

DINÂMICA DA TRANSFORMAÇÃO URBANA E SÓCIOECONÔMICA NAS PROXIMIDADES DA CONSTRUÇÃO DO PRIMEIRO SHOPPING DE BOA VISTA/RR

Dynamic of urban and socioeconomic transformation nearby the construction of the first shopping mall in Boa Vista/RR

Dinámica de transformación urbana y socioeconómica cerca de la construcción de la primera alameda en Boa Vista/RR

Kelson da Luza Oliveira
Governo do Estado de Roraima
kelsondaluzz@yahoo.com.br

Resumo

O espaço urbano de Boa Vista apresenta características de uma cidade de médio porte da Amazônia Setentrional, com modificações tímidas frente às grandes evoluções das cidades brasileiras do sul e sudeste do país. Esse cenário vem se transformando consideravelmente nos últimos anos, com a construção de grandes empreendimentos comerciais. Símbolo do capitalismo comercial na atualidade, os shoppings despontam como espaços artificiais de compras e entretenimento da vida moderna. A construção do primeiro shopping de Boa Vista, nos padrões da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE), marca uma fase de profunda evolução no espaço e na vida dos moradores locais. O presente artigo tem como objetivo apresentar as transformações urbanas nas proximidades da construção do primeiro shopping de Boa Vista e os impactos na população local. A metodologia aplicada no estudo corresponde a pesquisas bibliográficas e documentais, além de pesquisa com moradores das proximidades da construção do shopping. Os dados da pesquisa com moradores foram analisados e tabulados em planilhas de Excel com projeções de gráficos, apresentando o perfil dos moradores e suas expectativas quanto ao empreendimento do shopping na vizinhança. Na interpretação dos dados da pesquisa, percebem-se transformações ainda tímidas no ambiente, espaço este que apresenta um grande potencial frente à dinâmica que se propaga futuramente. Aos moradores locais a expectativa é de progresso estrutural do bairro, com valorização de imóveis, possibilidades de emprego, mas também, soma-se a este momento a preocupação com o aumento da violência, do tráfego, poluição sonora, atmosférico, visual e degradação ambiental.

Palavras-chave: shopping center; transformação urbana; população local; impactos socioeconômicos.

Abstract

The urban space in Boa Vista has some characteristics of a medium port city from the Amazon northern, with some tiny changes related to the big evolutions of the south and southeast cities in Brazil. This scenario has been suffering some considerable changes in the last few years, with the construction of big commercial enterprises. As a symbol of capitalism nowadays, the shopping malls have the main function of being a space for shopping and entertainment of modern life. The building of the first shopping mall of Boa Vista according to the pattern required by the Brazilian Association of Shopping Centers (ABRASCE) marks one phase of deep evolution in the space and living of the local residents. This article has as main objective, show the urban transformations on the nearby areas of the construction of first shopping mall in Boa Vista and its impacts on the local

population. The methodology applied in here is based on bibliographic and documentary searches, and also of researches with residents of the proximity areas of the construction. The search data of the residents were all analyzed and charted in Excel's spread sheet with some visual graphics, presenting the profile of the dwellers and their expectations about the development of the shopping mall on the neighborhood. Interpreting the search data, we see even more tiny changes in the ambience, a space that has a lot of potential to offer in front of the dynamics that will be diffused in the future. The expectations of local residents are a structural progress in the neighborhood, with the valorization of mobile, more jobs to offer, but in the other hand, we can add to this current moment some worries about the increasing of violence, route traffic, sound, atmospheric and visual pollution and also ambient degradation.

Keywords: shopping center; urban transformation; population; socioeconomic impacts.

Resumen

El área urbana de Boa Vista tiene características de una ciudad de tamaño medio de la Amazonía Norte, con cambios tímidos frente a los principales acontecimientos de las ciudades brasileñas del sur y sureste. Este escenario ha cambiado drásticamente en los últimos años, con la construcción de grandes proyectos comerciales de tamaño significativo, tales como centros comerciales. Símbolo del capitalismo comercial hoy en día, los centros comerciales artificiales emergen como las zonas comerciales y de ocio de la vida moderna. La construcción del primer centro comercial en Boa Vista, en las pautas de la Asociación Brasileña de Centros Comerciales (ABRASCE), marca un período de profunda evolución en el espacio y en la vida de los residentes locales. El presente estudio tiene como objetivo registrar las transformaciones urbanas, cerca de la construcción del primer centro comercial de Boa Vista y los impactos sobre la población local. La metodología aplicada en el estudio corresponde a la investigación bibliográfica y documental, encuesta de los residentes de la construcción cerca de las tiendas y las observaciones. Los datos de la encuesta se analizaron con los residentes y transformados en tablas en hojas de cálculo de Excel con gráficos que muestran las proyecciones de las expectativas de la población local en relación a la empresa. En la interpretación de los datos del estudio, se observan cambios tímidos en el entorno, un espacio que cuenta con una gran dinámica de carga potenciales que se propaga a futuro. Los residentes locales cuentan con el progreso estructural del barrio, con la apreciación de los bienes raíces, las oportunidades de empleo, y también se suma a este punto, la preocupación por el aumento de la violencia en el vecindario, el tráfico, la contaminación acústica, atmosférica y visual degradación del medio ambiente.

Palabras claves: centro comercial; transformación urbana; población; impactos socioeconómicos.

Introdução

A cidade de Boa Vista capital de Roraima encontra-se em fase de crescimento econômico e populacional, o capital financeiro gerado pelo crescimento populacional atrai investimentos de inúmeros setores da economia, com destaque para os seguimentos alimentação, beleza, vestuário e entretenimento. Os grandes empreendimentos comerciais, que concentram vários setores de interesse da população, como por exemplo, os shoppings centers, começam a despontar na cidade com obras grandiosas impactando o ambiente e a vida da população. As transformações do espaço urbano acompanham a dinâmica do mercado, construções surgem em locais que há poucos anos atrás, eram inimagináveis para grandes empreendimentos comerciais.

A construção do primeiro shopping center da cidade de Boa Vista, nos padrões da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE), teve início das obras do ano de 2012 no bairro Cauamé, zona oeste da cidade, com previsão de entrega para o final de 2014.

Pintaudi (1992, p.26) define shopping center como um empreendimento imobiliário de iniciativa privada que reúne, em um ou mais edifícios contíguos, lojas alugadas comércio varejista ou serviços. A combinação de diversificações planejadas pela empresa prevê a presença de várias lojas do mesmo ramo, como também por sua natureza distinta (lojas âncoras e lojas de comércio especializado e serviços – que podem ou não pertencer a redes).

O presente estudo destaca o processo de transformação sócio espacial urbano nas proximidades do empreendimento comercial Roraima Pátio Shopping em Boa Vista e os impactos positivos e negativos causados a população do local. Foram analisados aspectos como a modificação da paisagem urbana, infraestrutura, valorização e especulação imobiliária, investimentos públicos e privados na área, dentre outros.

Nesta perspectiva a relevância social do trabalho busca destacar o paralelo entre a qualidade de vida da comunidade local e os interesses capitalistas do mercado.

Este processo de descentralização do capital financeiro de um empreendimento comercial de grande porte, para sua instalação em uma área afastada do centro da cidade, fomentação atração de um grande fluxo de pessoas, capitais e serviço, contribuindo para um novo cenário estrutural do bairro, com suas edificações transformadas, seus equipamentos públicos e privados. A própria população local, acaba atraída pela especulação imobiliária, ocasionando o êxodo para outras áreas da cidade.

O objetivo principal do estudo consiste em analisar o atual fenômeno das mudanças espaciais urbanas nas proximidades da construção do primeiro shopping de Boa Vista-RR, bem como as implicações na vida dos moradores locais. Implicações essas que podem afetar positivamente, como a valorização dos imóveis ou oportunidades de emprego no shopping, mas, também podem ser implicações negativas, como o avanço da violência no bairro ou a exclusão das famílias de menor poder aquisitivo do bairro de origem.

A importância deste momento no contexto histórico da cidade de Boa Vista desperta para construção de uma nova identidade cultural, com aspectos modernos de influência no âmbito de produção do espaço urbano. Os shoppings seduzem e interferem no modo de vida da população, nas formas de organização, no consumismo capitalista ditados pelas tendências mundiais estampadas em vitrines e no ritmo acelerado dentro do espaço artificial privativo.

O estudo busca elencar, junto com as mudanças físicas no espaço, também as perspectivas dos moradores locais quando ao novo empreendimento no bairro, assim como as possíveis dificuldades que o progresso poderá acarretar ao cotidiano dessa população.

Referencial Teórico

Localização da área de influência do estudo

De acordo com o Censo 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBEG), Boa Vista possui uma população estimada em aproximadamente 278 mil habitantes, é composta por 53 bairros, concentrados em sua maioria, na zona oeste da cidade.

Devido à grande concentração de bairros na zona oeste, fica notório o interesse de grandes empreendimentos comerciais nessa zona da cidade, com expectativas de atingir a massa populacional e fluxo de capital financeiro local.

O crescimento da zona oeste da cidade se deu por vários fatores relevantes, como a ocupação de áreas abandonadas, políticas públicas de assentamento, programas de moradia do Governo Federal como o Minha Casa minha Vida, dentre outros.

De acordo com Silva; Almeida e Rocha (2012,p.101):

Na zona oeste, reside então à população assentada, bem como aquela que realizou a ocupação por invasões, mas, de qualquer forma, predominam nela principalmente pessoas de baixo poder aquisitivo, tendo como justificativa da permanência de alguns moradores, nessa zona às políticas dos governos que promovem os assentamentos exatamente nesses territórios que passou a ser definidos como dos segregados.

Silva; Almeida e Rocha (2012, p.100), destacam a diferença no índice de analfabetos da zona oeste de Boa Vista, que alcança 17,3% enquanto na zona leste fica em 4,1%, na zona sul 11,2%, zona norte 7% e no centro 6,3%. Com relação ao poder aquisitivo da população, ou seja, a renda média local, a diferença também é muito grande entre as zonas, enquanto a zona leste o poder é de R\$: 2.418,00 reais, na zona norte fica em R\$: 1.280,00 reais e na zona oeste decai para apenas R\$: 367,00 reais.

A área de estudo está localizada no bairro Aeroporto, especificamente em frente a construção do shopping, delimita-se por um retângulo de área com alturas entre as Ruas 06 e Rua 10 e as bases a BR-174 e Rua Guararapes (figura 01), esse limite compõe a área de influência do estudo e correspondem as seguintes coordenadas geográficas: latitude 2°50'55.87"N e longitude de 60°42'13.55"O.

De acordo com Fonseca (2012,p.55), podemos considerar área de influência uma delimitação do espaço geográfico, para estudos de impactos diretos ou indiretos, decorrentes, da instalação e operação de empreendimentos.



Figura 01- Localização da área de influência do estudo e da área de construção do shopping Roraima Pátio.
Fonte: Google Earth

A definição da área de influência é o ponto chave da metodologia de pesquisa por amostragem, utilizando questionários com perguntas objetivas e subjetivas sobre. A área foi estudada quanto as suas características naturais, transformações no ambiente, fatores de impactos negativos e positivos na população local referente ao empreendimento do shopping. É a partir dessas definições que se inicia todo o processo de levantamento dos dados, para análise e interpretação dos mesmos.

A nova urbanização no espaço próximo a construção do shopping, intitulado *Pátio Roraima Shopping*, segue em ritmo acelerado, deixando para trás hábitos e costumes de uma cidade pequena. O espaço inicia uma mutação frenética, com duplicações de vias, construções modernas, especulação imobiliária, terrenos valorizados, moradores mudando de bairro, dinamizando a paisagem urbana.

Harvey (2005) afirma que o investimento no mundo emergente não está voltado para a produção, mas para ativos e valorização de ativos como aluguéis de terras, preços de imóveis e o setor financeiro inovando cada vez mais.

Para Harvey (2005, p. 51):

Assim, o capital passa a ser representada na forma de uma paisagem física, criada à sua própria imagem, criada como valor de uso acentuada a acumulação progressiva do capital numa escala expansível. A paisagem geográfica, abrangida pelo capital fixo e imobilizado [...]

Nas palavras de Harvey (2005), configura-se o contexto atual das proximidades da área de estudo, uma vez que, a transformação progressiva da paisagem urbana está vinculada a favor do capital financeiro e imobiliário.

O empreendimento comercial *PÁTIO RORAIMA SHOPPING*

O capital financeiro representado nesta grande obra atrai a população ao consumismo e transforma a paisagem geográfica local. A produção capitalista do espaço urbano na cidade de Boa Vista certamente afetará a vida da população, principalmente dos moradores das áreas mais próximas aos impactos diretos das mudanças.

O site oficial do Pátio Roraima Shopping divulga diversas informações sobre o empreendimento considerado o primeiro shopping center de Roraima nos padrões da ABRASCE. De acordo com o site o investimento é de R\$ 155 milhões e vai gerar mais de seis mil empregos diretos e indiretos, após a inauguração.

O empreendimento tem área bruta locável total de 25.732,50 mil metros quadrados, terreno de 112 mil metros quadrados (42.500 mil metros quadrados de área construída), quatro lojas âncoras, cinco megalojas, 191 lojas de menor porte com estilos variados, área de entretenimento com jogos eletrônicos e 1.086 vagas de estacionamento.

A Saphyr e a HSI (Hemisfério Sul Investimentos) são as empresas responsáveis pela construção, desenvolvimento, comercialização e administração do shopping center. Tais empresas promoveram no dia 25 de abril de 2014 a Festa da Cumeeira, evento que teve como objetivo mostrar à imprensa o estágio avançado em que se encontram as obras do primeiro shopping de Roraima. A inauguração do Shopping está prevista para o dia 28 de outubro de 2014.

Metodologia

A pesquisa realizada caracteriza-se como descritiva e explicativa. Sequenciando um processo de identificação e detalhamento dos fatores que determinam o fenômeno, para as conclusões e explicações completa da transformação urbana e socioeconômica na área de influência da pesquisa. Segundo Gil (2010,p.28) a pesquisa descritiva tem como objetivo a descrição das características de determinada população e a explicativa tem como propósito identificar fatores que determinam ou contribuem para a ocorrência de fenômenos. Assim uma explicativa pode ser a continuação de outra descritiva.

A construção do shopping localiza-se no bairro Cauamé, sendo a BR-174 o limite entre o bairro Aeroporto e o bairro Cauamé. A área de influência do estudo corresponde ao espaço urbano mais próximo da obra do shopping, mesmo estando no bairro vizinho. Os moradores convivem com constantes mudanças à sua volta, adaptando-se a realidade que se apresenta, mesmo assim, muitos moradores acabam vendendo suas casas e mudando de bairros, atraídos pelas ofertas tentadoras da especulação imobiliária.

O local de estudo, foi delimitado compondo um quadrilátero com altura entre as Ruas 06 e 10, com base na BR-174 e Rua Guararapes, no bairro Aeroporto, zona norte da cidade. A amostragem da pesquisa na área de influência do estudo foi por conglomerados, mais especificamente por um percentual de famílias residentes nas proximidades da construção do shopping. Segundo Gil (2010,p.54) proceder-se à seleção da amostra a partir de “conglomerados” em pesquisas cuja população seja um número grande de habitantes. Conglomerados típicos são: quarteirões, famílias, edifícios, etc.

Ferramentas e Procedimentos

Para alcançar os objetivos previstos no estudo, foram utilizadas diversas ferramentas, como: notebook e internet (com vários softwares: Google Earth, Google maps, Excel, Word, dentre outros); máquina fotográfica digital; calculadora; questionários impressos para pesquisa com moradores das proximidades do shopping; levantamento documental e bibliográfico.

O primeiro passo foi o levantamento do referencial teórico baseado no tema: transformação urbana e socioeconômica causadas pelos “shoppings centers” no Brasil e no mundo. O entendimento do Plano diretor estratégico e participativo da cidade de Boa Vista fez-se necessário, juntamente com as leis federais que abordam a temática do uso da propriedade urbana em prol do coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, assim como o equilíbrio ambiental, apresentadas no Estatuto das Cidades.

O trabalho de pesquisa na internet possibilitou um vasto conhecimento referente a estudos já desenvolvidos relacionados à transformação urbana e social a partir de grandes empreendimentos. O trabalho de campo partiu de observações empíricas, qualitativa e quantitativa da realidade do entorno do shopping e pesquisa com os moradores e comerciantes da área de influência. Essa pesquisa se realizou com o objetivo de conhecer o perfil socioeconômico dos moradores locais, as práticas do cotidiano, a realidade e a história do local, visando identificar as transformações expressivas no ambiente sob a ótica da população.

A pesquisa com os moradores da área de influência do estudo foi realizada no início do mês de abril de 2014, período estratégico, tendo em vista que as obras do shopping encontrava-se em fase de conclusão e esse fato gera confiança aos moradores quanto à inauguração do shopping em outubro do mesmo ano. Foram entrevistadas 50 famílias, um universo de aproximadamente 120 famílias, residentes na área urbana mais próxima a construção.

A escolha das residências para realização das entrevistas foi aleatória, sendo que em cada quarteirão, da área delimitada para estudo, foram entrevistadas entre 5 a 10 famílias, atingindo uma abrangência total de aproximadamente 250 moradores, considerando que em cada família some um

quantitativo de 4 a 5 pessoas. A entrevista foi realizada apenas com maiores de 18 anos, com preferência ao responsável pela família.

A pesquisa ocorreu durante um final de semana, por questões relativas aos horários, tendo em vista que os responsáveis pelas famílias trabalham durante a semana, impossibilitando a realização da pesquisa em dias úteis.

Foram elaborados questionários com perguntas estruturadas de natureza “aberta” possibilitando a complementação da resposta pelo entrevistado e perguntas estruturadas de natureza “fechada” com opções preestabelecidas para a escolha.

Levantar informações a respeito da população nas proximidades do empreendimento, conhecer e perceber essa comunidade local, seus fatores de vida e poder através da pesquisa materializar suas expectativas quanto ao surgimento de um novo momento e compará-lo com a realidade, fez-se necessária para uma tomada de posição, fundamentada em uma análise criteriosa das informações coletadas.

Uma análise documental foi realizada em jornais antigos, possibilitando comparar valores de terrenos e casas nos bairros Cauamé e Aeroporto, referentes aos anos de 2004, 2009, 2013 e 2014, apresentando o percentual financeiro de valorização dos imóveis, na área de influência, num período de 10 anos até os 2014.

As pesquisas em jornais antigos foram desenvolvidas no Palácio da Cultura, único espaço público que tem exemplares antigos dos principais jornais de circulação diária de Boa Vista-RR. A partir das informações no classificado dos jornais, organizou-se um quadro comparativo por ano, com valores de imóveis relativamente compatíveis nos bairros estudados. Na sequência tabulou-se em planilhas no Excel um gráfico de linhas representando o crescimento dos valores nos anos pesquisados.

Finalizada a sequência de coleta das informações documentais e concluída a pesquisa de campo com os moradores da área de influência do estudo, os dados oriundos dos procedimentos foram tabulados e detalhadamente interpretados, com o objetivo de elaborar uma visão global do espaço estudado e compará-lo com períodos anteriores as obras da construção de shopping.

A área de influência, ao longo do estudo foi registrada pelo autor com fotografias a partir de 2012. Essas fotografias foram utilizadas como parâmetros para comparar as transformações no ambiente. Com os resultados da pesquisa dos moradores foram organizados em gráficos, utilizando o programa Excel, como forma de visualizar as perspectivas e seus receios da população nas proximidades da construção do shopping.

Resultado e discussões

Desde a implantação das obras do Pátio Roraima Shopping, a paisagem na área circunvizinha vem modificando-se, devido às intervenções viárias, mudanças no zoneamento, aumento do fluxo de veículos que prestam serviços na obra, instalação de painéis publicitários, duplicação de vias, esgoto sanitário, e outros. Para elaborar um diagnóstico referente à qualidade estética, funcional e ambiental do espaço, realizou-se uma leitura de toda a área de influência a partir dos elementos visíveis que constituem o espaço. Foram analisados os itens como: edificações, infraestrutura, as ruas e avenidas, as áreas públicas, o acesso ao transporte público, às áreas verdes e os hábitos da população do entorno.

Para analisar a transformação da paisagem urbana nas proximidades das obras do shopping e avaliar os impactos do empreendimento na população local é necessário entender o conceito de espaço e paisagem.

Para compreender o significado de paisagem urbana é importante destacar o conceito de paisagem e espaço.

Santos (1988,p.21), afirma o seguinte sobre espaço:

Todos os espaços são geográficos porque são determinados pelo movimento da sociedade, da produção. Mas tanto a paisagem quanto o espaço resultam de movimentos superficiais e de fundo da sociedade, uma realidade de funcionamento unitário, um mosaico de relações, de formas, funções e sentidos.

Para Santos (1988,p.21), o conceito de paisagem é:

Tudo aquilo que nós vemos, o que nossa visão alcança, é a paisagem. Esta pode ser definida como o domínio do visível, aquilo que a vista abarca. Não é formada apenas de volumes, mas também de cores, movimentos, odores, sons, etc.

A partir desses conceitos busca-se entender a dinâmica da transformação no espaço físico e na vida da população local em detrimento ao surgimento de um grande shopping center nas proximidades.

Sobre a transformação que o homem promove na paisagem, Santos (1988,p.23) afirma que o ser humano é dinâmico e uma das formas de revelação desse dinamismo está, exatamente, na transformação qualitativa e quantitativa do espaço habitado.

Transformações urbanas nas proximidades das obras do shopping

Uma das principais transformações, próximo ao local da obra do shopping, sem dúvida foi à duplicação da BR-174, que passa em frente ao shopping (figura 02). Principal via de acesso ao shopping no sentido centro bairro, a BR-174 constitui um corredor de tráfego importante na circulação de veículos e pessoas, até mesmo pela ligação que a rodovia realiza entre os municípios

de Boa Vista com: Amajari, Pacaraima, Uiramutã e o país vizinho Venezuela. O trecho duplicado ajudará no fluxo normal do trânsito.

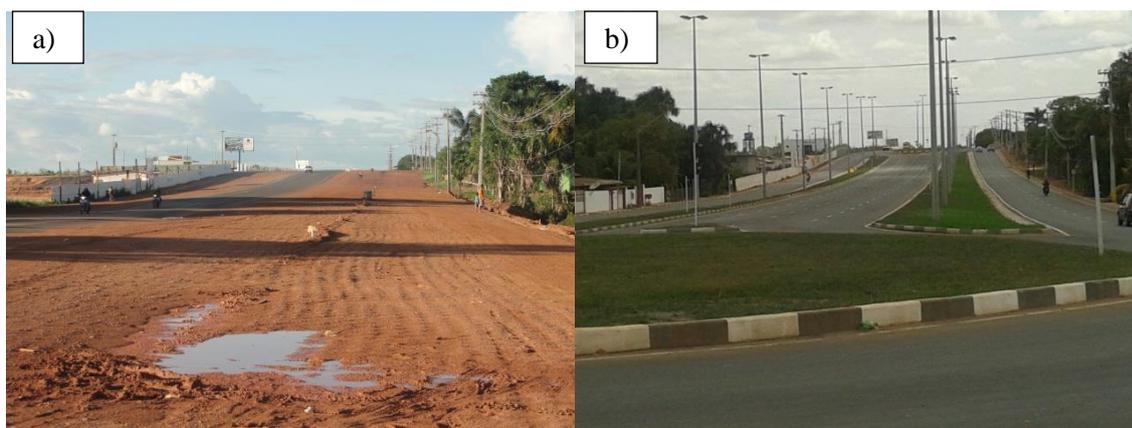


Figura 02: a) início da duplicação da BR-174

b) conclusão da duplicação da BR-174

Fonte: Autor

A primeira foto da figura 03 foi registrada no dia 22 de julho de 2012 e apresenta o início das obras de duplicação da BR-174, momento do aterramento e expansão da área lateral da BR. Na segunda fotografia, que foi registrada no dia 15 de maio de 2014, já é possível contemplar a conclusão da duplicação da BR-174.

Essa obra de duplicação da BR-174, sentido norte, mais especificamente enfrente a área de influencia do estudo, foi realizada pelo Governo Federal através do convênio de número SIAFI: 574670 com o Município de Boa Vista, para realização do contorno oeste da cidade.

No site da transparência do Governo Federal o valor total do convênio consta em R\$: 66.734.220,53 com uma contrapartida do município de Boa Vista no valor de R\$: 3.503.441,90. O órgão superior responsável foi o Ministério dos Transportes através do Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes. A vigência do convênio iniciou no dia 10 de janeiro de 2006 com término no dia 16 de maio de 2014.

A relevância da duplicação da BR-174 nas proximidades da construção do shopping implica em melhorias no tráfego da localidade, tendo em vista o grande fluxo de veículos circulando de outros bairros da cidade para o shopping e por essa via ser o único acesso ao empreendimento. Com o atrativo do shopping também aumentará a oferta de transporte coletivo aos moradores locais, pois, atualmente, segundo informações dos próprios moradores há apenas uma linha de ônibus fazendo rota no bairro o que implica na demora do transporte coletivo.

Outro fator de mudança na paisagem local que chama atenção é uma grande quantidade de placas e outdoor com anúncios do shopping, isso com certeza além de modificar a paisagem urbana, também causa certa poluição visual (figura 3).



Figura 03: anúncios sobre o shopping.
Fonte: Autor, 15/05/2014.

A valorização imobiliária também gera transformações na paisagem urbana, uma vez que muitos imóveis são vendidos e acabam sofrendo reformas ou mesmo novas construções surgem em terrenos inabitados. A área de influência do estudo apresenta uma dinâmica constante na transformação do ambiente a partir de construções particulares, condomínios residenciais, pequenos comércios, dentre outras. A especulação imobiliária é uma prática comum em regiões que apresentam um desenvolvimento certo no futuro.

No atual contexto de Boa Vista constatam-se os conceitos de Harvey (2005,p.60), quando afirma que o investimento no mundo emergente está voltado para valorização de terras e imóveis, é o que está ocorrendo no entorno da construção do shopping na zona oeste da cidade.

Filho (2001,p.48) define especulação imobiliária como: “[...] uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos[...]”.

Logo, especulação imobiliária caracteriza-se por melhoria dos custos financeiros de uma determinada localidade em detrimento de melhorias estruturais ou de serviços. Como exemplo: a área de estudo em relação aos benefícios que o shopping atribuirá ao bairro, conseqüentemente os imóveis sofreram uma valorização financeira rápida.

Infelizmente os proprietários, acabam seduzidos por ofertas de grandes imobiliárias e vendem suas propriedades, deixando um legado de anos aos empresários do ramo imobiliário, que por sua vez constroem condomínios ou loteamentos e revendem por valores superfaturados. Fato esse que causa uma segregação entre pessoas de renda baixa e os donos do capital, elitizando o espaço geográfico.

Para aferir o valor dos imóveis localizados nas proximidades do empreendimento, foram realizadas pesquisas em jornais de grande circulação na cidade, em meses distintos dentro do

mesmo ano, como: 2004, 2009, 2013 e 2014. Comparamos os preços de imóveis com as seguintes características: 2 quartos, cozinha, banheiro social, área de serviço, com área total do terreno 15x30.

Os resultados da pesquisa seguem no quadro comparativo 01:

Quadro: 01

BAIRROS	2004	2009	2013	2014
AEROPORTO	R\$: 12.000,00 (doze mil reais)	R\$: 35.000,00 (trinta e cinco mil reais)	R\$: 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)	R\$: 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)
CAUAMÉ	R\$: 8.000,00 (oito mil reais)	R\$: 26.000,00 (vinte e seis mil reais)	R\$: 105.000,00 (cento e cinco mil reais)	R\$: 130.000,00 (cento e trinta mil reais)

Fonte: jornal Folha de Boa Vista

É perceptível a elevação acentuada dos preços dos imóveis, nos anos de 2009 a 2014, ou seja, no período de divulgação do empreendimento comercial no bairro Cauamé, início das obras e ano da inauguração do shopping.

Com vista nas informações monetárias atribuídas aos imóveis dos dois bairros mais próximos a construção do shopping, observa-se uma forte valorização imobiliária, sofrendo uma aceleração dos preços nos valores, principalmente nos últimos 05 anos.

Fica claro que, a construção de um grande empreendimento comercial na vizinhança, contribua para o acréscimo de valores agregado à área em questão, logo, surgem inúmeras propostas de compra e venda de imóveis nessas áreas, visando o lucro rápido e fácil proveniente das melhorias que o shopping estabeleceu a localidade, caracterizando-se como especulação imobiliária em escala local.

Perfil dos moradores locais

A pesquisa realizada com moradores da área de influência teve como objetivo principal auxiliar no entendimento do meio físico em que vivem essas famílias, seus aspectos socioeconômicos, as expectativas para o funcionamento do shopping e os possíveis impactos positivos e negativos que o novo contexto pode acarretar em suas vidas.

A partir das informações foi possível traçar um perfil dos moradores, com características de âmbito social, econômico e as expectativas para o futuro.

Em relação à faixa etária dos entrevistados, percebe-se o percentual igualitário de jovens entre 18 a 29 anos e adultos entre 40 a 49 anos (gráfico 01). O índice de idosos acima de 60 anos corresponde ao menor grupo da pesquisa.



Gráfico 01: faixa etária dos pesquisados
 Fonte: dados coletados “*in loco*”

A pesquisa com os moradores das proximidades da construção do shopping constatou que a média de residência no bairro, das famílias entrevista, corresponde a 7,2 anos o que indica um bom período de acompanhamento das transformações no ambiente.

Quando a pergunta aos entrevistados referiu-se as transformações ocorridas no ambiente, apenas duas mudanças foram apontadas como consideráveis, na área urbana estudada, são elas: aumento de construções imobiliárias, conseqüentemente a substituição da vegetação local por ambientes artificiais e o esgoto sanitário.

A renda familiar foi um dos itens investigados e o reflexo da pesquisa direcionou para os seguintes resultados (gráfico 02): a maior parte dos entrevistados 45% declararam uma renda familiar entre 1 e 3 salários mínimos, o que varia entre 724,00 (setecentos e vinte e quatro reais) hoje o valor real do salário mínimo brasileiro e 2.172,00 (dois mil cento e setenta e dois reais) correspondente ao triplo deste valor. Já os que declararam renda acima de 3 salários mínimos somam 31% e até 1 salário mínimo 24% das famílias.

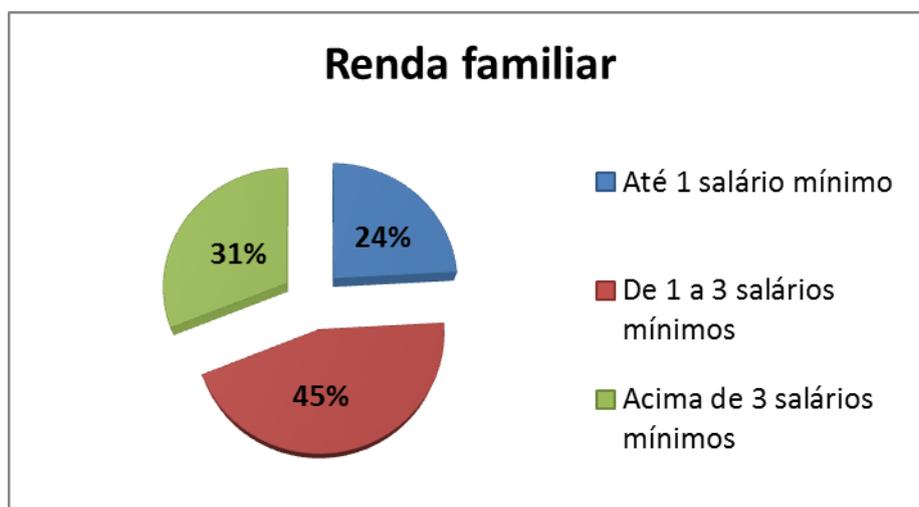


Gráfico 02: gráfico da renda familiar
 Fonte: dados coletados “*in loco*”

A principal fonte de renda é proveniente do funcionalismo público com 33% das atividades declaradas como renda familiar, seguido por trabalhos na iniciativa privada com 31%, trabalhos informais com 22%, 12% desenvolvem atividades como empregadas domésticas e apenas 2% tem renda familiar baseada em programas sociais do governo como bolsa família ou crédito social (gráfico 03).

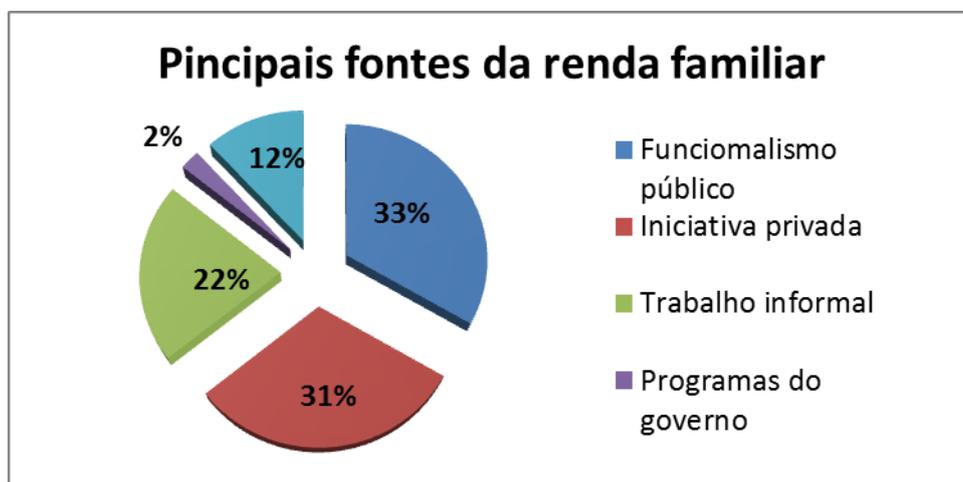


Gráfico 03: gráfico da renda familiar dos moradores entrevistados
Fonte: dados coletados "in loco"

No geral pode-se traçar o perfil socioeconômico dos entrevistados como uma população jovem, que apresenta uma renda familiar média entre 1 e 3 salários mínimos, proveniente principalmente do trabalho no funcionalismo público e da iniciativa privada, possuem residências próprias e moram no bairro a mais de 7 anos. O nível de escolaridade dos entrevistados mostra que a maioria concluiu o ensino médio e uma grande quantidade cursou ou está cursando o nível superior.

Perspectivas dos moradores locais quanto ao shopping nas proximidades.

Essa etapa da pesquisa buscou saber a opinião dos moradores quanto à construção do Roraima Pátio Shopping, nas proximidades de suas casas, a relação econômica que esse empreendimento pode trazer para as famílias locais e os impactos positivos e negativos no bairro.

Em relação ao fator econômico do empreendimento na vida dos moradores locais 42% declararam que seu imóvel será mais valorizado, 32% dos entrevistados, principalmente os jovens, afirmaram que tentarão um emprego no shopping para melhorar a renda da família, 10% estão pensando em abrir um pequeno negócio e aproveitar o fluxo de pessoas no local e para 16% dos entrevistados o shopping não interferirá na economia da família (gráfico 04)

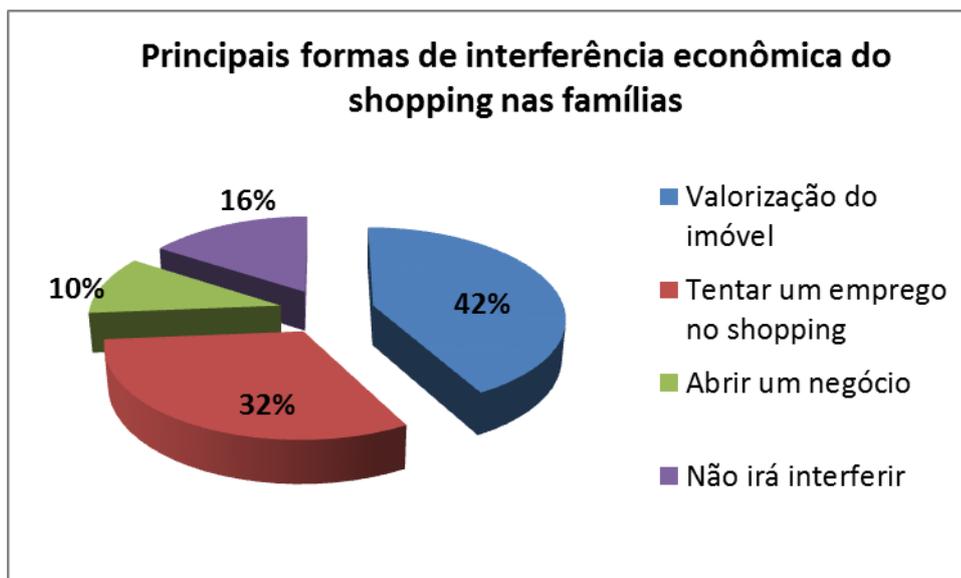


Gráfico 04: opiniões sobre a relação econômica do shopping na vida das famílias.
 Fonte: dados coletados “*in loco*”

As melhorias apontadas pelos entrevistados em relação ao shopping nas proximidades foram as seguintes: 74% afirmaram que o shopping vai oferecer diversos serviços como bancos, lotéricas, lojas, supermercados, e outros. e isso traz comodidade. Para os 26% restantes da pesquisa as melhorias serão em segurança, uma vez que o policiamento irá aumentar no bairro e também a melhoria no transporte público, pois, as linhas de ônibus aumentarão no bairro.

Quando a pergunta foi direcionada as dificuldades que o shopping pode acarretar aos moradores locais, a resposta mais escolhida com 63% aponta para o aumento na violência, tanto na questão do trânsito com acidentes e mortes, como também violência contra os próprios moradores em relação a assaltos e arrombamentos. Para 31% dos entrevistados não haverá dificuldades e 6% afirmam que a maior dificuldade será no trânsito, uma vez que o fluxo de veículos aumentará consideravelmente na localidade (gráfico 05).



Gráfico 05: principais dificuldades que o shopping pode acarretar a população local.
 Fonte: dados coletados “*in loco*”

Com o avanço das obras do shopping nas proximidades fica notório o desenvolvimento de toda região em seu entorno e o progresso surge com melhorias, dando visibilidade ao espaço urbano, que por localiza-se longe do centro da cidade ficava esquecido pela população geral de Boa Vista e principalmente pelas autoridades do município. Mas não é apenas o lado dos benefícios que pode aumentar no bairro, segundo as preocupações dos próprios moradores o progresso está atrelado a dificuldades e violência.

Considerações finais

Percebe-se, através do processo de evolução das cidades, que este sempre esteve diretamente ligado ao desenvolvimento. O crescimento populacional e econômico da cidade de Boa Vista vem atraindo, nos últimos anos, investimentos de grandes empreendimentos comerciais visando o capital financeiro gerado pela massa populacional economicamente ativa no estado.

Por consequência, surgiram grandes obras fomentando a transformação do espaço urbano nas localidades dos futuros empreendimentos. Na realidade do bairro Cauamé, zona oeste de Boa Vista, o início das obras de um shopping dinamizou o espaço urbano influenciando diretamente no cotidiano dos moradores locais.

O presente estudo analisou no período de junho 2012 a junho de 2014 as principais transformações urbanas nas proximidades da construção do empreendimento comercial *Pátio Roraima Shopping*, as perspectivas dos moradores locais e o impacto socioeconômico no bairro.

Detentor de grande poder de atração, os shoppings, com suas variedades de produtos, conforto e segurança, facilidades de compras e lazer, tornam-se ambientes artificiais valorizados pela população em geral, dependendo da magnitude do empreendimento.

Não obstante as facilidades e comodidades que o shopping pode agregar as famílias próximas empreendimento, outras questões encontram-se envolvidas, entre elas a agressão ao meio ambiente urbano, seja em relação à paisagem, condições climáticas, patrimônio, o trânsito e sistema de transportes. Potenciais impactos no cotidiano dos moradores locais, são influenciados pelo novo contexto social que se configura no bairro, pois, o padrão do investimento elevou o valor do espaço urbano e conseqüentemente muda o padrão de vida na localidade.

O empreendimento comercial *Pátio Roraima Shopping* está atuando como indutor da especulação imobiliária local, introdução de novos usos e de uma nova dinâmica na região, alterando o perfil da população e o padrão de produção do espaço urbano.

As análises teóricas feitas neste estudo, a cerca das transformações espaciais que estão ocorrendo nos bairros Cauamé, Aeroporto e adjacências, ainda não são definitivas. Isso se dá pelo

fato das obras do shopping ainda não estarem concluídas, mas, além disso, se dá por conta da ideia de que todo espaço geográfico está em permanente construção.

No entanto, as relações sociais e espaciais existentes na área continuam em um processo contínuo de mudança, com uma dinâmica própria, atuando a um só tempo como produto e condicionante de novas transformações.

A introdução da construção do Pátio Roraima Shopping impôs uma nova dinâmica, resultando em incremento de valorização, intenso processo de desenvolvimento e alteração do padrão de ocupação do solo urbano. A via principal, BR- 174 sofreu modificações para receber um fluxo viário superior ao atual; modificaram-se os usos e a ocupação do solo da área, que começou a receber investimentos comerciais e empresariais, caracterizando um novo perfil da paisagem local, que constam com projetos de futuros loteamentos e condomínios fechados.

Surge, então, uma responsabilidade para o Poder Público em disciplinar esse processo com base no Estudo de Impacto de Vizinhança, contido no Estatuto da Cidade. Se, por um lado, a construção desse empreendimento traz uma série de pontos positivos, na visão dos moradores das proximidades, como: valorização imobiliária, empregabilidade, visibilidade, por outro, devem ser solucionados os pontos negativos, tipo: aumento da população provisória, da violência, do tráfego, poluição sonora, atmosférica, visual, degradação da paisagem urbana e carência de equipamentos comunitários.

O Estudo de Impacto de Vizinhança, assim como outros instrumentos do Estatuto da Cidade, permite que o Poder Público possa intervir juntamente com a sociedade civil em ações que ferem a qualidade da vida urbana.

Em relatos de alguns moradores percebe-se uma satisfação pelo progresso que o bairro vai adquirir com a inauguração do shopping, mas, por outro lado há uma preocupação com as consequências negativa que pode se agravar pelo fluxo de pessoas, mercadorias e capital. Os mais jovens projetam seus futuros com possibilidade de empregos no empreendimento, já os moradores mais idosos temem a mudança domiciliar de bairro, que pode ser ocasionada, pelas propostas de compra dos imóveis e também em busca de um local mais calmo e tranquilo para morar.

Outra tendência parece ser a continuidade de processos de valorização imobiliária, que tem como consequência mais óbvia o encarecimento da moradia para todos, inclusive para as famílias de poder aquisitivo baixo. Aliás, quando pela dinâmica de crescimento urbano um bairro começa a deixar de ser periférico, uma das mudanças é a substituição de moradores de baixa renda, a partir da construção de empreendimentos imobiliários para classes mais altas, e o aumento do preço da terra como demarcador da nova posição do bairro na localização relativa dentro da cidade.

Referências

- BADE, Cristiane. **Especulação do solo urbano em Marechal Cândido Rondon (1080-2008):** uma análise sobre as relações políticas e empresariais. (Dissertação de Mestrado), UNIOESTE - Programa de Pós- Graduação em História, Cândido Rondon-PR, 2011.
- BRASIL. **Estatuto da cidade** (2001): Lei nº. 10.257, de 10 de Julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília. Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.
- CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos.** 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.
- CASTRO, Iná Elias. GOMES, Paulo Cesar da Costa. CORRÊA, Roberto Lobato (Org.). **Geografia: conceitos e temas.** 14 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2011. p. 352
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade.** São Paulo: Labur Edições, 2007. p. 123
- FIGUEIREDO, Núbia Maria Almeida. **Métodos e metodologias científicas.** 3. ed. São Caetano do Sul: Yendis Editora, 2008. p. 239
- FONSECA, W. **Crítérios para Delimitação de Áreas de Influência em Estudos de Impacto Ambiental.** Dissertação (Mestrado). Publicação IPT F676C, 2012. p.155
- GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa.** 5. ed. São Paulo: Atlas, 2010. p.184
- GOVERNO FEDERAL. Portal da transparência. Convenio do **Contorno oeste de Boa Vista (km 496,1- Km 524,1) e duplicação e restauração da BR-174/RR (do Km486,8-496,1).** Disponível em: <<http://www.portaltransparencia.gov.br>> Acesso em 25 mar. 2013.
- HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço.** 2. ed. São Paulo: Annablume, 2005. p.196
- MATIAS-PEREIRA, José. **Manual de metodologia da pesquisa científica.** 3. Ed. São Paulo: Atlas, 2012. p. 196
- NASCIMENTO, I.S. **Shopping center e paisagem urbana em Uberlândia: uma metodologia de impactos de vizinhança.** São Paulo: anais do X encontro de geógrafos da América Latina, 2005.
- PINTAUDI, Silvana Maria; FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor (orgs). **Shopping Centers: Espaço, Cultura e Modernidade nas cidades brasileiras.** São Paulo: Editora Estadual Paulista, 1992.
- RODRIGUES, P.D. **Aplicabilidade do estudo de impacto de vizinhança em São Luís-MA.** Recife: anais do V encontro Nacional sobre Edificações e Comunidades Sustentáveis, 2009. Disponível em: < http://www.elecs2013.ufpr.br/wp-content/uploads/anais/2009/2009_artigo_025.PDF> Acesso em: 10 mar. 2014.
- SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: Espaço e Tempo. Razão e Emoção.** São Paulo: Ed. Hucitec, 1997.
- SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado, fundamentos Teórico e metodológico da geografia.** São Paulo: Hucitec, 1988.
- SILVA, P. R. F; ALMEIDA, M. M; ROCHA, R. A. As novas formas do tecido urbano de Boa Vista – RR. **ACTA Geográfica.** Boa Vista, v.6, n12, p.97-107. 2012. Disponível em: <<http://revista.ufrr.br/index.php/actageo>> Acesso em: 20 out. 2013.
- SILVA, J. B; GOLÇALVES, T. E. **Urbanização e produção da cidade: Shopping Centers na dinâmica de novas centralidades em Fortaleza – CE.** **Geosul,** Florianópolis, v. 27, n. 53, p 63-88, 2012. Disponível em: <<https://periodicos.ufsc.br/index.php/geosul/article/view/21498>> Acesso em: 15 mai. 2014