginarmos um habitante por apartamento que já ultrapassa o valor mínimo permitido pela legislação. Sem falar que, nas condições atuais de moradia, presume-se que o número mínimo de habitantes por hectare já tenha sido superado.

Ainda, impende destacarmos que, além de ultrapassar os limites impostos pelo Plano Diretor, o empreendimento em questão contribui para uma sobrecarga dos equipamentos urbanos, como por exemplo, o esgotamento sanitário, a iluminação e intensificação do trânsito no entorno, mostrando desarmonia com o dispositivo do *Art. 37 do Estatuto da Cidade*<sup>10</sup> (referente ao EIV). Sem falar, também do transtorno que causou aos moradores vizinhos ao Residencial Renascença onde, alguns deles, tiveram a ventilação e a iluminação, por exemplo, de suas residências tolhidas pelo gigante.

---

<sup>10</sup> Relembramos o disposto no Art. 37 do Estatuto da Cidade:

“**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.” (Grifo Nosso)

Trazemos, ainda, como exemplo, outro super empreendimento imobiliário sendo implantado na área do objeto de estudo, denominado *Tierras de España*. Este empreendimento traz as seguintes características arquitetônicas: 04 Torres de Apartamentos Residenciais, com 17 andares cada uma; 04 Apartamentos por andar, numa área aproximada, segundo a ferramenta *Google Earth*, 4.788 m<sup>2</sup>, ou seja, menos de um hectare de área.



**Foto 5:** Empreendimento *Tierras de España*, de 4 torres residenciais, às margens da BR-230, em Água Fria.

**Fonte:** O Autor, 2013.

O que temos a observar sobre o *Tierras de España* não se distancia muito do já comentado *Residencial Renascença*, pois inúmeras irregularidades legais podem ser constatadas, tais como o número de habitantes por hectare, a geração de tráfego e uma possível sobrecarga dos equipamentos públicos, tal como o sistema de esgotamento.

No que tange ao número de habitantes por hectare, o empreendimento *Tierras de España*, instalado em uma área menor do que um hectare, o empreendimento, que ao ser concluído terá cerca de 272 apartamentos residenciais, superará e muito o limite imposto pelo PDM-JP de 120 habitantes por hectare, para as Zonas Adensáveis Não-Prioritárias.

Ainda, sobre o empreendimento em comento, devemos ressaltar alguns detalhes importantes, afinal poderá eclodir um caos no local onde está se instalando no que tange ao trânsito, um dos aspectos principais que se deve observar em um EIV. A foto 5 nos mostra nitidamente que o *Tierras de España* se localiza às margens da rodovia BR-230 que, por sua vez, traz consigo um intenso fluxo viário, principalmente nos horários em que os alunos das Universidades UFPB e UNIPÊ estão indo e/ou voltando dos seus compromissos acadêmicos, sem falar que a referida rodovia serve de corredor de ligação entre vários bairros da capital, facilitando o acesso de moradores de locais longínquos terem acesso à opções de entretenimento diversas.

Quando tentamos fazer um exercício mental sobre quando as 272 famílias estiverem residindo no empreendimento residencial *Tierras de España*, nos faz vislumbrar uma imagem pouco animadora, pois a rodovia BR-230 será uma das principais vias de escape para aqueles moradores para terem acesso ao entretenimento bem como ao seu ambiente de labor. Sem falar que, com intenso vai e vem de automóveis, haverá um maior desgaste do asfalto que, por sua vez, poderá acelerar o processo natural de desgaste das peças dos automóveis alheios, causando-lhes prejuízos financeiros e aborrecimentos, a nosso ver, evitáveis.

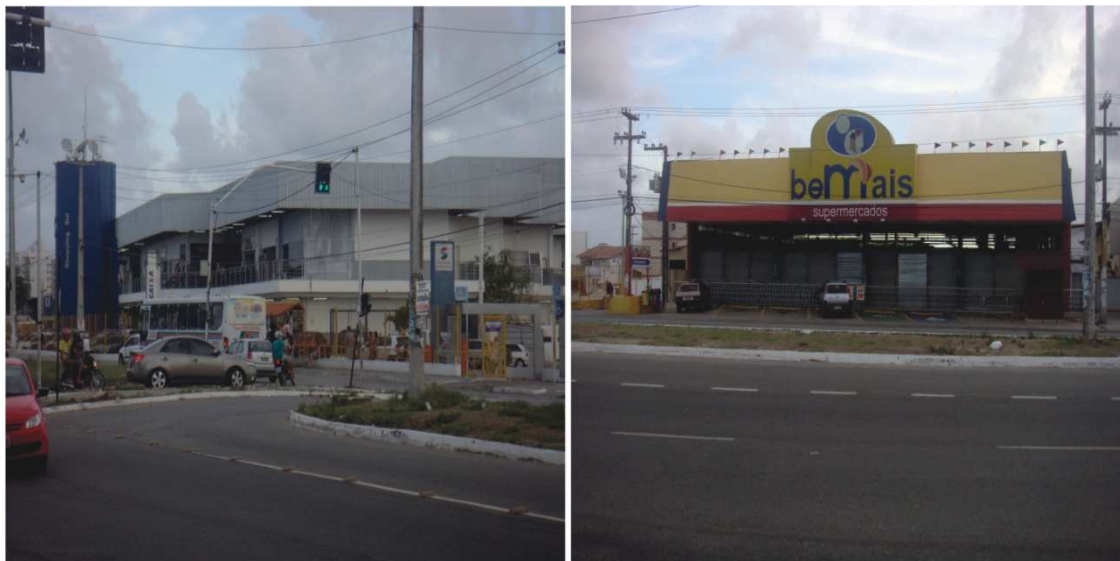
Embora tenhamos dado destaque a alguns dos grandes empreendimentos imobiliários que vêm se instalando na área em estudo, não devemos deixar “cair no esquecimento” os “pequenos” empreendimentos, voltados principalmente para pessoas de menor poder aquisitivo, afinal eles são a maioria, causando sensível alteração do espaço geográfico e uma consequente mudança na rotina e na qualidade de vida das pessoas. Algumas dessas construções parecem querer competir espaço com edificações preexistentes e com as que vêm sendo construídas, pouco importando o bem estar do semelhante.



**Foto 6:** Alguns pequenos prédios residenciais em construção e outros já construídos, distribuídos por entre os bairros Bancários, Água Fria e Jardim Cidade Universitária.

**Fonte:** O Autor, 2013.

Mas, não é apenas a indústria da construção civil que vem causando transtornos na zona sul de João Pessoa. O setor terciário vem se saindo um grande contribuidor para esta dura realidade. São laboratórios, oficinas, super e hipermercados, shoppings-centers, lanchonetes, restaurantes e etc. que se concentram, principalmente, na Av. Sérgio Guerra, a Principal dos Bancários, que corta os bairros de Jardim São Paulo, Anatólia, Bancários, Água Fria e Jardim Cidade Universitária, fazendo ligação com o gigante bairro de Mangabeira.



**Foto 7:** Alguns empreendimentos de destaque ao longo da Av. Sérgio Guerra, a Principal dos Bancários.  
**Fonte:** O Autor, 2013.

O capital intensivo do setor terciário tenta, das mais variadas formas, implantar-se e consolidar-se, quase nunca esperando que haja resistência ao seu “poder” monetário, pois acreditam, de forma ilusória, que todos têm seu preço para ceder à pressão empregada. Porém, encontramos um símbolo de resistência a um grande hipermercado, o Carrefour, onde este tentou adquirir um terreno para ter suas instalações mais vultosas. Tentativa mal sucedida. Os proprietários do terreno se recusaram a aceitar o dinheiro da grande rede de hiper mercados. Poderemos entender melhor a situação com um trecho de uma entrevista que fizemos com um dos proprietários:

**“Pergunta:** Olá, tudo bem?

**Resposta:** Sim, tudo ótimo.

**Pergunta:** Há quanto tempo que você mora aqui?

**Resposta:** 38 anos! Meu marido quem mora aqui a muito mais tempo. Já faz pra mais de cinquenta anos que ele mora por aqui.

**Pergunta:** Muito legal o lugar em que vocês moram. É verdade que o Carrefour tentou comprar o terreno de vocês?

**Resposta:** Sim, é verdade. Vieram aqui várias vezes. Numa delas eles chegaram com um cheque em branco para que puséssemos o valor que quiséssemos nele a fim de comprar o nosso terreno.

**Pergunta:** É, pelo visto vocês não saem daqui por motivo algum, não é?

**Resposta:** Só quando tivermos que ir para o cemitério.

**Pergunta:** Desculpa a curiosidade, mas por quê vocês não aceitaram tal quantia?

**Resposta:** O problema não é simplesmente vender o terreno, mas sim o fato deles destruírem o fruto de anos de trabalho. Meu marido lutou muito para viver aqui, e viver bem. E não é qualquer quantia que irá acabar com o sonho dele, o sonho da nossa família. Não vendemos e estamos felizes do jeito que está.

**Pergunta:** Que legal! Gostei da atitude. Mas, com a vinda do Carrefour o trânsito aumentou muito por aqui? Vem causando muito transtorno por aqui?

**Resposta:** Olha, primeiro que não existia estrada por aqui na frente. Ela surgiu com a vinda do Carrefour. E sim, vem causando um certo transtorno em alguns horários por aqui, desde a chegada dele (Carrefour)...”

A enorme gama de serviços oferecidos na zona sul de João Pessoa acaba servindo como um atrativo às populações de bairros vizinhos carentes de tais serviços, além de atender às necessidades dos que ali moram, aumentando consideravelmente o fluxo de trânsito (ver foto 8), desde veículos de passeio a de grande porte, como caminhões e ônibus de transporte coletivo.



**Foto 8:** Engarrafamento em uma das vias de acesso à Av. Sérgio Guerra, a Principal dos Bancários, causando transtorno às pessoas.

**Fonte:** Thalita Azevedo Neves, 2013.

Convém ressaltarmos que não estamos levantando a bandeira contra o desenvolvimento econômico e o oferecimento de bens e serviços mais sofisticados, mas apenas enaltecendo a necessidade urgente de repensar o modo como o espaço está se reproduzindo, onde os grandes representantes do Circuito Superior penetram nas regiões que antes eram unicamente residenciais, alterando o estilo de vida da população. A nosso ver, o setor econômico deve se concentrar no seu ambiente específico, assim como acontece nos chamados *centros* (ou CBD – *Central Business District*) e *subcentros*, deixando a área residencial para as pessoas repousarem e recuperar suas energias gastas para alimentar a máquina capitalista.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A história da humanidade é marcada por lutas sempre protagonizadas por forças antagônicas, é o que nos diz MARX & ENGELS (2001, p. 8):

A história de todas as sociedades que existiram até nossos dias tem sido a história das lutas de classes. Homem livre e escravo, patrício e plebeu, barão e servo, mestre de corporação e companheiro, numa palavra, opressores e oprimidos, em constante oposição, têm vivido numa guerra ininterrupta, ora franca, ora disfarçada.

Até o advento do Estatuto da Cidade, em 2001, a história não foi diferente, a sociedade civil, cansada de viver em um espaço desorganizado e injusto resolveu lutar pelos seus ideais contra o Estado, e viu na Constituinte de 1988 a oportunidade de apresentar “emendas populares” a fim de ver na Constituição que estava porvir um capítulo inédito, dentro da história constitucional brasileira, acerca da política urbana. A ânsia de propor uma reforma urbana cresceu em demasia, e o povo exigia urgentemente meios ou instrumentos (como é o caso do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV), para concretizar o almejado.

Observamos que a reprodução de um espaço injusto não é culpa apenas do Poder Público – não queremos dizer que este seja isento -, uma vez que este, nos âmbitos nacional e local, vem atuando com a edição de normas urbanísticas/ambiental bastante avançadas. O grande *xis* da questão está na execução das normas, e quem as executa são seres humanos, passíveis de erros das mais variadas naturezas, como por exemplo, a preguiça mental, a corrupção, o orgulho, o egoísmo e etc.

Então, do que adianta ter leis avançadas, verdadeiras revolucionárias em comparação ao antigo quadro legislativo de outrora<sup>11</sup>, se as pessoas incumbidas de aplicá-las, muitas das vezes, não se preocupam em conhecê-las e entendê-las a fim de obter uma maior eficiência? Este fato, a nosso ver, atenua um pouco a culpa do Poder Público, vez que cada indivíduo tem a sua responsabilidade própria de forma, muitas vezes, consciente.

É esta falha na execução da legislação que vem proporcionando a concessão de licenças ambientais para que os grandes empreendimentos se implantem na área em estudo, causando os mais variados transtornos, tais como: Aumento no tráfego viário, sobrecarga do

---

<sup>11</sup> Quando ainda vigorava as Ordenações Filipinas, ou seja, as leis de Portugal se aplicavam ao Brasil por este ser colônia do primeiro, as leis urbanísticas, segundo DI SARNO (2004), tratavam apenas de “*matéria edilícia, organização urbana e atribuíra competências às autoridades locais para tratar dos assuntos urbanos*”. A Legislação Urbanística, no Brasil, só ganhou maior vulto, principalmente, após a promulgação da Constituição de 1988.

sistema de esgotamento, prejuízo à iluminação e/ou ventilação de outras residências, deterioração do asfalto devido ao intenso fluxo de veículos etc., contribuindo para o decréscimo da qualidade de vida da população, de uma forma geral.

Observando o andar da carruagem, temos uma perspectiva futura de que o espaço geográfico da zona sul da cidade de João Pessoa-PB está tendente a ficar sobrecarregado de grandes empreendimentos imobiliários, que surgem no lugar de algumas casas bem como abarrotados de gigantes do setor terciário, agravando cada vez mais a situação encontrada nos dias atuais.

Vale salientar que o Estudo de Impacto de Vizinhança não é o único instrumento que poderá alcançar a qualidade de vida no meio urbano, mas podemos considerá-lo como um importante meio, tendo em vista a sua natureza prévia quanto à instalação de um empreendimento que, porventura, venha causar danos não apenas a uma vizinhança, e sim a toda população.

A insistência do capital em se reproduzir e a omissão do Poder Público, seja pela não aplicação fiel da legislação ou pelo não preparo dos seus servidores que a executam, vêm gerando um fruto pouco aprazível para a qualidade de vida da população: Um espaço injusto por excelência. E é nesta triste “dança simbiótica” entre o capital e um Poder Público omissivo, ao som dos mais fúnebres réquiens<sup>12</sup>, onde poucos são os beneficiados, e muitos os prejudicados.

Portanto, fica o alerta para que uma ação seja tomada por toda a população em conjunto com o Poder Público a fim de reverter este quadro que, atualmente, vem mostrando uma face tenebrosa, fato que nos faz lembrar de um trecho do saudoso Cazuza, na sua canção “*Burguesia*” de 1989, que ainda se aplica à nossa realidade: “(...) A Burguesia quer ficar rica/ Enquanto houver Burguesia, não vai haver poesia”!

---

<sup>12</sup> Réquiem é uma música cantada em velórios ou para homenagear os mortos.

## 6. REFERÊNCIAS

BASSUL, José Roberto. “**Reforma Urbana e Estatuto da Cidade**”. In: EURE (Santiago) v.28 n.84 Santiago sep. 2002.

BASTOS, Anna Christina Saramago. & ALMEIDA, Josimar Ribeiro de. In: CUNHA, Sandra Baptista da. & GUERRA, Antônio José Teixeira. (orgs.). **Avaliação e Perícia Ambiental**. 7ª Ed. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2006.

BRASIL. MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. **Agenda 21 Brasileira** – Resultado da Consulta Nacional. Brasília: MMA/PNUD, 2004.

BRASIL. MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE, DOS RECURSOS HÍDRICOS E DA AMAZÔNIA LEGAL. **Avaliação de Impacto Ambiental: Seus Recursos, procedimentos e ferramentas**. Brasília, 1995.

CANEPA, Carla. **Cidades Sustentáveis – O Município como Lócus da Sustentabilidade**. São Paulo, SRS Editora, 2007.

CANUTO, Eliza Maria Alves. **Direito à Moradia Urbana – Aspectos da Dignidade da Pessoa Humana**. Belo Horizonte, Editora Fórum, 2010.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A Cidade** - Coleção Repensando a Geografia, 1º Ed., São Paulo, Editora Contexto, 1991.

CAVALLAZZI, Rosângela Lunardelli. O estatuto epistemológico do direito urbanístico brasileiro: possibilidades e obstáculos na tutela do direito à cidade. In: COUTINHO, Ronaldo; BONIZZATO, Luigi (Org.). **Direito da cidade: novas concepções sobre as relações jurídicas no espaço social urbano**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

CLARK, Brian. In PARTIDÁRIO, Maria do Rosário. & JESUS, Júlio de. (orgs.). **Avaliação do Impacte Ambiental**. Portugal, CEPGA, 1994.

DANTAS, Fagner. **20 Anos de Direito Urbanístico Brasileiro: Avanços e Desafios**. Disponível em: <[http://www.ibdu.org.br/congressos\\_lista.aspxcodcongresso=5](http://www.ibdu.org.br/congressos_lista.aspxcodcongresso=5)>. Acesso em: 16 de ago. 2011.

DALLARI, Dalmo de Abreu. **Elementos de Teoria Geral do Estado**. 27ª Ed. São Paulo, 2007.

DI SARNO, Daniela Campos Libório. **Elementos de Direito Urbanístico**. Barueri, Manole, 2004.

DIAS, Maurício Leal. **Notas sobre direito urbanístico: a “cidade sustentável”**. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 5, n. 47, nov. 2000. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=1692>>. Acesso em: 19 Jul. 2011.

FARIAS, Talden. **Licenciamento Ambiental: Aspectos Teóricos e Práticos**. Belo Horizonte, Editora Fórum, 2007.

FAVRIN, Vanessa Garcia. **As Geotecnologias como Instrumento de Gestão Territorial Integrada e Participativa**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade de São Paulo. São Paulo, 2009.

FIORILLO, CELSO A. P. **Curso de Direito Ambiental Brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2000, 290 p.

GASPARINI, Diógenes. **O Estatuto da Cidade**. 1ª Ed. São Paulo, Editora NDJ, 2002.

IMPERIANO, Boisbaudran. **Direito e Gestão Ambiental: O que as empresas devem saber**. 2ª Ed. João Pessoa, Sal da Terra, 2011.

MACÊDO, José Emerson Tavares de. **A Cidade de Londres no Século XIX: Uma Abordagem Sobre os Marginalizados**. 2008.

MARINA, Regitz Montenegro. **A Teoria dos Circuitos da Economia Urbana de Milton Santos: de seu surgimento à sua atualização**. Revista Geográfica Venezolana, Vol. 53, 2012.

MARX, Karl. & ENGELS, Friedrich. **Manifesto do Partido Comunista**. Porto Alegre, L&PM, 2001.

MILARÉ, Édis. **Direito do Ambiente: doutrina, jurisprudência, glossário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

MORAES, Isaac Ribeiro de. **O Processo de Urbanização e O Estudo De Impacto De Vizinhança – EIV**. Blog Direito Urbanístico Brasileiro, jun. 2010. Disponível em: <<http://infoecidade.blogspot.com/2010/06/estudo-previo-de-impacto-de-vizinhanca.html>>. Acesso em: 11 Ago. 2011.

MOREIRA, Ruy. **Formação do Espaço Agrário Brasileiro**. 1ª Ed. São Paulo, Editora Brasiliense, 1990.

MÜLLER-PLANTENBERG, Clarita. & AB'SABER, Aziz Nacib (orgs.). **Previsões de Impactos**. 2ª Ed. São Paulo, Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

NEGRET, Rafael. **Na Trilha do Desenvolvimento Sustentável**. Goiás, ITDS, 1994.

OLIVEIRA, Erival da Silva. **Elementos do Direito – Direito Constitucional**. 8ª Ed. São Paulo, Editora Premier Máxima, 2009.

OLIVEIRA, Regis Fernandes de. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2002.

ORRICO, Kesia da Costa. **O Solo Urbano do Bairro Bancários: A Questão da Especialização da Ocupação**. Monografia (Bacharelado em Geografia) – Universidade Federal da Paraíba - UFPB, João Pessoa, 2004.

RÊGO, Gabriel Salles Maria de Macedo. & FERNANDES, João Luís Jesus. **A topofilia dos cidadãos para com o patrimônio natural urbano: O caso da cidade de Coimbra.** GeoTextos. Vol. 8. n. 1. Jul. 2012.

ROCCO, Rogério. **Estudo de Impacto de Vizinhança** – instrumento de garantia do direito às cidades sustentáveis. Rio de Janeiro, Editora Lumen Juris, 2005.

SABA, Fábio. **Qualidade de vida: Começa com o quê?**. Disponível em: <<http://www.ativo.com/Canais/Pages/QualidadedevidaCome%C3%A7acomoqu%C3%AA.aspx>>. Acesso em: 08.01.2013.

SÁNCHEZ, Luiz Enrique. **Avaliação de Impacto Ambiental – Conceitos e Métodos.** São Paulo, Oficina de Textos, 2008.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro.** 6ª Ed. São Paulo, Malheiros Editores, 2010.

SOARES, Wender Imperiano Ribeiro. **O Estudo de Impacto de Vizinhança como Instrumento Jurídico para Alcançar a Sustentabilidade na Cidade.** Monografia (Bacharelado em Direito) – Faculdade Paraibana - FAP, João Pessoa – Paraíba, 2011.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do Desenvolvimento Urbano,** 3ª Ed. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2007.

SPOSATI; Aldaíza (coord.); RAMOS, Frederico; KOGA, Dirce; CONSERVA, Marinalva; SILVEIRA JR., Constantino; GAMBARDELLA, Alice. **Topografia Social de João Pessoa.** Cedest/IEE/PUCSP. 2009.

TOMANIK, Raquel. **Estudo de Impacto de Vizinhança e Licenciamento Urbanístico-Ambiental: Desafios e Inovações.** Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal de São Carlos. São Carlos, 2008.

TUAN, Yi-fu. **Topofilia: um estudo da percepção, atitudes e valores do meio ambiente.** São Paulo: Rio de Janeiro: Difel, 1980.

WILLEMAM, Cyntia da Silva Almeida. **Estudo de Impacto de Vizinhança: Um Instrumento para efetivação do direito fundamental ao meio ambiente equilibrado.** Revista da Faculdade de Direito de Campos, Ano VIII, Nº 10, Jun. 2007.

**ANEXO**

