



CINCCI

IV Colóquio Internacional

sobre o comércio e cidade: uma relação de origem

Uberlândia, 26 a 28 de março 2013

Estudo sobre políticas urbanas: Projeto de Lei nº 181/2010 impacto de vizinhança na implantação de estabelecimentos comerciais de grande porte em áreas urbanas.

Study the Project of Law neighborhood impact in the implementation of large commercial establishments in urban areas.

Ana Paula Preto

Doutoranda da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

anapaulapreto@uol.com.br

Resumo:

O presente artigo tem como objetivo levantar questões referentes ao Projeto de Lei nº 181/2010 sobre os impactos na implantação de estabelecimentos comerciais de grande porte na paisagem urbana das cidades. O presente trabalho analisou pontos positivos e negativos sobre esta regulamentação na cadeia produtiva do comércio bem como a leitura do Estatuto da Cidade e sua importância no Plano Diretor da cidade. O estudo levantou questões relevantes sobre o Projeto Vital Quartier no Quartier Latin e reflexos na paisagem urbana do característico bairro francês e tradução e análise da realidade brasileira.

Palavras-chave: Regulamentação, associações, direito urbanístico.

Abstract

This article aims to raise questions regarding the project of law nº181/2010 on the impact of deployment on large commercial establishments in the urban landscape of cities. This study examined positive and negative points on this regulation in the production chain of commerce as well as the reading of the City Statute and its importance in the city's Master Plan. The study raised important issues about the Project Vital Quartier in Quartier Latin and reflections of the urban landscape of the French Quarter and characteristic translation and analysis of the Brazilian reality.

Keywords: Regulations, associations, urban law.

1. Introdução

As cidades caminham na direção da insustentabilidade. A expansão acelerada e desorganizada, diminui a qualidade de vida, e as condições de infra-estrutura e equipamentos. Isso porque a história das legislações urbanísticas tem sido geralmente, a de favorecer o desenvolvimento do setor imobiliário, e não da cidade.

Os instrumentos de gestão urbana e ambiental, utilizados até os dias atuais não se mostraram suficientes na proteção dos bens e interesses públicos. O zoneamento, que foi um dos instrumentos mais difundidos, buscou garantir a proteção da população em relação a usos incômodos através da homogeneização de zonas. Hoje esta visão é ultrapassada e verifica-se que o zoneamento, não é capaz, por si só, de mediar todos os conflitos existentes, pois o modo como são utilizados os imóveis urbanos, mesmo que de acordo com a Lei, não diz respeito somente ao proprietário do empreendimento e ao Poder Público, mas também à população e às suas relações. O cidadão dificilmente encontra condições para participar do planejamento de sua cidade, e não há um compromisso público, nem coletivo, que assegure o desenvolvimento sustentável.

Esses instrumentos são fundamentais para que se alcance a função social da propriedade, a justa distribuição dos benefícios e dos ônus que decorrem da urbanização e a primazia do interesse público sobre o privado no que diz respeito às ações da política urbana, dando ênfase ao planejamento como indutor do desenvolvimento e da expansão na busca do equilíbrio social e ambiental. Assim, destaca-se como objetivos a importância da discussão e conversa sobre políticas urbanas e comércio varejista e o levantamento de projetos de lei e a discussão sobre o âmbito do modelo brasileiro e em particular o francês Vital Quartier.

2. Justificativa

A principal justificativa deste estudo é destacar a importância da discussão sobre os reflexos de leis de impactos de vizinhanças na paisagem urbana das cidades brasileiras.

Alguns exemplos estão surgindo nas cidades e a não existência de reflexão técnica sobre o assunto por parte do órgão público e privado leva a população das cidades a comprar idéias meramente políticas. O presente trabalho desenvolve uma reflexão sobre o trabalho de gestão dos espaços urbanos bem como sua dinâmica. Obviamente as cidades crescerão muito nos próximos anos e órgãos e leis que regulamentam esta evolução são imprescindíveis para a vida da população. Desenvolver discussões que possam fazer parte do fomento de leis para políticas públicas colabora para o desenvolvimento do comércio varejista e colabora para o projeto da cidade resiliente.

A cidade de Paris demonstrou através do projeto Vital Quartier uma intervenção do estado inteligente e organizada, garantindo o bem estar tanto da população através do usufruto do comércio local e história do bairro quanto através de leis que garantem a não descaracterização do comércio e paisagem urbana.

O estudo histórico de políticas urbanas demonstra que na Europa por exemplo por causa do maior controle do estado sobre o desenvolvimento das cidades, conseguiu-se interferir e manter a continuidade das políticas urbanas. As políticas de auxílio e subsídios aos pequenos comerciantes independentes, complementadas pela imposição de restrições aos grandes desenvolvimentos varejistas, constituíram – se em estratégias para conter a deteriorização das áreas urbanas centrais na Europa e países asiáticos (Lee,1999).

Algumas políticas urbanas têm sido tentadas no mundo. Algumas delas, como em Singapura (Lee, 1999) e Japão (Fugimoto, 1999), com a intenção de recuperar as áreas tradicionais de compras e ajudar os pequenos varejistas independentes tentam trabalhar em conjunto comerciantes-poder público. Elas promovem associações entre varejistas para diminuir custos e melhorar a qualidade dos serviços, da publicidade, do ambiente construído, da manutenção e da produtividade. Estas políticas também incluem políticas de crédito para varejistas e consumidores. (VARGAS,2001,p.97)

Na Alemanha, França, Portugal e Reino Unido as áreas comerciais não passaram por grandes alterações. Tudo isto devido a associações comerciais fortes, que responderam antecipadamente a demanda do comércio tradicional e as práticas eficientes de planejamento urbano. Algumas Leis de Impactos de Vizinhança foram criadas e rapidamente alcançaram repercussão nas cidades. O estudo justifica-se pelo levantamento de questões destas leis e aplicabilidade sob o ponto de vista do planejamento urbano regional.

3. Problematização

Em a *Justiça Social e a cidade*, David Harvey trabalha a questão da terra e das melhorias do espaço urbano como mercadorias na economia capitalista contemporânea – mercadorias estas que não podem ser deslocadas, pois têm uma localização fixa e que são essenciais, uma vez que não se pode viver sem uma habitação (um abrigo de qualquer espécie) que ocupa um espaço na cidade (HARVEY,1973). O espaços urbanos são tratados hoje como mercadorias que podem ser trocados e administrados tanto pelo poder público como privado.

Tanto a terra como suas melhorias mudam de mãos com relativamente pouca frequência – a terra é algo permanente e a duração das melhorias urbanas é normalmente considerável. Ambas possuem um valor de uso e um

valor de troca. (HARVEY,1973). Os espaços comerciais passam por intervenções tanto centrais e por toda a cidade. O papel do setor imobiliário determina esses valores que tem como agentes: os moradores, as imobiliárias, proprietários de terrenos urbanos, incorporadoras e a indústria da construção. O estado também impõe e administra limitações ao mercado imobiliário, por meio do zoneamento e do planejamento urbano.

A problemática em questão destaca a discussão entre o direito de intervenção ou não por parte do estado nos espaços públicos urbanos. É direito do estado a intervenção isto é claro e justifica-se. Aprofundando em algumas questões sobre o direito urbanístico o estado pode e deve regular as leis comerciais através do tamanho e impactos sobre o entorno nas áreas comerciais da cidade.

Historicamente Roll afirma que:

A intervenção do estado fazia parte integrante da doutrina mercantilista. Os integrantes dos governos aceitaram as noções mercantilistas e a elas submeteram suas políticas porque viram nelas o meio de fortalecer o Estado absolutista contra a sobrevivência do particularismo medieval dentro do país e, no estrangeiro, contra seus rivais (Roll,1962, p. 47)

A legislação urbanística fica submersa neste conflito, tendo como resultado, no Brasil, ora o cumprimento, ora o descumprimento das leis, como ressalta Murilo Marx:

A cidade se calça em normas que regulamentam as condutas, as atividades, as relações, que conformam a moldura em que se dá o convívio de todos. Normas que são cumpridas ou burladas, provavelmente mais burladas que cumpridas, mas que, por isso mesmo, exprimem os interesses distintos, por vezes conflitantes, de seus moradores. Criação coletiva, o espaço urbano se faz segundo tais regras, apesar delas ou contra elas. Conquanto de natureza superestrutural, expressando outros fatores da vida em sociedade, o conjunto das imposições normativas se apresenta também como baliza determinante do quadro físico urbano (MARX, 1999,p.78)

As formas de intervenção no espaço e na economia urbana adquirem formatos diferentes de acordo com as características dos diversos agentes, sejam eles: os pequenos comerciantes independentes, os ambulantes, os grandes estabelecimentos varejistas, o capital imobiliário voltado às atividades varejistas, ou, o e-commerce ou comércio virtual. Cada um deles age, diferentemente, sobre o espaço urbano e interfere, diversamente, sobre o desenvolvimento econômico e social.(VARGAS, 2000)

É importante destacar que o estado deve intervir nas atividades privadas de forma a regular o uso do solo e colaborar através de projetos e estudos locais de demanda para o desenvolvimento urbano regional.

Tendo como o principal exemplo a cidade de São Paulo, é possível observar mudanças na legislação urbana com relação às atividades de comércio e serviços varejistas como resultado de mudanças no contexto socio- econômico. (VARGAS,1993)

Algumas políticas urbanas têm sido tentadas no mundo. Algumas delas, como em Singapura (Lee, 1999) e Japão (Fugimoto, 1999), com a intenção de recuperar as áreas tradicionais de compras e ajudar os pequenos varejistas independentes tentam trabalhar em conjunto comerciantes-poder público. Elas promovem associações entre varejistas para diminuir custos e melhorar a qualidade dos serviços, da publicidade, do ambiente construído, da manutenção e da produtividade. Estas políticas também incluem políticas de crédito para varejistas e consumidores. (VARGAS,2001)

4. O Estatuto da cidade e as transformações no modo de planejar as cidades

O Estatuto da Cidade é uma norma de ordem pública, que regulamenta as disposições dos arts. 182 e 183 da Constituição Federal do Brasil de 1988. Esta Lei tem como objetivo maior instrumentalizar os municípios no seu papel de executor da política de desenvolvimento urbano.

O Estatuto normatizou diversos instrumentos utilizados pelos agentes que constroem a cidade, na tentativa de avaliar e suprir as necessidades da vida contemporânea, e impor limites, pois, além de preocupar-se com um maior planejamento dos centros urbanos, demonstra grande cuidado com as questões ambientais, com a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, com o patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico e, ainda, com a ordenação do uso do solo, inclusive fornecendo importantes instrumentos na tentativa de assegurar o direito às cidades sustentáveis, como explicitado na própria Lei, direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações, visando à melhor ordenação do espaço urbano.

Esses instrumentos são fundamentais para que se alcance a função social da propriedade, a justa distribuição dos benefícios e dos ônus que decorrem da urbanização, e a primazia do interesse público sobre o privado, no que diz respeito às ações da política urbana, dando ênfase ao planejamento como indutor do desenvolvimento e da expansão, na busca do equilíbrio social e ambiental.

Pela dimensão de suas disposições norteadoras, o Estatuto da Cidade adquiriu o status de ser o novo marco institucional na trajetória da tão apregoada reforma urbana, porque se baseia no pleno desenvolvimento das funções sociais das cidades e na garantia do direito a cidades sustentáveis.

Em vários artigos e parágrafos, esse direito é especificado, propondo-se a ordenar e controlar o uso do solo de forma a evitar a deterioração das áreas urbanizadas, a poluição e a degradação ambiental.

4.1 As diretrizes gerais do Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade estabeleceu uma série de postulados com o objetivo de nortear os legisladores e administradores, não somente lhes indicando os fins a que serve destinar a política urbana, como também evitando a prática de atos que possam contrariar os referidos preceitos, que são suas diretrizes gerais, e estas demandam sua integral observância por todos os agentes públicos em qualquer das funções estatais, cuja atuação esteja atrelada à observância da referida Lei. Para os municípios, que possuem grande responsabilidade na execução da política urbana, tais diretrizes são de fundamental importância, pois representam uma verdadeira carta de princípios para seus governos.

Afirma Carvalho Filho (2006) que as diretrizes gerais da política urbana são o conjunto de situações urbanísticas de fato e de direito a serem alvejadas pelo poder público no intuito de constituir, melhorar, restaurar e preservar a ordem urbanística, assegurando o bem-estar da comunidade. A política urbana se constitui do conjunto de estratégias e ações que visam a ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade. Assim, essas estratégias e ações só podem ser consideradas legítimas se estiverem em consonância com as diretrizes gerais.

O art. 2º do Estatuto da Cidade dispõe que “a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”, e suas diretrizes gerais estão expressas nas seguintes questões:

- I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;
- VI – ordenação e controle do uso do solo;
- VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;
- VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;
- IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos

públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social. (cap I, art, 2o da Lei do Estatuto da Cidade)

Sundfeld (2006) fala que o Estatuto, ao assentar suas diretrizes gerais, expressa a certeza de que o equilíbrio nas cidades é possível e necessário:

Deve-se buscar o equilíbrio das várias funções entre si (moradia, trabalho, lazer etc), bem como entre a realização do presente e a preservação do futuro (art. 2º, I); entre o estatal e o não-estatal (incisos III e XVI); entre o rural e o urbano (inciso VII); entre a oferta de bens urbanos e a necessidade dos habitantes (inciso V); entre o emprego do solo e a infra-estrutura existente (inciso VI); entre os interesses do Município e os dos territórios sob sua influência (incisos IV e VIII). O crescimento não é um objetivo; o equilíbrio, sim; por isso, o crescimento deve respeitar os limites da sustentabilidade, seja quanto aos padrões de produção e consumo, seja quanto à expansão urbana (inciso VIII). Toda intervenção individual potencialmente desequilibrada deve ser previamente comunicada (inciso XIII), estudada, debatida e, a seguir, compensada. (SUNDFELD, 2006, p. 54-55)

Esse conceito de Sundfeld (2006) trata sobre equilíbrio, que é toda a base de instituição do Estudo de Impacto de Vizinhança, vinculando o direito individual da propriedade e sua compatibilidade com a situação geral da cidade ou, pelo menos, sua vizinhança. O que podemos observar é que a maioria das diretrizes gerais expressas no Estatuto da Cidade é contemplada, quando realizado o Estudo de Impacto de Vizinhança.

5. O Plano do Diretor e o EIV

O Plano Diretor é o principal instrumento da política urbana e deve utilizar a avaliação de impactos como um pressuposto da Gestão urbano-ambiental.

O Estudo de Impacto de Vizinhança está dentre esses instrumentos de gestão, e atende às necessidades da vida moderna, por estar exatamente diante da nova ótica que devemos ter sobre o direito de propriedade, que não deve ser mais absoluta e predominantemente privada.

Carvalho Filho (2006) destaca algumas situações urbanísticas evitáveis e indesejáveis, tais como: uso inadequado de imóveis; vizinhança incompatível e inconveniente (proximidade de usos incompatíveis); adequação à infraestrutura urbana; pólos geradores de tráfego; especulação imobiliária (os imóveis urbanos devem ser compatíveis com o plano diretor da cidade); deterioração das áreas urbanizadas (como vem acontecendo com o tradicional centro comercial nas grandes cidades pelo surgimento de novos centros); e poluição e degradação ambiental. E todas essas situações são tratadas no Plano Diretor e podem ser evitadas com a aplicação do EIV.

6. Conceito

O estudo de impacto de vizinhança é um instrumento técnico de política urbana, segundo o qual se avaliam as conseqüências que um determinado empreendimento ou medida promoverá na ordenação da cidade, quais os efeitos que se darão no cotidiano da convivência em virtude da aplicação de uma determinada medida ou providência que venha a tomar particulares ou o Poder Público.¹

Assim, é preciso que, em cada município, a elaboração desta lei instituindo o EIV, conte com a séria participação de todos os interessados, não permitindo que apenas alguns interesses predominem. Ao mesmo tempo, necessita compatibilizar o desenvolvimento econômico e urbano com uma melhor qualidade de vida não apenas para as gerações presente, mas, sobretudo para as futuras. O Estatuto da Cidade, ao elevar o estudo de impacto de vizinhança - juntamente com o estudo de impacto ambiental, em seu art. 4o, inciso VI - a instrumento de política urbana, deu-lhe estrutura suficiente para ajudar a minorar os efeitos que ocupação desordenada do espaço urbano legou às presentes e futuras gerações.

Portanto, o EIV vem a ser importante requisito para o licenciamento urbanístico de grandes empreendimentos. E seu objetivo deve ser o estudo das repercussões dessa obra, edificação ou atividade sobre a paisagem urbana da vizinhança, sobre as atividades humanas nela instaladas, sobre a movimentação de pessoas e mercadorias na vizinhança, sobre a infraestrutura urbana da vizinhança (água, esgoto, energia elétrica, drenagem, comunicações, vias, etc.), sobre os recursos naturais da vizinhança (água, ar, solo, vegetação, silêncio, etc.).

¹Um exemplo bastante ilustrativo deste instituti é o do Município de São Paulo. Pode-se, aí, entrever a necessidade de estudos de impacto de vizinhança relacionada totalmente à evolução dos impactos do processo do desenvolvimento urbano sobre a vida dos habitantes. Ecossistema são gravemente atingidos, mas a própria vida dos cidadãos pode também sofrer enormes perdas. Daí, então, a Lei Orgânica do Município de São Paulo, em 1990, ter-se referido a tal instituti, em seu art. 159. Vejamos: "Art. 159. Os projetos de implantação de obras ou equipamentos, de iniciativa pública ou privada, que tenham, nos termos da lei, significativa repercursão ambiental ou na infra-estrutura urbana, deverão vir acompanhados de relatório de impacto de vizinhança. Parágrafo primeiro. Cópia do relatório de impacto de vizinhança será fornecida gratuitamente quando solicitada aos moradores da área afetada e suas associações. Parágrafo segundo. Fica assegurada pelo órgão público competente a realização de audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que requerido na forma da lei, pelos moradores e associações.

Em síntese, os conteúdos mínimos definidos pela lei para a implementação do estudo prévio de impacto de vizinhança não podem perder de vista os objetivos fundamentais - quais sejam, os de prevenir os efeitos negativos do empreendimento. Os efeitos apenas podem trazer benefícios futuros: de um lado, porque refletem uma cognição mais profunda do projeto e de seus impactos; de outro, porque acabam trazendo maior publicidade a tais efeitos, por pequenos que sejam.

Muitos estudiosos, dentre eles, Antônio M.L. Moreira, lembra que, desse modo, ficou dispensada de EIV a maioria dos edifícios destinados a escritórios e consultórios (ainda que o potencial de impacto destes sobre o tráfego seja considerável); as habitações de interesse social, financiadas pelo Fundo Municipal de Habitação; e a maioria dos shopping's centers.

Tenha-se por fim, que o art. 38 do Estatuto, deixa claro que a elaboração de EIV não substitui a elaboração e aprovação do estatuto prévio de impacto ambiental (EIV), requeridas nos casos estipulados pela legislação ambiental.

Não obstante a semelhança existente entre os institutos, o legislador espanca quaisquer dúvidas ao estabelecer a necessidade do EIA- Rima, para o licenciamento ambiental - independente de uma eventual autorização, licença ou aprovação no âmbito urbanístico em que a EIA se coloca. De certo modo, afirma-se ainda mais a vocação do Direito do Urbanismo como ramo autônomo do direito, a se constituir em verdadeiro penhor de valores como o da ordenação democrática da cidade moderna.

7. Características do Projeto de Impacto de Vizinhança modelo brasileiro: Projeto de Lei nº 181/2010 São Paulo

Trata-se de Projeto de Lei que tramita no Senado Federal nº 181/2010 de autoria do deputado federal Arnaldo Faria de Sá (PTB/SP), que prevê a elaboração e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como requisito prévio para a implantação ou ampliação de estabelecimentos comerciais de grande porte em áreas urbanas. Diz a lei que a meta é garantir um desenvolvimento urbano racional, uma vez que cada loja de comércio varejista ou atacadista inaugurada em bairros, sobretudo os menores, pode acarretar no fechamento de pequenos estabelecimentos.

De acordo com o Projeto de Lei, o empresário terá que apresentar o EIV e esperar a aprovação do projeto perante os órgãos municipais antes de iniciar as obras. O documento prevê regras que variam de acordo com o tamanho do espaço comercial. São elas:

- 1) Estabelecimentos acima de 1.000 m² em municípios de até 200 mil habitantes;
- 2) Acima de 2.000 m² em municípios de até 500 mil habitantes;
- 3) Acima de 4.000 m² em municípios com mais de 500 mil até 1 milhão de habitantes;

4) Acima de 6.000 m2 em municípios com mais de 1 milhão de habitantes

Além desses requisitos, o deputado pretende alterar o artigo 37 da Lei nº 10.257, de 2001, que define diretrizes gerais para uma política urbana. As alterações consistem em observar pontos na estrutura comercial, emprego e renda da região, relações sociais e adensamento populacional.

Os benefícios para transação:

Para os comerciantes :

1. Garantias de controle na implantação de novos pontos comerciais centrais das cidades.
2. Diminuição de impactos econômicos no comércio local.
3. Fortalecimento da rede de comércio local através de associações de classe.
4. Evita a concorrência desleal e desequilibrada.

Para a prefeitura de São Paulo:

1. Organização e regulamentação do uso do solo urbano comercial.
2. Promove crescimento organizado e ordenado do comércio central da cidade.

A principal justificativa do autor do projeto é que as grandes redes de supermercados, canalizam seus ganhos nas sedes, ao contrário dos tradicionais comerciários que canalizam seus ganhos na comunidade.

Por isso, há a necessidade da criação de um instituto voltado para a análise técnica dos efeitos gerados pela implantação de grandes estabelecimentos comerciais; o estudo de impacto de vizinhança - EIV. No âmbito do EIV será mensurado e qualificado o impacto associado a esse tipo de empreendimento, tanto do ponto de vista sócio-econômico, como do ponto de vista urbanístico.

8. Estudo e análise das características do Projeto Quartier Latin – Paris: Vital Quartier

No lado direito do rio Sena, o Quartier Latin ainda se conserva até hoje como área de estudantes e intelectuais. Tanto Saint Michel e Saint Germain abrigam até hoje os bistrôs mais queridos da boêmia francesa. O mais famoso é o Café de Flore (172, Boulevard Saint Germain, metrô Odéon) onde a turma de Jean-Paul Sartre se reunia. Também está no Quartier Latin a Sorbonne, uma das mais antigas e respeitadas universidades do mundo. Foi da Sorbonne que os estudantes franceses coordenaram as Barricadas de Paris em 1968, que mudaram todo o sistema educacional francês, derrubaram o presidente Charles de Gaulle e inspiraram estudantes de todo o mundo pela causa revolucionária.

No bairro latino ou mais comumente chamado Quartier Latin encontramos o Panthéon, os Jardins de Luxemburgo, Palácio de Luxemburgo onde se encontra o Senado Francês, museu de Luxemburgo, Museu Nacional da idade média. Este bairro histórico e cultural fica entre o quinto e o sexto distrito. O seu nome se deve ao fato do latim ter sido amplamente falado na idade média nesta área e próximo da Universidade Sorbonne. Ele foi um bairro onde grandes pensadores, estudiosos e famosos se reuniam, portanto ainda restam bares e botecos onde os mesmo frequentaram. Como desde o principio, ele continua a ser um bairro estudantil, devido a grande quantidade de universidades e bibliotecas, além de serviços e restaurantes aos estudantes. Por esta razão este bairro também possui uma vida noturna relativamente agitada, com bares/cafés, restaurantes muito simpáticos, além da famosa Rua Mouffetard.

Sob este cenário no ano de 2009 a prefeitura de Paris decidiu implantar um projeto arrojado e de grande impacto para toda França juntamente com o SEMAEST (Associação Comercial de lojistas da França). Preocupada com a mudança repentina na paisagem do bairro ou seja, (as grandes lojas e¹ cadeias da França e marcas internacionais de roupas e confecções em geral adquiriram lotes e pequenos comércios em locais privilegiados para a implantação de grandes lojas.) Uma vez que o bairro possui uma clientela muito particular rapidamente o comércio pitoresco e turístico do bairro começou a desaparecer. Tais como: cafés e principalmente livrarias o principal tipo de comércio uma vez que o bairro é extremamente voltado pelo entorno das universidades. Assim, a cidade de Paris confiou a missão ao SEMAEST²(Associação Comercial de lojistas franceses) através do projeto *Vital'Quartier* inovador a missão é promover e apoiar a atividade econômica no bairro Quartier Latin, e preservar a presença histórica de determinadas segmentos comerciais e culturais do bairro.

Primeiro projeto de revitalização comercial da França o Vital'Quartier além de desenvolver um novo negócio cria regras para a aquisição de lotes e gestão de ativos, tem como objetivos:

- proporcionar as pessoas uma oferta de serviços de qualidade local, incluindo lojas de alimentos, proporcionar moradores serviços de qualidade, para a cadeia de produção comercial do bairro.
- participar na dinâmica de longo prazo do comércio e diversidade econômica em harmonia com o projeto urbanístico e turístico da cidade de Paris.
- Melhorar a qualidade de vida dos habitantes e visitantes das áreas comerciais em questão.

Uma equipe multidisciplinar de 20 profissionais sendo: Arquitetos e Urbanistas, economistas, engenheiros, historiadores dedicaram ao Vital Quartier a missão de desenvolver um estudo para regular o uso do solo e uma ligação permanente com a vida histórica do bairro. A equipe fez um diagnóstico de cada setor, definiu uma estratégia de aquisição e forneceu

²SEMAEST: Órgão semelhante a Associação Comercial de lojistas no Brasil tem como característica e negócio principal o desenvolvimento de bairros e incentivo a atividade econômica comercial. Órgão público/privado e mantido pelos lojistas participantes.

orientações gerais para o desenvolvimento e implementação de novas atividades. Através de um adiantamento reembolsável da Cidade de Paris, cerca de € 87,5 milhões para todos os 11 setores, SEMAEST comprou de forma amigável ou espaços comerciais, a fim de instalar essas atividades. Para estes 11 setores, SEMAEST ofereceu treinamento para os espaços comerciais e demais modelos de gestão.

Os benefícios da transação são:

Para os comerciantes:

- 1) As instalações arrendadas por SEMAEST estão reabilitadas para o mercado.
- 2) O SEMEST ofereceu 3 meses de aluguel como ajuda e não solicitou nenhuma garantia financeira. Assim, o comerciante teve tempo de cobrir o custo de investimento inicial como: contratação de mão-de-obra e demais custos de projeto de interiores e comunicação visual do ponto comercial. Após este tempo o contrato de parceria iniciou onde a proprietária do ponto comercial é a cidade de Paris. O comerciante apenas alugou o ponto e paga todas as demais despesas. Todas as modificações de projeto devem ser aprovadas pelo SEMEAST.
- 3) Com o projeto implantado o comerciante tem garantias de sustentabilidade do seu negócio e investiu no bairro.
- 4) Comerciante que é membro do Clube Light Vital e pode participar de conferências profissionais e participar de promoções conjuntas do bairro.

Para a cidade de Paris:

- 1) Com o Projeto do Vital Quartier o bairro não perde as características históricas culturais e garante o desenvolvimento do comércio local.
- 2) O potencial turístico do bairro é garantido. Através de programas integrados por toda a cidade.
- 3) A grandes cadeias varejistas não tem autorização para abrir filiais em pontos turísticos estratégicos sob a gestão da SEMEAST. Com isto o bairro preserva suas características locais e a população vive em harmonia com a paisagem urbana da cidade.

Desta forma a análise sobre este ponto de vista destaca a importância do poder público na gestão de espaços comerciais da cidade promovendo a regulamentação e garantindo sustentabilidade aos espaços públicos da cidade.

9. Materiais e Métodos

Neste trabalho, utilizou-se dois métodos de coleta de dados e informações. O primeiro constitui-se em uma pesquisa bibliográfica, realizada por consulta a livros, dissertações, teses, revistas científicas e artigos de congressos. O acesso aos documentos foi obtido por meio de bancos de dados e em

bibliotecas.

O segundo foi a discussão de estudos de caso no Brasil e França. Com a reunião destas informações foi desenvolvida uma reflexão sobre direito urbanístico. A função social da cidade foi discutida no sentido de entender as leis recentes sobre EIV imprescindíveis para embasar as análises e impactos destes projetos de lei na paisagem urbana da cidade.

10. Conclusão

Este texto procurou trazer à discussão a temática das leis de impacto de vizinhança em particular o Projeto de Lei nº 181/2010 que trata da regulamentação da implantação de estabelecimentos comerciais de grande porte em áreas urbanas em particular na cidade de São Paulo. As experiências com a implantação de grandes estabelecimentos comerciais mostram pontos negativos e positivos. Como positivo, pode ser apontado o aumento de opções de compra, bem como, em alguns casos, o revigoração de parte do comércio local, quando este consegue se reciclar para enfrentar a concorrência.

Como pontos negativos destaca-se a não participação popular na composição da lei de EIV. O não estudo de demandas sob o âmbito do planejamento urbano regional produzindo indicadores para o fomento da de EIV. Os shopping's centers não estão contemplados neste projeto de lei.

Em regra, a implantação de mega-empresamentos comerciais traz prejuízos para toda a cultura local de consumo, na qual os pequenos varejistas são importantes. Cada grande loja inaugurada corresponde a um grande número de comerciantes que fecham as portas. Em países tais como França e Inglaterra são praticadas medidas de proteção ao comércio local em cidades de pequeno porte, como forma de preservação da estrutura sócio-econômica da comunidade. Há países, por exemplo, que proíbem a instalação de hipermercados em cidades de pequeno porte.

Os governos locais, em geral, desnumbram-se com a entrada dos grandes estabelecimentos varejistas com a entrada dos grandes estabelecimentos varejistas, sem perceber que, muitas vezes, os custos da infra-estrutura são arcados pelo poder público municipal e superam as receitas de impostos geradas. No Brasil, mesmo com problemas bastante graves de concorrência desleal e desequilibrada no ramo do comércio, não existe no Brasil uma lei específica neste sentido. Torna-se fundamental a edição de uma lei federal que venha a proteger o comércio, não apenas nas cidades de pequeno porte, mas também o instalado em grandes cidades nas áreas centrais.

Com esta análise a reflexão sobre o projeto francês Vital Quartier que acrescentou e fortaleceu a hipótese que a regulamentação é importante desde que seja incorporada por todas as partes da cadeia comercial da cidade garantindo para todas as partes sustentabilidade para a cidade que cresce e amplia sua cadeia comercial a cada dia.

10.Referências

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Comentários ao estatuto da cidade:Lei no 10.257, de 10.07.2001 e medida provisória no 2220, de 04.09.2001**. Editor: Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2006.

SAGUEIRO, T. **Do comércio a distribuição**: roteiro de uma mudança. Oeiras, PT: Celtara, 1996.

CARDOSO, A. L.; Ribeiro, L.C.Q. (Orgs). **Reforma Urbana e Gestãodemocrática;Promessas e desafio do Estatuto da Cidade**. Rio de Janeiro: Revan/ Fase, 2003

DAVIES, Ross **Retail and commercial planning**. Great Britain: Croom Helm series, 1984.

FERNANDES, J. A R.; CACHINHO, H. E RIBEIRO, C. V. **Comércio tradicional em contexto urbano**: dinâmicas de modernização e políticas públicas. Relatório final, n. 2. Lisboa. Gesdes: Flup, 2000.

HARVEY,David. **Social Justice and the city**. Baltimore. The Johns Hopkins University Press, 1973

HARVEY, D.C. (Org). **Urbanismo no Brasil: 1895-1965**. São Paulo: Studio Nobel,1999.

LEE, Sim Loo. (1999) Government Policies Towards the Small Retailers: The Case of Singapore. Apresentado na **6TH INTERNATIONAL CONFERENCE IN RECENTS ADVANCES IN RETAILING AND SERVICES SCIENCE**. EIRASS, Porto Rico.

MARX,Murilo. **A cidade do Brasil**. São Paulo.Nobel. 1999

SUNDFELD, Carlos Ari. O Estatuto da Cidade e suas diretrizes. In: DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (coords.). **Estatuto da cidade**: comentários à Lei Federal 10.257/2001. São Paulo: Malheiros, 2006.

VARGAS, Heliana Comin. O comércio varejista e políticas urbanas: uma difícil conversa: **Sinopses** . São Paulo: FAUSP. 2001

VARGAS, Heliana Comin. Localização Estratégica ou Estratégia na Localização. Tese (doutorado), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.1992

VARGAS, H. & CASTILHO, A. (orgs.) **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. Barueri: Manole, 2006

VARGAS, Heliana Comin: **Espaço Terciário: o lugar, a arquitetura e a imagem do comércio** – São Paulo: Editora SENAC São Paulo, 2001