

Análise de Impacto de Vizinhança: Estudo de Caso do Loteamento de Interesse Social Jardim Santa Marta no Município de Guarantã do Norte – MT.

Neighborhood Impact Analysis: Case Study of the Social Interest Allotment Jardim Santa Marta in Guarantã do Norte City - MT.

Análisis de Impacto Vecinal: Estudio de Caso de la Parcela de Interés Social Jardim Santa Marta en el Municipio de Guarantã do Norte – MT.

Jakline Marques

Professor Especialista, SENAC, Brasil
arquiteta.jakline@outlook.com

Gisele Carignani

Professora Doutora, UNIVAG, Brasil.
gisele.carignani@univag.edu.br

Natallia Sanches e Souza

Professora Doutora, UNIVAG, Brasil
natallia@univag.edu.br

RESUMO

Este artigo objetiva analisar, sob a ótica dos conceitos do Estudo de Impacto da Vizinhança, o caso do Loteamento de Interesse Social Jardim Santa Marta, localizado no município de Guarantã do Norte, no estado de Mato Grosso. Para tanto, realizaram-se pesquisas bibliográficas, análises documentais, visitas ao local e avaliação da legislação pertinente. Foram considerados aspectos referentes ao adensamento populacional, notando-se que a implantação inicial se deu em áreas periféricas, afastadas do centro urbano. Em relação ao uso e ocupação do solo, observou-se um padrão misto, com predominância de áreas residenciais. A instauração do bairro, por diversos fatores, resultou na desvalorização das áreas adjacentes, e uma investigação mais profunda das condições de ventilação e iluminação poderia ter contribuído para aprimorar a eficiência energética das construções. Conclui-se que, mesmo diante da urgente necessidade de habitação para pessoas de baixa renda, não se pode negligenciar elementos primordiais do planejamento urbano, sob pena de não ser possível reverter as consequências no longo prazo.

PALAVRAS-CHAVE: Habitação. Impactos. Interesse Social.

SUMMARY

The objective of this article is to analyse the case of the Jardim Santa Marta Social Interest Allotment, located in the municipality of Guarantã do Norte, in the state of Mato Grosso, from the perspective of Neighborhood Impact Assessment concepts. To this end, a comprehensive bibliographical research, documentary analysis, site visits and evaluation of the relevant legislation were carried out. Aspects relating to population density were considered, noting that the initial implementation took place in peripheral areas, far from the urban centre. In terms of land use and occupation, a mixed pattern was observed, with a predominance of residential areas. The establishment of the neighbourhood, due to various factors, resulted in the devaluation of adjacent areas. A more in-depth investigation of ventilation and lighting conditions could have contributed to improving the energy efficiency of the buildings. It can be concluded that, despite the pressing need for housing for low-income individuals, key elements of urban planning cannot be overlooked, as failure to do so will result in the inability to reverse the consequences in the long term.

KEYWORDS: Housing. Impacts. Social Interest.

RESUMEN

El objetivo de este artículo es analizar el caso de la Lotería de Interés Social Jardim Santa Marta, ubicada en el municipio de Guarantã do Norte, en el estado de Mato Grosso, desde la perspectiva de los conceptos de Evaluación de Impacto Vecinal. Para ello se llevó a cabo una exhaustiva investigación bibliográfica, análisis documental, visitas al sitio y evaluación de la legislación pertinente. Se consideraron aspectos relacionados con la densidad de población, destacando que la implementación inicial se llevó a cabo en zonas periféricas, alejadas del centro urbano. En cuanto al uso y ocupación del suelo, se observó un patrón mixto, con predominio de zonas residenciales. El establecimiento del barrio, por diversos factores, provocó la devaluación de las zonas adyacentes. Una investigación más profunda de las condiciones de ventilación e iluminación podría haber contribuido a mejorar la eficiencia energética de los edificios. Se puede concluir que, a pesar de la apremiante necesidad de vivienda para personas de bajos ingresos, no se pueden pasar por alto elementos clave de la planificación urbana, ya que no hacerlo resultará en la incapacidad de revertir las consecuencias en el largo plazo.

PALABRAS CLAVE: Alojamiento. Impactos. Interés Social.

1 INTRODUÇÃO

O processo de urbanização no Brasil ocorreu no início do século XX, após o processo de industrialização. O deslocamento da população da área rural para as áreas urbanas, comumente em busca de melhores condições de vida provocou a mudança de um modelo agrário-exportador para um modelo urbano-industrial (GOBBI, 2015).

Atualmente no Brasil a população urbana representa mais de 85% da população total nacional (IBGE, 2022). Destaca-se que o processo de urbanização observado no Brasil, rápido e sem planejamento, produz uma série de consequências ao território urbano, contribuindo por vezes para a favelização, violência urbana, poluição e enchentes.

Dada a relevância da temática, o poder público brasileiro criou a Lei nº 6.938/81 que dispõe sobre a Política Nacional do Meio ambiente (PNMA) que obriga a realização de licenciamento ambiental e avaliação de impacto ambiental em atividades potencialmente poluidoras. Em conjunto, há a Lei nº 10.527/2001 que dispõe sobre o Estatuto da Cidade, que destaca o estudo de impacto de vizinhança (EIV) para avaliar os impactos positivos e negativos do empreendimento em relação à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

Embora seja clara a importância e relevância de instrumentos como o EIV para o planejamento territorial local, não são todos os municípios do estado de Mato Grosso que possuem leis que especifiquem as atividades que estão sujeitas a necessidade de realização do EIV, como é o caso do município de Guarantã do Norte, objeto de estudo desta pesquisa.

Sendo assim, este artigo teve como objetivo geral analisar o estudo de impacto de vizinhança – EIV do loteamento habitacional Jardim Santa Marta, localizado em Guarantã do Norte, sob os parâmetros de: adensamento, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação e paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

2 CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O município de Guarantã do Norte está localizado nas coordenadas geográficas 09º 47' 1" Sul e 54º 54' 3" Oeste, com altitude aproximada de 345m, e a uma distância de 725 km de Cuiabá-MT, capital do estado. O clima em Guarantã do Norte é tropical, com 25,3° de temperatura média, podendo chegar a 35° nos meses mais quentes do ano. O município se inicia no ano de 1980 com a chegada dos primeiros agricultores vindos pelo projeto de assentamento braço sul do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e Cooperativa Tritícola de Erechim (LTDA/COTREL).

Segundo Correia (2016) em 13 de maio de 1986, a Assembleia Legislativa do Estado de Mato Grosso (ALMT) em um ato único (Lei Estadual nº 5.004) criou vinte e seis novos municípios no estado, dentre eles, Guarantã do Norte, desmembrado do território de Colíder.

Como é possível observar na Figura 1, Guarantã possui 31.024 habitantes segundo censo do IBGE (2022), com densidade demográfica de 6,57 hab/km².

Figura 1: Tabela de dados da caracterização do território de Guarantã do Norte/MT.

CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO	
Guarantã do Norte	
Prefeito ÉRICO STEVAN GONÇALVES [2021-2024]	Genílico Guarantanhense
Ano de Criação do Município 1986	Microrregião e Mesorregião Colíder e Norte Mato-grossense
Área Territorial 4.725,281 km ² [2022]	Densidade Demográfica 6,57 hab/km ² [2022]
População Residente 31.024 pessoas [2022]	Escolarização 6 a 14 anos 97,8 % [2010]
IDHM 0,703 [2010]	PIB per capita 28.134,80 R\$ [2020]

Fonte: IBGE, 2022.

2.1 Urbanização do Município

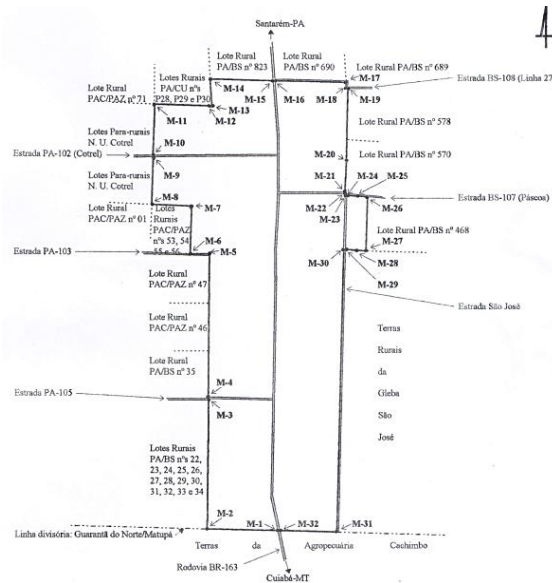
A urbanização de Guarantã do Norte foi marcada, desde a sua criação, pela violência e luta, segundo Motta (2015) a luta entre os índios Panará, os garimpeiros, os madeireiros originários principalmente do Pará e do Maranhão e os colonos assentados pela COTREL, principalmente originários do sul do país. A violência convergente e as condições de vida e trabalho causaram mortes, além das mortes pela luta de terra, também houveram pela malária ou pela derrubada da mata (MOTTA, 2015).

Siqueira (1990, p. 96) assegura que os pequenos proprietários, geralmente detentores de diminuto capital, logo se empobreciam, ao depararem com as precárias condições: má qualidade das terras; diminuto tamanho dos lotes; ausência de crédito; ausência de assistência técnica; carência de infraestrutura básica e distância dos centros urbanos.

Somente após a emancipação do município que a infraestrutura e o desenvolvimento econômico se consolidaram, também estabilizando quando por fim a rodovia Cuiabá-Santarém, na década de 2000, criou eixo de integração para escoamento.

Em relação ao perímetro urbano do município, sabe-se que o antecessor ao registrado atualmente (2023) foi determinado pela Lei Municipal nº 235 de 13 de outubro de 1998, com área total de 6.593,9909 ha (Figura 2).

Figura 2: Perímetro Urbano de Guarantã do Norte 1998.



Fonte: Lei Municipal N.º 235, 1998.

O perímetro em suas determinações não trazia o conceito ampliado de macrozoneamento urbano, compreendido como o primeiro nível de definição das diretrizes espaciais urbanas. Somente com o Plano Diretor de 2016 foi estabelecido um referencial espacial de uso e ocupação do solo na cidade, em concordância com as estratégias de política urbana a serem cumpridas na propositura de um novo marco regulatório municipal.

A Lei Complementar Municipal nº 258/17 declara que o perímetro urbano vigente conta com área de 1.890,9792 ha, e área compacta, na qual o crescimento urbanístico se fará de maneira adensada (Figura 3). Segundo a Lei Complementar Municipal N.º 258/17, o perímetro urbano vigente conta com 1.890,9792 ha e uma área compacta, onde o crescimento urbanístico se faz de maneira adensada.

Figura 3: Perímetro Urbano de Guarantã do Norte 2016 e Localização do Loteamento Jardim Santa Marta.



Fonte: Relatório técnico plano diretor participativo de Guarantã do Norte/MT, 2016.

Observa-se na Figura 3 a localização do Loteamento Habitacional Santa Marta, criado a posteriori da Lei Municipal nº 354/2001 que autoriza o poder executivo municipal a receber área por doação onerosa.

A área, objeto de doação, incluía 217.800 m², sendo parte do lote n.57 do Projeto de Assentamento – PAC – Peixoto de Azevedo. A área que foi utilizada para implantação do loteamento popular, no qual as famílias foram escolhidas conforme cadastro da Secretaria Municipal de Bem-estar Social, com procedimentos administrativos de entrega definidos por comissão estabelecida em lei.

3 METODOLOGIA

A pesquisa apresentada neste artigo é de metodologia exploratória e qualitativa, utilizando de método hipotético-dedutivo assim como de procedimento bibliográfico, por meio de levantamento, leitura e análise de teoria e legislações que permeiam a temática abordada.

Como organização metodológica, primeiramente foi realizada a busca de informações e documentos nos órgãos competentes municipais (prefeitura, cartórios e imobiliárias). A posteriori foi realizada a análise dos documentos explorando as informações contidas, assim como foi realizada diversas visitas in loco a fim de realizar o levantamento fotográfico.

O loteamento foi analisado de acordo com os seguintes parâmetros: adensamento, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação e paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

4 PARÂMETROS URBANÍSTICOS E ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

4.1 Adensamento

Entende-se por adensamento populacional a concentração da população ou de edificações em determinada área da cidade. O município de Guarantã do Norte, à época da implantação do loteamento possuía bairros centrais razoavelmente habitados, porém, haviam outras áreas mais próximas ao centro que poderiam ser ocupadas prioritariamente.

Segundo Estatuto da Cidade, por via de recomendação, regulamentação e implementação de instrumentos determina: “Devem ser evitados os vazios urbanos e a periferização da ocupação urbana em situação de precariedade e desarticulação” (Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade, 2017). A localização da área destinada ao loteamento habitacional o coloca em área periférica do município, acrescido da falta de regularização das moradias, ocorreu a marginalização do local, criando-se um estigma de segregação difícil de ser desfeito.

No EIV ficou destacado a ausência de planejamento quanto ao adensamento urbano, ocasionando problemas que refletem até os dias atuais. A estimativa de adensamento populacional é um parâmetro fundamental para as demais análises e avaliações contidas no EIV como: infraestrutura, equipamentos públicos e comunitários, geração de tráfego e demanda por transporte público.

4.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários

Nos termos da Lei do Parcelamento do Solo Urbano e Rural nº 6.766/1979: “consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado”.

Figura 4: Via Principal - Loteamento Jardim Santa Marta.



Fonte: Acervo do Autor, 2023.

A mesma Lei determina que “consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares”. Dado ao fato do empreendimento de interesse social estar em região periférica do centro urbano, estes moradores possuem condições de acesso prejudicadas, pelo simples fato de não conseguirem ter um bom aproveitamento dos equipamentos urbanos existentes na cidade por conta do aumento de distância a ser percorrida pela sua localidade.

No loteamento/bairro há uma unidade educacional de nível fundamental, CMEI, assim como uma praça pública e um campo de futebol (Figura 5).

Figura 5: Praça Mainolfo Villwock entre as Avenidas São Paulo e São José - Loteamento Jardim Santa Marta.



Fonte: Acervo do Autor, 2023.

Em relação as unidades de ensino, a única escola do bairro foi criada somente em 2009, Escola Municipal de Ensino Fundamental Santa Marta (Figura 6), oferece estudo apenas para as idades iniciais. O bairro ainda conta com um CMEI - Centro municipal de educação infantil, com horário integral, figura 7.

Figura 6: Unidade de Ensino – Escola Municipal de Ensino Fundamental Santa Marta.



Fonte: Acervo do Autor, 2023.

Figura 7: CMEI – Centro Municipal de Educação Infantil – Santa Marta.



Fonte: Acervo do Autor, 2023.

Em relação aos equipamentos comunitários de saúde destaca-se que o bairro não possui, possui somente em bairros adjacentes. Compreendemos que quando o empreendimento é instalado em regiões mais afastadas, com carência de serviços públicos, o poder executivo se vê obrigado a inaugurar pequenas unidades para atendimento da demanda populacional da localidade. Em relação aos equipamentos urbanos, o bairro possui rede de abastecimento de água fornecida pela concessionária “Águas de Guarantã do Norte” operada pela empresa “Nascentes do Xingu S/A” criada pela Aegea, holding de saneamento do Grupo Equipav (FONTE: Relatório técnico plano diretor participativo de Guarantã do Norte/MT; P. 11; 2016) e rede de energia elétrica fornecida pela concessionária Energisa SA, figura 8.

Figura 8: Serviço de água e energia – Loteamento Jardim Santa Marta.



Fonte: Acervo do Autor, 2019.

Os serviços de esgotos são por meio de fossas negras e as coletas de águas pluviais em todo o bairro acontece pela drenagem das vias públicas. Entendendo que a densidade demográfica está relacionada à infraestrutura urbana local, observa-se que o loteamento em questão se encontra prejudicado. Pela sua localidade em região periférica dificulta o acesso aos demais equipamentos públicos, inexistentes no bairro. Acrescido do difícil acesso devido ao tráfego existente, desvaloriza o entorno causando impacto de estratificação social, desqualificando a região e gerando impactos negativos no que tange a valorização local.

De acordo com Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – IPDF/GDF, analisando os índices urbanísticos dos equipamentos comunitários:

A distribuição equilibrada pelo tecido da cidade dos equipamentos comunitários é fundamental para sua sustentabilidade. A localização de cada equipamento na cidade, na região distrital ou no bairro deve obedecer a critérios de acessibilidade fundamentados na abrangência do atendimento social em relação à moradia.

As das distâncias máximas recomendadas, em termos de raio de influência, como medidas referenciais do Loteamento Jardim Santa Marta são descritas a seguir:

- 1- Centro de Ensino Infantil e Fundamental: o Bairro possui uma escola com ensino infantil e fundamental;
- 2- Centro de Ensino Médio: considerando o raio de influência máximo de 3.000 metros, o Bairro é atendido dentro desses parâmetros;
- 3- Posto de Saúde: considerando o raio de influência máximo de 1.000 metros, o Bairro não é atendido, visto que o Posto de saúde mais próximo está a um raio de 2000 metros;
- 4- Centro de Saúde e Hospital Regional: considerando os raios de influência máximos o Bairro é atendido dentro desses parâmetros;

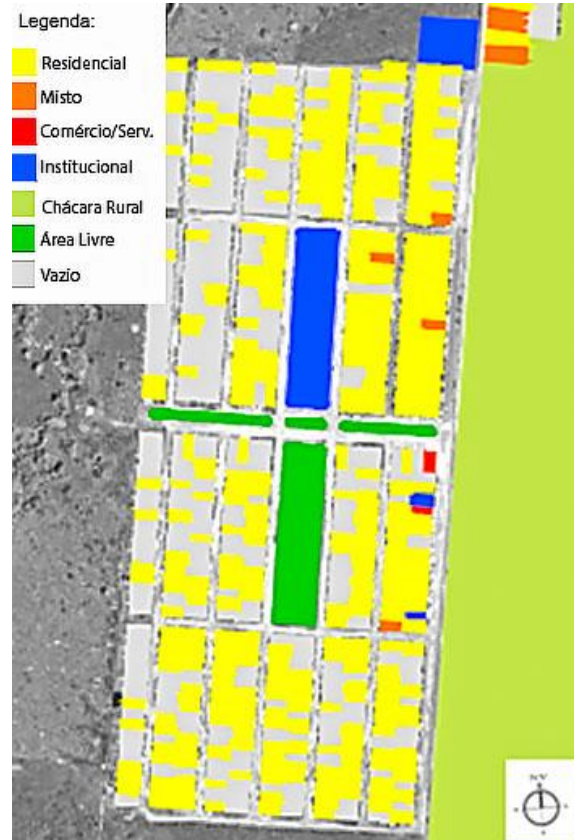
5- Posto Policial: considerando o raio de influência máximo de 2.000 metros, o Bairro não é atendido dentro desses parâmetros, pois o posto policial mais próximo está a 3.000 metros do raio de influência;

4.3 Uso e Ocupação do Solo

O uso e ocupação do solo podem ser definidos em função de normas relacionadas ao adensamento, às atividades (residenciais, comerciais ou industriais), ao parcelamento dos solos e ao controle das edificações nos territórios urbanos.

O Loteamento Jardim Santa Marta possui 80% dos lotes destinados ao uso residencial, sendo predominantes os provenientes de programas habitacionais: Tô Feliz, Meu Lar, PSH e Minha Casa Minha Vida etapas I e II. Os restantes 20% são destinados a uso misto, área institucional (escola municipal, praça pública, farinheira e campo de futebol), comércio e áreas livres.

Figura 9: Loteamento Jardim Santa Marta – Uso e Ocupação do Solo.



Fonte: MOTTA, 2015.

O zoneamento busca a regulação através de legislação própria, o que não ocorre no caso. O município não regula sobre as questões urbanas, não existindo legislação específica quanto ao uso do solo. Sendo possível verificar que o bairro, apesar de estar fora da região central do município, encontra-se dentro do perímetro urbano.

4.4 Valorização Imobiliária

De acordo com o Programa Nacional de Capacitação das Cidades a depreciação ou valorização dos valores de imóveis urbanos impactados por alguma atividade e/ou empreendimento possui relação com o uso e ocupação do solo, apresentando alguns empreendimentos que influenciam na implantação de transportes públicos e outras facilidades urbanas, gerando assim, uma maior valorização imobiliária.

É inexistente estudo no município que aponte os valores de imóveis ao longo do tempo, para que seja determinado se houve ou não valorização do entorno do Loteamento Jardim Santa Marta. Contudo, observa-se que antes da implantação do loteamento tratava-se de área de pequenas chácaras, que se destinavam à agricultura familiar.

Após a implantação do loteamento, o entorno tende a seguir essa valorização imobiliária da região, com impactos da transformação urbana, pois, atende ao perfil econômico natural próximo. As chácaras vizinhas foram parceladas para construção de moradias, que seguem o padrão do bairro ou podem ser consideradas ainda mais precárias (Figura 10).

Figura 10: Loteamento Jardim Santa Marta entre o ano de 2004 e 2018.



Fonte: GOOGLE EARTH, 2019.

Após realizada visita in loco foi constada que a região é subvalorizada, uma vez que apresenta muitas residências com características de abrigos, não de moradia digna com qualidade construtiva, ademais da falta de atrativos sociais e áreas de recreação pública. Essas características criam um círculo vicioso, dado que a baixa qualidade não atrai novos

investimentos no local, acarretando em maior desqualificação e consequentemente desvalorização imobiliária.

Contudo, analisando o município de uma maneira geral, é possível afirmar que houve um aumento de valor de imóveis nos últimos anos, inclusive nas chácaras circunvizinhas do loteamento, porém não é possível determinar se essa valorização foi proveniente da urbanização do entorno. De acordo com Bastos (2014) “A valorização imobiliária apoia-se no tripé custo-qualidade-utilidade”. Considerando esses três pontos sabe-se que falhas no planejamento do loteamento Jardim Santa Marta interferiram na qualidade do empreendimento, impactando diretamente na região e tendo a estratificação social como principal consequência.

4.5 Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

A circulação é considerada como uma das funções básicas da cidade e o direito de ir e vir é resguardado pela Constituição Federal. Em se tratando de um bairro planejado, o Loteamento Jardim Santa Marta apresenta uma falha em relação ao tráfego existente dado que o acesso ao bairro foi projeto por somente uma via, que não foi executada dentro das normas mínimas (Figura 11).

Figura 11: Acesso ao Loteamento Jardim Santa Marta.



Fonte: Acervo do Autor, 2019.

As vias internas apresentam-se em condições precárias de pavimentação com locais de estacionamento de veículos inadequados e inexistência de paradas de ônibus. Destaca-se destacando que não existe no município sistema de transporte público urbano, havendo somente ônibus escolar (Figura 12).

Figura 12: Via Principal - Loteamento Jardim Santa Marta – Via pavimentada.



Fonte: Acervo do Autor, 2019.

Com relação a acessibilidade, os passeios públicos não oferecem medidas de acessibilidade, desfavorecendo o transitar de pessoas portadoras de deficiência. Essas condições desconfortáveis, a falta de projetos e fiscalização por parte do poder público somadas à má conservação das vias tornam os deslocamentos mais inseguros.

4.6 Ventilação e Iluminação

“A declividade altera as condições de ventilação do local, acelerando ou diminuindo os ventos da região” (MASCARÓ, 2003, p. 19). O vento predominante na região possui direção Leste, com velocidade média aproximada de 1,7m/s, considerado ventos calmos (INMET, 2023). No entorno não há vegetação densa, pois se trata de chácaras com áreas de pasto, o que contribui para o ar seco e quente.

Destaca que a forma de implantação das vias internas do loteamento, realizada em forma de corredores, acaba por gerar barreiras para a circulação das massas de ar. As edificações do loteamento possuem altura máxima de 7m, ou seja, são elevações baixas. Outro fator de relevância é que as vias principais foram implantadas no sentido norte-sul, o que conseqüentemente gera a locação das residências com fachadas a Leste-Oeste, favorecendo para o aquecimento da edificação, ademais que as edificações habitacionais que possuem abertura neste sentido acabam por não usufruir da ventilação natural. Há em torno de 50% das edificações com paredes cegas voltadas para os sentidos onde ocorre maior influência da ventilação natural. Não foram encontrados mapas com as curvas de níveis originais da área, não sendo possível verificar se houve um estudo topográfico prévio para projetar o sistema viário e parcelamento. Conforme Relatório técnico de inspeção da Secretaria de Defesa Civil da Prefeitura Municipal emitido em 2015, as vias de acesso do loteamento não oferecem riscos de alagamento dada sua declividade que favorece o escoamento das águas. Ressalta-se que o loteamento está implantado em uma planície, não existindo declividade acentuada.

Ademais, considerando o clima do município destaca-se que o simples fato do loteamento ter sido implantado com ruas no sentido Leste-Oeste teria deslocado a maioria das fachadas para o Norte ou Sul e, em se tratando de edificações populares, favoreceria a diminuição da temperatura interna das residências.

Considerando o quesito vegetação, segundo dados do IBGE (2010) o município de Guarantã do Norte possuía 66% dos domicílios urbanos em vias públicas arborizadas. Observando imagens áreas do município, é possível perceber que em suma maioria das residências do loteamento possuem árvores preconizada plantadas.

A quantidade mínima pela Organização Mundial da Saúde (OMS) é de 12 m² de área verde por habitante, e a ideal é de 36 m², cerca de três árvores, por morador, conforme 2013-2016-indicadores.cidadesustentaveis.org.br. Ressalta-se que quanto mais arborizada a cidade, melhor a qualidade do ar que se respira e mais agradáveis são a paisagem e o microclima. As sombras resultantes das copas da arborização e a quantidade de área permeável são características que auxiliam na melhoria do clima urbano.

4.7 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

“Os principais impactos a serem verificados nesse item referem-se aos riscos de descaracterização da paisagem natural e do patrimônio cultural” (Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade, 2017). Pensado pelo ponto de vista das chácaras pré-existentes em relação ao loteamento, a implantação do loteamento, desconectado do tecido urbano existente descaracterizou a paisagem natural e trouxe uma perda da identidade urbana do entorno.

Ao se tratar do patrimônio natural, entende-se que a instalação de diversas residências populares no local trouxe prejuízos ao meio ambiente, visto que aumentou a contaminação do solo, através da execução de fossas negras nas residências, devido não possuir rede de captação e tratamento de esgoto.

5 CONCLUSÃO

Conclui-se que a inadequada condução dos projetos habitacionais implantados resultou em níveis de isolamento e segregação dos moradores, ocasionando níveis crescentes de violência e insegurança. Após 22 anos da criação do bairro, observou-se que a população permanece sem receber o devido suporte das políticas públicas relacionadas à saúde, segurança, educação, geração de renda e emprego.

Visto o conteúdo que, de acordo com o Ministério da Cidade, deve compor o Estudo de Impacto de Vizinha (EIV), em comparação a situação atual do bairro Jardim Santa Marta, loteamento de interesse social, fica evidente que o poder público não pode negligenciar a legislação e planejamento urbanos, mesmo diante da urgência em oferecer moradia a população de baixa renda.

Sendo assim, destaca-se que é inadiável que as políticas públicas de planejamento e expansão urbana sejam realizadas por profissionais comprometidos não apenas em suprir demandas habitacionais, mas também em alinhar o crescimento urbano visando um desenvolvimento sustentável, promovendo um ambiente urbano sustentável e inclusivo e priorizando o bem-estar dos moradores.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BASTOS, I.M.F. et al. **ANÁLISE CONJUNTA DA OFERTA E DEMANDA DO MERCADO IMOBILIÁRIO GOIANIENSE**. Trabalho de Conclusão apresentado à Escola de Engenharia Civil da Universidade Federal de Goiás como parte indispensável para a obtenção do título de Engenharia Civil. Goiânia 2014.

BRASIL. **Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, 2001. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm >. Acesso em: 11 abr. 2019.

Cidades Verdes

ISSN eletrônico 2317-8604, volume 12, número 33, 2024

BRASIL. **Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm. Acesso em: 11 abr. 2019.

CADERNOS TÉCNICOS DE REGULAMENTAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DE INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE. **Estudo De Impacto De Vizinhança**. Ministério da Cidade. Vol 4. Brasília, 2017.

CASA CIVIL. **Plano de Desenvolvimento Regional Sustentável para a Área de Influência da Rodovia BR-163 Cuiabá-Santarém**. 2ª Etapa de Consulta à Sociedade. 2005.

CORREIA, H. M.; SOUZA, P. O.; LANCE, T. F. **Trinta Anos da Emancipação Política: Itaúba; Nova Canaã Do Norte; Terra Nova Do Norte; Peixoto De Azevedo e Guarantã Do Norte**. Nativa-Revista de Ciências Sociais do Norte de Mato Grosso, v. 5, n. 1, 2016.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV. Poder Público Municipal em atendimento à Lei n.º 5273/2007. **Plano Diretor Municipal**. Colatina-ES, 2014.

GOBBI, L. D. **Urbanização Brasileira**. Educação. Geografia, 2015. Disponível em: <http://educacao.globo.com/geografia/assunto/urbanizacao/urbanizacao-brasileira.html>. Acesso em: 04 abr. 2019.

GUARANTÃ DO NORTE. Lei Municipal nº 354/2001, de 08/08/2001. **Autoriza o poder executivo municipal a receber por doação onerosa, uma área de terras com fim específico para implantação de loteamento popular, e dá outras providências**. Guarantã do Norte-MT, 2001.

GUARANTÃ DO NORTE/MT. **Relatório técnico plano diretor participativo de Guarantã do Norte/MT**. Guarantã do Norte-MT, 2016.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Panorama Guarantã do Norte-MT**, 2010.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Panorama Guarantã do Norte-MT**, 2022.

INMET- INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGIA. <https://portal.inmet.gov.br/>. Acessado em 23 de outubro de 2023.

MARTINS JR, W. P.; LIMA, M. I. L. S. A **Obrigatoriedade do Estudo de Impacto de Vizinhança e a Omissão Legislativa Municipal. Veredas do Direito**. Belo Horizonte - MG, 2016.

MASCARÓ, J.L. **Loteamentos Urbanos**. Livraria do Arquiteto. Porto Alegre, 2003.

MOTTA, S. H. A. – **A Colonização da Amazônia Mato-Grossense e as Cidades da BR-163**. Tese de doutorado defendida no Programa de Pós-Graduação em Urbanismos da UFRJ, 2015.

NLA - NATIONAL LIME ASSOCIATION. **Lime-treated soil construction manual: lime stabilization & lime modification**. 42 p., 2004. Download de (<http://www.lime.org/Construct104.pdf>) em setembro de 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARANTÃ DO NORTE. **Relatório técnico plano diretor participativo de Guarantã do Norte/MT**. https://www.guarantadonorte.mt.gov.br/fotos_institucional/60.pdf Acessado em 23 de outubro de 2023.

SILVA, B. C. P. **Estudo de impacto de vizinhança: Análise das legislações dos municípios Do Rio de Janeiro e de Niterói**. Rio de Janeiro – RJ, 2016.

SIQUEIRA, E. M. **O processo histórico de Mato Grosso**. UFMT. Cuiabá-MT, 1990.
Dados do indicador Área verde por habitante . <https://www.redesocialdecidades.org.br/area-verde-por-habitante>. Acessado em 20/02/2024.