

# **Planejamento e desenvolvimento urbano - um estudo sobre os impactos urbanos e vulnerabilidades sociais e ambientais na área de entorno do Shopping Vila Velha.**

Ricardo Marques Nogueira y Teresa Da Silva Rosa.

Cita:

Ricardo Marques Nogueira y Teresa Da Silva Rosa (2017). *Planejamento e desenvolvimento urbano - um estudo sobre os impactos urbanos e vulnerabilidades sociais e ambientais na área de entorno do Shopping Vila Velha. XXXI Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología. Asociación Latinoamericana de Sociología, Montevideo.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-018/3569>



**XXXI CONGRESO ALAS  
URUGUAY 2017**

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

PLANEJAMENTO URBANO E DESENVOLVIMENTO – UM ESTUDO SOBRE OS  
IMPACTOS URBANOS E VULNERABILIDADES SOCIAIS E AMBIENTAIS NA ÁREA DE  
ENTORNO DO SHOPPING VILA VELHA

Ricardo Marques Nogueira, M.Sc.

Arquiteto e Urbanista; Mestre em Sociologia Política - PPGESP/UVV, 2017.

ricmanog@gmail.com

NEUS – Núcleo de Estudos Urbanos e Socioambientais/UVV-ES.

Brasil

Teresa da Silva Rosa, D.Sc.

teresa.rosa@uvv.br

NEUS – Núcleo de Estudos Urbanos e Socioambientais/UVV-ES.

Brasil



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

### RESUMO

Visando apresentar os resultados de um estudo que se refere ao planejamento e desenvolvimento urbano através de investimentos privados e sua relação com a população do local onde são construídos, trataremos de questões que não são exclusivas de uma única cidade ou país, cuja discussão é objeto de análise global.

Esse estudo se insere no projeto de pesquisa “**Compreendendo a construção de vulnerabilidades socioambientais em contexto urbano: o caso de Vila Velha (ES, Brasil)**”, desenvolvido pelos pesquisadores do Núcleo de Estudos Urbanos e Socioambientais/NEUS, da Universidade Vila Velha, cuja área de estudo é o bairro Divino Espírito Santo, de classe média-baixa, na região centro-sul da cidade de Vila Velha (ES, Brasil).

O Brasil apresenta, por sua estrutura política, social e econômica, formas desiguais de agrupamentos urbanos, refletindo, especialmente, as diferenças socioeconômicas inerentes ao seu modelo de desenvolvimento capitalista moderno. Assim, este trabalho considera **o contexto de implantação de grandes empreendimentos em área de desenvolvimento tardio**, que afetam diretamente a população historicamente situada no território do seu entorno.

No caso em estudo, a mudança ocorrida na região deve-se principalmente à instalação de um grande centro comercial, que ocupa 11% da área total do bairro, e que acarretou um novo desenho urbano, promovido pela Prefeitura de Vila Velha (PMVV), desconsiderando fatores de interesse da população local, promovendo mudanças na área em estudo, gerando transformações na vida da população que reside nas proximidades deste empreendimento, potencializando uma eminente gentrificação. A característica urbana desta região sul do município, conta ainda com a presença da Universidade Vila Velha (instalada desde os anos 80), a Prefeitura Municipal, o Fórum e a sede do Ministério Público (Esses últimos, recentes, instalados há aproximadamente oito anos).

Observamos que mesmo com as mudanças, persiste a continuidade dos problemas pré-existentes e a potencialização de novos, considerando uma dissonância morfológica nessa área, promovida pela política de desenvolvimento urbano, adotada pela PMVV.



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

Os novos empreendimentos divergem da morfologia urbana preexistente no seu entorno, que é fruto de ocupação desordenada desde os anos 1960. A consequente valorização do local não contempla o arranjo urbano existente, nem sua população, promovendo especulação imobiliária e o provável deslocamento da população dessa região para outras áreas, reforçando as vulnerabilidades sociais.

Utilizando diferentes procedimentos metodológicos, tais como pesquisa bibliográfica, dados históricos e estatísticos oficiais, meios gráficos (mapas, imagens digitais), pesquisa de campo e o mapeamento da região, com identificação dos pontos conflitantes entre empreendimento e população local e entrevistas sobre a percepção da população e da associação de moradores sobre as mudanças ocorridas na região, nosso objetivo é contribuir para a compreensão do processo de desenvolvimento em áreas periféricas urbanas, verificando como novos e grandes empreendimentos imobiliários impactam a comunidade do seu entorno.

### **ABSTRACT**

Aiming to present the results of a study that refers to urban planning and development through private investments and their relationship to the population of the place where they are built, we will address issues that are not unique to a single city or country, discussion is the subject of global analysis.

This study is part of the research project "Understanding the construction of socioenvironmental vulnerabilities in urban context: the case of Vila Velha (ES, Brazil)", developed by the researchers of the Center for Urban and Socio-environmental Studies / NEUS, Vila Velha University, whose area of study is the Divino Espirito Santo neighborhood, from the middle-low class, in the south-central region of the city of Vila Velha (ES, Brazil).

Brazil presents, by its political, social and economic structure, unequal forms of urban agrarian structures, reflecting, spatially, the socioeconomic differences inherent in its model of modern capitalist development. Thus, this work considers the context of implementation of large ventures in the area of late development, which directly affect the population historically located in the territory of its surroundings.



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina  
La sociología en tiempos de cambio

In the case under study, the change occurred in the region is mainly due to the installation of a large commercial center, which occupies 11% of the total area of the neighborhood, and which led to a new urban design promoted by the Vila Velha City Hall (PMVV), disregarding factors of interest of the local population, promoting changes in the area under study, generating transformations in the life of the population that resides in the vicinity of this undertaking, potentializing an eminent gentrification. The Vila Velha University (installed since the 1980s), the City Hall, the Forum and the headquarters of the Public Ministry (the latter, recently installed some eight years ago).

We observe that even with the changes, the continuity of the pre-existent problems and the potential of new ones persist, considering a morphological dissonance in this area, promoted by the urban development policy, adopted by the PMVV.

The new developments diverge from the preexisting urban morphology surrounding it, which is the result of disordered occupation since the 1960s. The consequent valorization of the site does not reconcile the existing urban arrangement, nor its population, promoting real estate speculation and the probable displacement of the population from this region to other areas, reinforcing social vulnerabilities.

Using different methodological procedures, such as bibliographic research, official historical and statistical data, graphic media (maps, digital images), field research and mapping of the region, with identification of conflicting points between enterprise and local population and interviews about the perception of the population and of the residents' association about the changes occurring in the region, our objective is to contribute to the understanding of the development process in urban peripheral areas, verifying how new and large real estate developments impact the surrounding community.

### **Palavras chave / Palabras clave**

Planejamento Urbano; Vulnerabilidades; Periferia

### **Keywords**

Urban planning; Vulnerabilities; Periphery



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

### **I. Introdução**

O tema apresentado se refere às questões que envolvem planejamento e desenvolvimento urbano através de investimentos e grandes empreendimentos privados e a relação destes com a população das regiões onde tais empreendimentos são construídos. Esse é o caso do município de Vila Velha (ES, Brasil), mais especificamente, o bairro Divino Espirito Santo, que ao longo dos anos, vem apresentando características de vulnerabilidade socioambientais, promovidas por um conjunto de fatores que se acumulam desde o início de ocupação de seu território, muito em função da omissão do ator Estado, no caso, a Prefeitura Municipal de Vila Velha (PMVV), no exercício das funções de fiscalização, planejamento e desenvolvimento municipal (Brasil, Constituição Federal 1988, CAPÍTULO II, DA POLÍTICA URBANA).

Em sua atual configuração, o bairro Divino Espirito Santo, ou simplesmente “Divino”, forma coloquial como a região é conhecida e chamada, ocupa, geograficamente, a área central da estrutura urbana de Vila Velha conforme observamos no mapa 01.

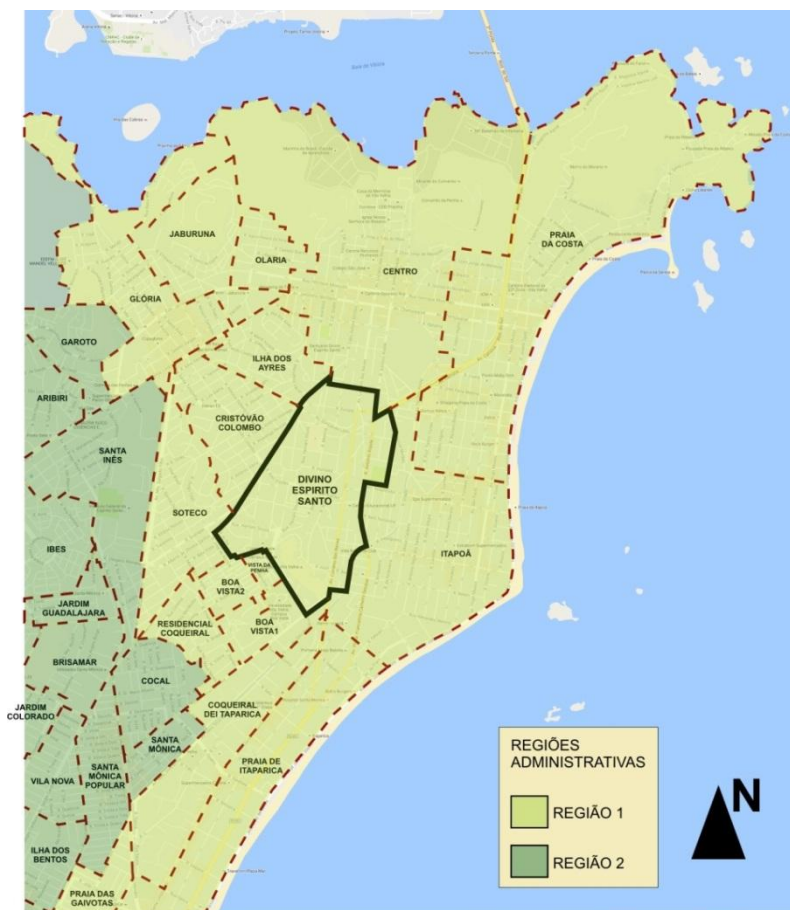


## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio



Mapa 01: Delimitação geográfica dos bairros que compõem as regiões administrativas 1 e 2.

Construção do autor

A sua localização o credencia como uma região propícia à investimentos públicos e privados e a transferência da sede do governo municipal em direção a região sul de VV, para o bairro de Itaparica, limítrofe ao Divino, tem provocado o enobrecimento e a consequente valorização imobiliária dessa região. Esse movimento de expansão é exemplificado pelos recentes empreendimentos imobiliários ali desenvolvidos bem como obras da PMVV, especificamente, os corredores viários.

Desta feita, o bairro que apresenta uma população predominantemente residencial com zonas comerciais inseridas, com mais destaque, na área limítrofe com o bairro Itapoã, vem gradativamente se modificando. Assim sendo, nosso estudo visa, por conseguinte, compreender de





**XXXI CONGRESO ALAS  
URUGUAY 2017**

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

que forma tais alterações impactam na estrutura física bem como na formação de sua população, que, segundo dados obtidos em pesquisa de campo, reside na região a mais de 25 anos em média.

O ponto fundamental neste trabalho de pesquisa, desenvolvido como dissertação de MESTRADO, pelo PPGESP/UVV, e aprovado em Fevereiro de 2017, foi buscar compreender como um empreendimento afeta, positivamente ou não, a região onde ele se insere, como é o caso do Divino Espirito Santo, local de reconhecidas vulnerabilidades, cuja presença de um grande shopping center traz alterações de ordem socioeconômicas, que podem, de um lado, alavancar o desenvolvimento da região e, conseqüentemente, dos seus moradores; e, de outro, criar elementos que intensifiquem ainda mais as diferenças sociais e ambientais do local.





## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

### **II. Metodología**

Para que tais objetivos pudessem ser alcançados, foram utilizados diferentes procedimentos metodológicos, que tiveram início com a pesquisa bibliográfica focada no levantamento de dados históricos e estatísticos oficiais sobre a região, além de pesquisas de campo, cujas observações “*in loco*” resultaram em um levantamento fotográfico, que ilustram esse trabalho, mostrando a realidade no entorno do empreendimento.

Incluem-se ainda ilustrações, tais como gráficos e mapas, todos construídos pelo autor, a partir de ferramentas digitais como o Google Maps, que possuem um papel fundamental nesse trabalho de modo que a compreensão da realidade aqui apresentada esteja facilitada com a presença desses elementos visuais. Paralelamente, foram realizadas pesquisas e entrevistas junto a população local, cujo universo considerou aproximadamente 15% dos moradores, incluindo o presidente da Associação de Moradores do Divino Espírito Santo/AMDES, cujo depoimento em mais de 3 horas, com base em um roteiro previamente estabelecido, teve como objetivo levantar dados sobre o histórico de formação do bairro do “Divino”, as mudanças ocorridas ao longo dos últimos 30 anos, as características atuais, e a participação da entidade como ator em um cenário que envolveu o poder público e o poder privado, principalmente aqueles que incluem os detalhes referentes a construção e a implantação do Shopping Vila Velha.



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

### **III. Análises e discussões de dados**

#### **1- As Mudanças da Região**

No presente caso em estudo, a mudança ocorrida na região deve-se principalmente à instalação de um grande centro comercial, que ocupa 11% da área total do bairro, e que acarretou um novo desenho urbano, promovido pela PMVV, desconsiderando fatores de interesse da população local, promovendo mudanças na área em estudo, gerando transformações na vida da população que reside nas proximidades deste empreendimento, potencializando uma eminente gentrificação. A característica urbana desta região sul do município, conta ainda com a presença da Universidade Vila Velha (instalada desde os anos 80), a Prefeitura Municipal, o Fórum e a sede do Ministério Público (Esses últimos, recentes, instalados há aproximadamente oito anos).

Observamos que mesmo com as mudanças, persiste a continuidade dos problemas pré-existentes e a potencialização de novos, considerando uma dissonância morfológica nessa área, promovida pela política de desenvolvimento urbano, adotada pela PMVV. A consequente valorização do local não contempla o arranjo urbano existente, fruto de ocupação desordenada desde os anos 1960, nem sua população, promovendo especulação imobiliária e o provável deslocamento da população dessa região para outras áreas, reforçando as vulnerabilidades sociais.

No trabalho de campo desenvolvido, foi possível observar que a hipótese de gentrificação acima citada se aproxima da realidade atual do bairro. No mapa 02, identificamos algumas características marcantes, que se tornarão referência nas descrições a seguir, considerando o shopping, assim legendado, como elemento central.



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio



Mapa 02: Identificação das áreas pesquisadas, no entorno do Shopping Vila Velha

Fonte: Google maps - Construído à partir de ferramentas digitais pelo autor

A área 1, em vermelho, é a região do entorno do shopping predominantemente residencial; A área 2, em laranja, compreende áreas mistas, incluindo indústrias de pequeno porte; E a área 3, em branco, se caracteriza como área predominantemente comercial.

Todas essas áreas são pertencentes ao bairro Divino de acordo com os limites oficiais da PMVV. A área 4, destacada em amarelo, é uma área de uso misto, inserida dentro do bairro Vista da Penha, e que apresentou uma mudança significativa nas edificações localizadas na Av. Juscelino Kubistchek, construída para facilitar o acesso principal ao shopping, situado em frente à Universidade Vila Velha. Essa avenida, hoje duplicada, foi, durante anos, uma estreita rua, de pavimentação precária, que dava acesso ao interior do bairro. Assim, pode-se inferir que as obras



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

viárias realizadas pela PMVV no local, tiveram como agente promotor (talvez o único...), o Shopping, desconsiderando a população local.

Nota-se que, na extremidade sul da área vermelha, há uma porção em negro, identificada pelo número 5. Essa área foi adquirida pelo shopping para ser anexada ao seu terreno, tendo sido comprada dos proprietários/moradores, ainda durante as obras de construção, visando futuras implantações, e que atualmente se encontram vazias e sem uso (figura 15, p.21).

Em verde, se identifica a ponte da Rua Belém, sendo essa obra, externa à área do shopping, uma das obrigações definidas pelo Termo de Ajuste de Conduta (TAC), como será visto mais adiante, de acordo com o Ministério Público do Estado do Espírito Santo (MP-ES). Essa ponte facilitou a circulação, principalmente, no bairro de Itapoã, mas favorecendo, também, o acesso direto ao shopping.

O principal corredor viário da região, é formado pela Av. Francelina Setúbal e pela Av. Luciano das Neves, O desenvolvimento efetivo do bairro se deu à partir da completa pavimentação desta última, entre 1992 e 1993, o que facilitou o acesso e o conseqüente crescimento ocupacional, que ocorreu de maneira desordenada, onde ruas previstas no plano de alinhamento original de Vila Velha não foram respeitadas. Moradias foram construídas ocupando vias públicas por conta da ausência do Estado, no controle de ocupação e fiscalização da área. Essas construções em áreas destinadas a abertura de ruas provocaram o estrangulamento de vias, e que foi, de certa forma, promovida pela própria PMVV, que Segundo a AMDES, destinou, através de aforamento, áreas de sua propriedade, legalizando lotes, emitindo certidões de posse e realizando cobranças de tributos como laudêmio e IPTU. Sem o devido ordenamento e fiscalização por parte da prefeitura, iniciou-se tais construções sem o respeito aos planos de alinhamento já existentes, invadindo, com construções agregadas, as áreas públicas, criando becos e vielas, assim, transformando boa parte do bairro, em uma região extremamente desordenada e carente das facilidades de acesso e, conseqüentemente, desvalorizadas frente à tamanho caos urbano.

Mais recentemente e dentro do contexto de mudança da região sul da cidade, novas e ampliadas vias foram construídas com o intuito de atender, fundamentalmente, as necessidades do shopping, além de projetos que envolvem o realinhamentos de diversas vias na região dtodas



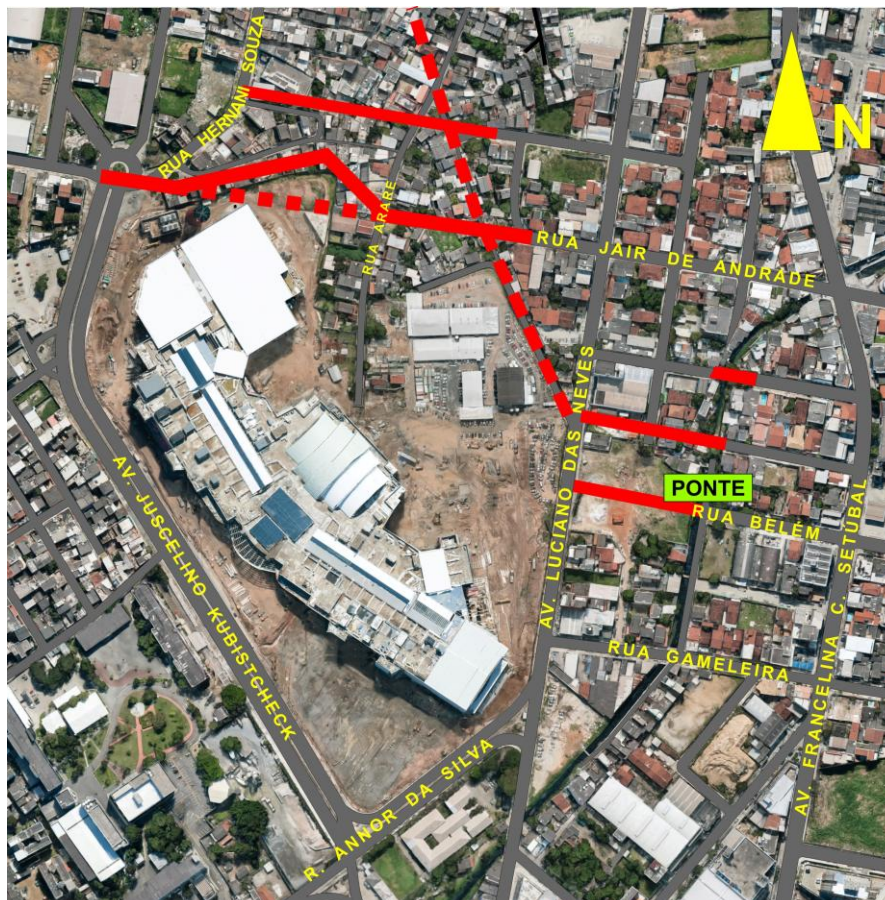


## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina  
La sociología en tiempos de cambio

previstas nos planos originais da PMVV, mas nunca realizadas, conforme pode ser observado no mapa 03 à seguir.



Mapa 03: Realinhamento de ruas no entorno do Shopping Vila Velha, segundo o projeto original (PMVV)

Fonte: Google maps - Construído à partir de ferramentas digitais pelo autor)

## 2- O Entorno do Empreendimento

O local onde está localizado o empreendimento denominado Shopping Vila Velha, era uma grande área descampada, circundada por ruas estreitas e praticamente sem nenhuma construção até 2012. Isso permitia a circulação informal e a ligação entre ruas, hoje bloqueadas para pedestres e automóveis, por conta dos muros que delimitam o terreno do empreendimento.



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

Atualmente, à leste do empreendimento, a via existente (figura 01) não possui pavimentação e sua função é fazer a ligação entre o Beco da Liga (projetada originalmente como avenida) e a Av. Luciano das Neves (figuras 02 e 03).



Figura 01: Acesso Leste, que faz a ligação com a Av. Luciano das Neves

Crédito da foto: Acervo do Autor



Figura 02: Beco da Liga, via originalmente projetada como avenida.

Crédito da foto: Acervo do autor.





## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio



Figura 03: Trecho de acceso ao Beco da Liga.

Crédito da foto: Acervo do Autor

Este trecho sempre apresentou claros problemas de ordem urbana, e a situação atual dessa área é a mesma desde antes da construção do shopping, sendo considerado de alta vulnerabilidade social visto os relatos de atividades ilegais na região, incluindo tráfico de drogas.

A invasão de áreas públicas por moradores foi uma ação frequente não só nesse bairro como em toda a Vila Velha, se dando ao longo de anos e sendo em alguns casos apoiadas por representantes políticos (MATTOS E DA-SILVA-ROSA, 2011; MATTOS, 2011; DA-SILVA-ROSA et al, 2016)

Outras situações de precariedade foram observadas na região, como é o caso do conjunto de casas que tiveram seus acessos bloqueados com o fechamento através de muros, feitos pelo shopping conforme se observa na figura 05 (p.16). Somente após denuncia e pedido da AMDES junto ao Ministério Público do Estado, o shopping se viu obrigado abrir um novo acesso, precário, como mostra a figura 04.





## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio



Figura 04: Acessos precários às casas confrontantes com o terreno do shopping

Crédito da foto: Acervo do Autor

Essa precariedade, segundo a AMDES, contribui no sentido de forçar a venda desses imóveis visto que o fechamento com muros dificulta os acessos, incluindo determinados serviços públicos.

Esta região conta, além do seu fechamento (figura 14, p.20), com outros problemas, que acarretam transtornos para os moradores, como o aumento da insegurança, em função do abandono da área serviu de canteiro de obras durante a construção do shopping (figura 15, p.21), e situações de alagamento, dada a diferença entre o nível da rua e o aterramento executado no pátio do shopping, como pode ser observado na imagem 05.



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio



Figura 05: Desnível entre o pátio do shopping e a rua Ararê, fechada em sua Extremidade confrontante com o terreno do empreendimento - Crédito da foto: Acervo do Autor

Atualmente, podemos considerar que, sob o aspecto do desenvolvimento e do planejamento urbano que se observou à partir da implantação do empreendimento, apenas as vias voltadas para as fachadas principais do shopping e seus acessos de pedestres e veículos, foram contemplados com obras públicas que valorizaram a região e facilitaram a mobilidade do tráfego. Assim, observa-se a presença de duas realidades: De um lado, a vulnerabilidade socioambiental de parte dessa área do entorno, onde mora a população que se viu mais impactada pelo shopping; e, de outro, o quadro de investimento em infraestrutura viária, feito pela PMVV, privilegiando, assim, o empreendimento como podemos ver nas figuras 06 a 10, à seguir.



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina  
La sociología en tiempos de cambio



Figura 06: Acesso ao shopping, à partir da Av. Luciano das Neves, sequencia do trecho mostrado na figura 17

Crédito da foto: Acervo do Autor



Figura 07: Ligação entre a Av. Luciano das Neves e a Rua Annor da Silva

Crédito da foto: Acervo do Autor





**XXXI CONGRESO ALAS  
URUGUAY 2017**

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina  
La sociología en tiempos de cambio



Figura 08: Avenida Juscelino Kubistchek, na direção norte - Crédito da foto: Acervo do Autor



Figura 09: Avenida Juscelino Kubistchek, na direção sul. - Crédito da foto: Acervo do Autor



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio



Figura 10: Final da Av. Juscelino Kubistchek, na rotatória de junção dos corredores viários que passam pelo Divino

Crédito da foto: Acervo do Autor

Em contraste com as situações apresentadas nas figuras acima, que privilegiam os acessos de chegada ao shopping, o que se observa é que sua saída, principalmente com destino à área central do bairro Divino, e daí, a outras regiões, não apresentou nenhuma obra de relevância ou alteração que melhorasse a mobilidade urbana, mantendo as vias no seu traçado original (figuras 11 a 14).



Figura 11: Rua Hernani Souza - Trecho que faz a ligação com a região norte do bairro,

3ª Ponte e centro de Vila Velha - Crédito da foto: Acervo do Autor



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina  
La sociología en tiempos de cambio



Figura 12 e 13: Rua Jovercino de Souza e o beco de ligação com a rua Ararê

Crédito da foto: Acervo do Autor

As ruas internas do bairro, a exemplo das figuras 12 e 13, confrontantes ao shopping, apresentam uma alta concentração de moradias e acessos precários, como travessas e becos com menos de 1,20 metros de largura, em alguns casos.



Figura 14: Rua Ararê, em seu trecho final, com limite ao terreno do shopping

Crédito da foto: Acervo do Autor





## XXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

A figura 14, acima, mostra a rua onde se observa o muro que cerca o terreno do shopping e fecha a saída da via de acesso às três casas citadas anteriormente. Nesse trecho, é possível observar o muro (à esquerda da foto) que delimita uma área remanescente à construção do shopping, utilizada como canteiro de obras (figura 15). que se encontra sem uso e, deverá ser destinada à novos empreendimentos imobiliários.

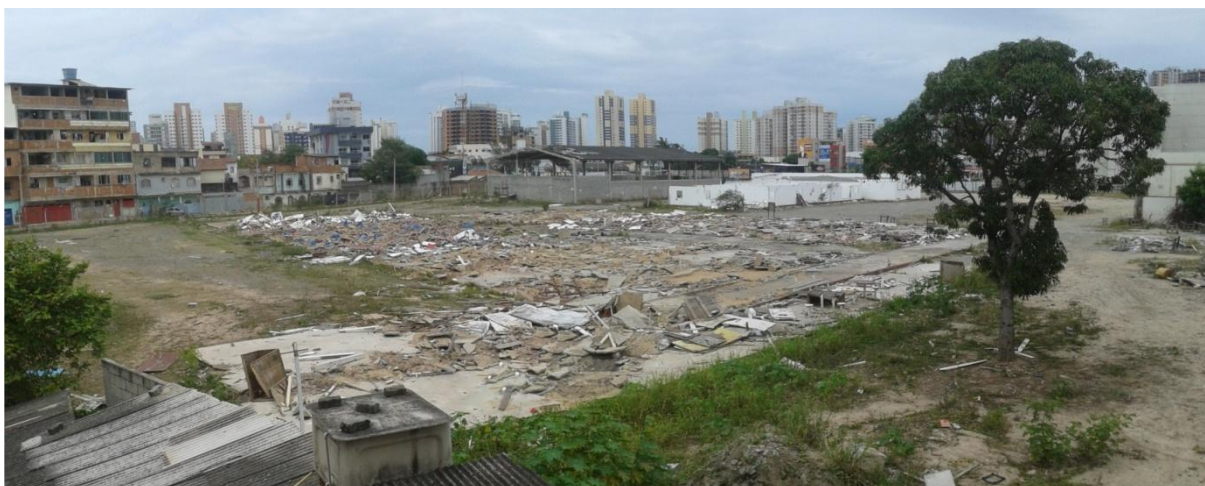


Figura 15: Terreno anexo à área do shopping, com material de demolição e entulho da construção.

Crédito da foto: Acervo do Autor

### **3- O Contexto popular e a Atuação de Associação de Moradores**

O cenário que cercou a aprovação do projeto e a implantação do shopping contou com a atuação dos empreendedores, a prefeitura de Vila Velha (PMVV) e o Ministério Público Estadual (MPE). Posteriormente ao início das negociações, e somente através de ações jurídicas da AMDES, esta foi considerada como um dos atores nesse cenário de negociações, passando a ter voz ativa nesta fase de aprovações, mesmo que em condições desiguais ante a força política PMVV e a estrutura técnica-jurídica dos empreendedores.

De forma geral, a viabilidade do projeto foi alcançada após negociação entre as partes, PMVV e os empreendedores, sob a mediação do MPE, que elaborou o TAC – Termo de Ajuste de Conduta – estabelecendo diversas *obrigações do fazer* como contrapartida pelos impactos que todo





## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

grande investimento impõe à região onde é implantado, ficando ajustado, entre outros, uma série de investimentos privados a serem aplicados na região do “Divino”.

- ***Praças e equipamentos públicos.***

Deveriam ser mantidas, através de investimentos privados, cinco praças e seus devidos equipamentos e instalações, existentes no bairro Divino ou nos limítrofes, próximos ao shopping, por um período de cinco anos, à contar da assinatura do documento.

Tal procedimento, segundo a AMDES, sofreu alterações, dada a inexistência das referidas praças, sendo modificadas as obrigações de fazer, então, pela construção completa de 2 praças, mais a manutenção de uma terceira.



Figura 16: Praça construída através do TAC, entre a Av. Juscelino Kubistcheck e a Rua Hernani Souza

Crédito da foto: Acervo do Autor

- ***Construção e instalação da sede da AMDES.***

Com a contrapartida estabelecida pelo MP, em um terreno que já pertencia a AMDES, foi construída pelos empreendedores uma sede para a associação de moradores, dotada de salão de



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

atividades comunitárias, banheiros acessíveis, duas salas de aula e parte do mobiliário para uso da AMDES.

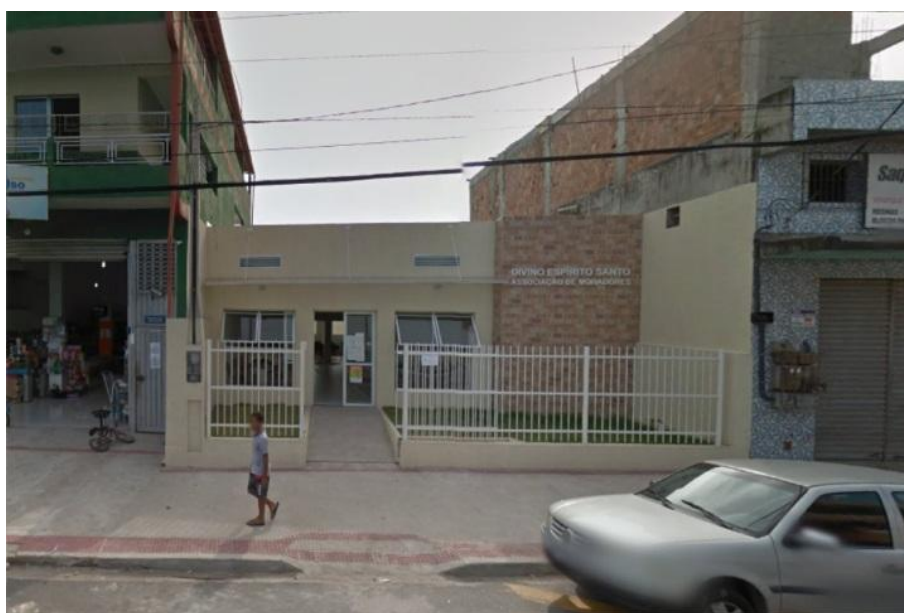


Figura 17: Sede construída, através do TAC. - Fonte: google (imagem de Abril de 2015).

- ***Ponte da Rua Belém.***

Esta obra atende a uma demanda pública, mas se apresenta como um grande benefício aos empreendimento. A implantação desse trecho melhorou a fluidez do tráfego, porém, pela posição estratégica do principal acesso viário do shopping, facilitou grandemente o chegada do público proveniente de Itapoã, Itaparica e Praia da Costa, bairros de classe média a alta, de maior poder aquisitivo e potenciais consumidores do shopping.



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio



Figura 18 e 19: Obras da Rua Belém, que proporcionaram a ligação direta entre Itapoã (à esquerda) e o shopping (à direita) - Crédito da foto: Acervo do Autor

- ***Doação de recursos financeiros para a AMDES.***

Ficou estabelecido um valor “indenizatório” junto à população, no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais), destinados ao auxílio de custos dos moradores para os processos de regularização fundiária de posse dos terrenos e das construções existentes.

- ***Rede pluvial coletora exclusiva para o shopping.***

O terreno de implantação do shopping apresentava historicamente um quadro de alagado quase permanente, que se mantinha como um escoadouro natural das águas pluviais, no período das grandes chuvas e com isso não eram relatados casos de alagamentos, de certa forma, comuns em boa parte do município de Vila Velha.

Durante a construção e implantação do shopping, essa área foi aterrada, elevando o nível do terreno, em alguns pontos, quase dois metros acima do original, modificando o relevo e alterando o sentido de escoamento das águas, trazendo problemas de alagamentos até então inexistentes, notados principalmente entre os anos de 2011 e 2014. A rede de captação da água da chuva construída, que circunda todo o shopping, absorve grande quantidade de água incidente



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

sobre a área de cobertura da edificação, e que é transferida para caixas d'água, e reutilizada pelo empreendimento, porém, no terreno do shopping, pode-se observar descuidos e abandono.



Figura 20: Caixas coletoras implantadas dentro do terreno do shopping, necessitam de manutenção constante

Crédito da foto: Acervo do Autor

- ***O projeto de (re)alinhamento das Vias.***

Previsto no TAC, os empreendedores deverão financiar o projeto de estudo de implantação do alinhamento previsto no projeto da PMVV para a cidade, onde existe a previsão de remoção de casas e a mudança de aproximadamente 70 famílias, Esse quadro, com situações indenizatórias potencialmente conflitantes, certamente chegarão às esferas jurídicas, o que, segundo a AMDES, tornarão esse processo lento e que certamente envolverá manifestações públicas e muita negociação entre as partes.





## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

Outra condição populacional também proporcionada pela omissão do poder público, diz respeito à população de rua, '*marginalizada*' que se concentrava no local muito por conta da falta de políticas públicas que visassem o fim das condições precárias em que se encontravam. A partir da construção do shopping, ocorreu o deslocamento natural para outras áreas, e a transformação da paisagem urbana apenas fez com que a população marginalizada que ali se encontrava buscasse novos pontos para se fixarem.

Assim supõe-se que os contrastes sociais existentes, não foram combatidos. A política pública de desenvolvimento de projetos para a região limitou-se apenas à maquiagem local, deixando de lado importantes questões sociais, e que contribuem para o entendimento de que o bairro Divino Espírito Santo seja considerado como "*subúrbio*", ainda que esteja localizado de forma privilegiada, no centro do núcleo urbano do município de Vila Velha.

#### **4- A Questão Imobiliária**

Uma situação de relevância, observada no trabalho desenvolvido, recai sobre a questão de valorização imobiliária através da consequente investida dos empreendedores para aquisição de terrenos limítrofes, visando uma expansão do empreendimento.

Porém, cada parte interessada tem um olhar diferente sobre as propriedades ali existentes. O que se nota, à partir dos relatos dos próprios moradores, é que, na verdade, para os empreendedores, apenas o terreno, desperta o interesse; e não as edificações neles erguidas. Isso pôde ser observado quando, aqueles que receberam proposta de negociação, consideraram pequeno o valor ofertado, baseado unicamente no preço por m<sup>2</sup> do terreno. Já para os moradores, suas edificações e investimentos realizados, representam o resultado de toda uma vida. A grande maioria das famílias residem na área à anos, sucedendo gerações e em muitas situações, famílias inteiras, pais e filhos casados compartilham os mesmos terrenos, numa sucessão de construções agregadas, os "puxadinhos" e os assobradados. Tal configuração criará efetivamente conflito de interesses e um iminente processo de gentrificação poderá ser desencadeado. Na pesquisa de campo, esse quadro foi abordado através das perguntas destinadas aos moradores entrevistados:



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

*Após a chegada dos empreendimentos, você ou algum vizinho recebeu propostas para negociar seu imóvel? 55% dos moradores proprietários responderam não, e 45% responderam sim.*

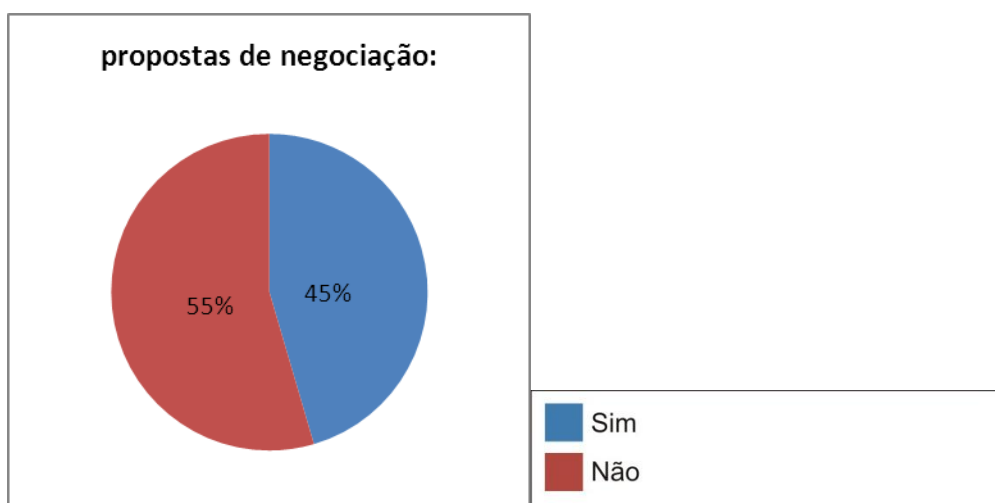


Gráfico 01 – Resultados percentuais sobre propostas de negociação de imóveis

Fonte: Pesquisa de campo - (Montagem pelo autor)

*Na possibilidade do morador vir a receber uma proposta de negociação, observou-se que em nenhuma situação os entrevistados se mostraram propensos a recusar uma eventual proposta.*

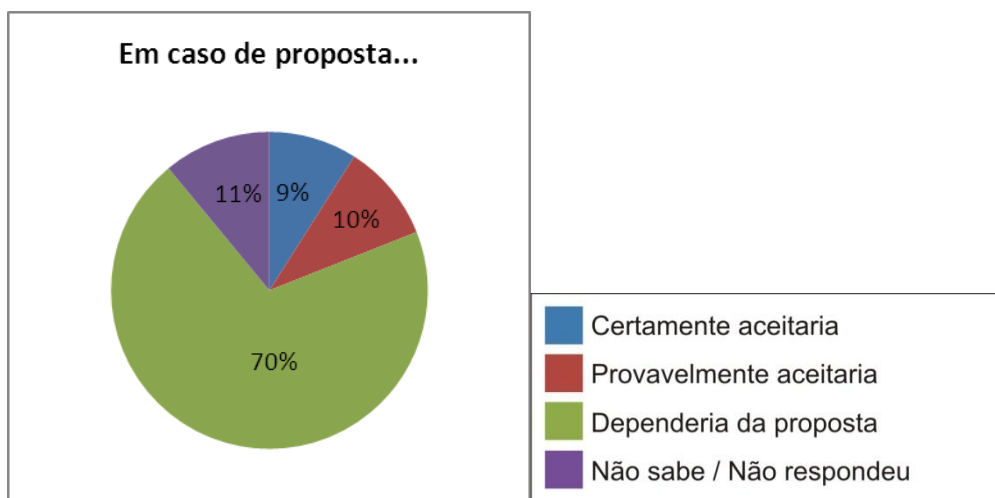


Gráfico 02 – Posicionamento dos proprietários sobre possíveis negociações imobiliárias

Fonte: Pesquisa de campo - (Montagem pelo autor)



**XXXI CONGRESO ALAS  
URUGUAY 2017**

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

Isso indica que existe uma opinião formada de que, a partir da chegada do shopping, a região apresenta uma condição de valorização nunca antes imaginada. Ficando claro que, sob uma negociação satisfatória, o deslocamento da população se tornará efetivo.

Mas, diante de incertezas, o que se observa é que muitos proprietários deixaram de investir nos imóveis, colaborando para a depreciação do local e desvalorização dos imóveis, trazendo prejuízos para os moradores, e contribuindo para que se considere o entorno do shopping como sendo uma região fora do novo contexto urbano, potencializando os quadros de vulnerabilidade, e contribuindo para o aumento das diferenças sociais e ambientais da área. Presume-se que ao considerar o cenário atual as questões que certamente envolverão moradores proprietários e empreendedores, se tornarão objeto de conflito de interesses entre as partes.





## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

### IV. Conclusões

À partir da implantação do empreendimento comercial localizado na porção sul do Bairro Divino Espírito Santo, foi possível desenvolver o presente trabalho de pesquisa, que teve como objetivo compreender como um empreendimento de grande porte impactou a população residente no seu entorno..

Ao realizarmos o estudo acerca das questões urbanas e das vulnerabilidades, observamos que o cenário existente na cidade de Vila Velha e no Bairro do Divino, apresenta condições de desenvolvimento, propícias ao surgimento de diferentes problemas de ordem social.

Observamos que a ocupação do bairro Divino Espírito Santo se deu de forma irregular, que contou com o descaso e a omissão da PMVV, enquanto poder fiscalizador acerca das ocupações, e das edificações, que ao longo dos anos foram construídas, contribuindo para o adensamento populacional observado na área e a caracterização de problemas sociais e assituações de vulnerabilidade, ao ponto de ser considerado como bairro de periferia, segundo a propria AMDES.

Foi possível compreender que a população que ocupa a região do entorno do Shopping, foi impactada de forma prejudicial, em que pese alguns fatores de melhoria, muito em função das “*obrigações do fazer*”, determinadas pelo Termo de Ajuste de Conduta – TAC, firmado entre o Ministério Público Estadual e os Empreendedores do Shopping. Com um mínimo de contrapartidas por parte dos empreendedores em compensação às diversas situações de desconformidade observados na implantação do shopping, incluindo descumprimentos de obrigações legais, tal como estudos de impacto de vizinhança, que deveria ter sido exigido pela PMVV. Outro ponto negativo enquanto órgão fiscalizador.

As atuais condições observadas, apontam que, ainda que hajam benefícios sociais pontuais, a condição de vulnerabilidade da população tende a ser potencializada, incluindo aí uma questão bastante delicada: A gentrificação, haja visto conflito de interesses, que apresentam hoje, a população local e os empreendedores, somados a inoperância e uma “*velada submissão*” do poder público.



**XXXI CONGRESO ALAS  
URUGUAY 2017**

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

Os diferentes interesses com relação à valorização do local como um todo, (posição defendida pelos proprietários de imóveis na área), e o interesse unicamente no terreno (por parte dos empreendedores), já acarretam algumas situações problemáticas, como a descontinuidade de obras de melhoria de imóveis já muito depreciados, em função das incertezas em que se dará as negociações entre as partes, incluindo a PMVV, no tocante à necessidade das desapropriações, com vistas à execução efetiva do plano de alinhamento do local, fundamental para o desenvolvimento da região, inclusive na opinião do presidente da AMDES, mesmo em que pese a retirada de um número considerável de famílias na região.



**XXXI CONGRESO ALAS  
URUGUAY 2017**

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

## **V. Bibliografía**

CELANTE, Suelem S. A. **Gentrificação: impactos do mercado imobiliário sobre a colônia de pescadores de Itapoã – Vila Velha – ES**. Dissertação de Mestrado. Vila Velha, ES: UVV/PPGESP, 2014.

DA-SILVA-ROSA, T. et al. **Socio-Environmental Vulnerability, Resilience and Disasters in Modern Urban Contexts: The Case of Vila Velha (ES, Brazil)**. Trabalho completo apresentado no III ISA Forum of Sociology 2016 (Viena, 10-14 July), RC39 Sociology of Disasters, Session Selection: Urban Vulnerabilities and Resilience.

IBGE. Estimativas de População dos Municípios Brasileiros, em Julho de 2014. Disponível em: [http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/pdf/analise\\_estimativas\\_2014.pdf](http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/pdf/analise_estimativas_2014.pdf) – *Acessado em Julho de 2016*

LIRA, P; OLIVEIRA Jr, A. P; MONTEIRO, L. **Vitória: transformações na ordem urbana: metrópoles: território, coesão social e governança democrática**. 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrópoles, 2014. 394 p.

MATTOS, R.; DA-SILVA-ROSA, T. **Reestruturação econômica e segregação socioespacial: uma análise da região da Grande Terra Vermelha**. Anais do Seminário Nacional da Pós-Graduação em Ciências Sociais - UFES, v. 1, n. 1, 2011.

MONTEIRO, Túlio Gava. **Do Privado ao Público em um contexto de injustiça ambiental: Um estudo de duas comunidades às margens do Canal da Costa – Vila Velha, ES**. Dissertação de Mestrado. Vila Velha, ES: UVV/PPGESP; 2016.



**XXXI CONGRESO ALAS  
URUGUAY 2017**

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

OLIVEN, Ruben G; **Urbanização e Mudança Social no Brasil**. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais - Biblioteca Virtual; 2010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA. **Plano Diretor Municipal** – Lei Nº 4.575/2007. Vila Velha, ES; 2007. Disponível em: <http://www.cmvv.es.gov.br/pdm/pdm-vv-2007-pdm-lei-4575-07-consolidado-texto.pdf>

ROMEIRO, Paulo Somlanyi; FROTA, Henrique Botelho, Org. **Megaprojetos de impacto urbano e ambiental: violação de direitos, resistência e possibilidades de defesa das comunidades impactadas**. - São Paulo: IBDU, 2015. Disponível em: <http://polis.org.br/wp-content/uploads/439.pdf>

SIQUEIRA, Penha (Org.). **Industrialização e empobrecimento urbano. O caso da Grande Vitória**. 2.ed. Vitória, ES: Grafitusa, 2010. 164 p.