



Universidade Federal de Juiz de Fora  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

**Anna Victória Nardelli Fernandes**

**O MORAR E AS POLÍTICAS HABITACIONAIS**  
Um estudo no condomínio Vivendas da Serra III

Monografia apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial para conclusão da disciplina Trabalho de Conclusão de Curso I.

Orientador: Prof. Fabrício Rezende Fontenelle

Juiz de Fora  
julho / 2017

Dedicatória  
Aos meus pais, Cláudia e Paulo, pelos apoios e  
amor de sempre.

## **Agradecimentos**

Agradeço a minha família, em especial aos meus pais, Claudia Maria e Paulo Henrique, e à minha irmã Sophia, por estarem sempre presentes, pelo amor, pela amizade e pela compreensão. Agradeço também ao Rodrigo pelo apoio, carinho, parceria e paciência. A Ágatha pelo companheirismo.

Obrigada às minhas amigas e amigos pela ajuda, incentivos, alegrias e presença; em especial à Carol, Marcela, Clara e todos que estiveram comigo no RUA, pelos momentos de reflexão sobre a cidade e o papel do arquiteto e urbanista, pelas experiências de vida e profissionais, enfim, pela enorme contribuição presente nessa monografia.

Obrigada ao meu orientador Fabrício Fontenelle, pelo incentivo, pela compreensão e pela colaboração neste trabalho. Agradeço também aos moradores do Vivendas da Serra pela boa vontade, informações e ajuda, em especial a Rosemeire.

“Ainda nos deparamos com o despreparo e preconceito com as formas autogestionárias de produção habitacional, como se não fosse o povo o maior construtor de nossas cidades.”  
RODRIGUES

## **Resumo**

Este trabalho é um produto de reflexões sobre questões que atualmente influenciam à arquitetura e o urbanismo com relação às habitações sociais construídas através de programas governamentais em vigência nos últimos anos. São expostos neste trabalho os problemas advindos do histórico de políticas públicas federais e da fragilidade de uma arquitetura construída para um usuário genérico. Além da complexidade do morar, que é incompatível com uma produção de habitação em massa e se mostra dissemelhante dependendo da classe social e do histórico de habitacional de cada indivíduo. Questões estas que são adicionadas as pesquisas e análises no ambiente em que pretende-se aplicar este estudo, o Condomínio Vivendas da Serra III, localizado no Bairro Vivendas da Serra, em Juiz de Fora, Minas Gerais. A escolha do condomínio se deu por sua influência no bairro onde foi inserido e por seu tempo de existência, sendo este último importante para entender como cada família interage com o espaço. Com base nessas colocações, o presente trabalho tem como objetivo o aprofundamento no entendimento das relações de cada indivíduo com um espaço que lhes foi entregue, sendo este igual para todos, e sendo um lugar particular mas fazendo parte de um ambiente maior, o condomínio, que é um espaço que pode ser considerado público/privado, e a partir dessas questões elaborar diretrizes projetuais que levem em conta as especificidades de cada pessoa, porém não desconsiderem cada um como ser coletivo, a serem desenvolvidas no Trabalho de Conclusão de Curso II.

## **Palavras-chave**

Habitação Social. PAR. Autogestão.

# Sumário

<b>Introdução</b>	<b>07</b>
<b>1. Habitação Social no Brasil</b>	<b>10</b>
1.1. Processo de Urbanização	10
1.2. Histórico da intervenção do Estado na Produção Habitacional	11
1.3. Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)	16
1.4. Programa de Arrendamento Residencial (PAR)	21
1.5. Habitações de Interesse Social em Juiz de Fora	23
<b>2. Estudos sobre o Morar</b>	<b>28</b>
2.1. A cidade informal e os Programas Habitacionais	28
2.2. A moradia fixa	31
2.3. Construção fragmentária	32
<b>3. Referências Projetuais</b>	<b>34</b>
3.1. Economia Solidária	34
3.2. Soluções Urbanas - Arquiteto de Família	35
3.3. Método Liviston	38
3.4. Cooperativas Uruguaias - FUCVAM	40
3.5. Usina CTAH	43
3.6. EMAU	45
<b>4. Vivendas da Serra - Estudo de Caso</b>	<b>48</b>
4.1. O Bairro Vivendas da Serra e sua inserção na cidade	48
4.1.1. Aspectos Fisiográficos	55
4.1.2. Análise Ambiental (Conceitos de Lynch)	58
4.2. Condomínio Vivendas da Serra III	61
<b>Conclusão</b>	<b>68</b>
<b>Bibliografia</b>	<b>70</b>

## **Introdução**

“A cidade é o lugar por excelência de reprodução da força de trabalho. Não há como não entender essa formulação. O mundo está se urbanizando crescentemente e, nas cidades, a moradia, a energia, a água, o transporte, o abastecimento, a educação, a saúde, o lazer não têm solução individual.” (Ermínia Maricato, 2015). Assim como os problemas de maior escala de uma cidade necessitam de soluções coletivas os problemas ligados à habitação em uma escala menor referentes a um bairro, uma rua ou um condomínio também devem ser visto como problemas coletivos. Melhor dizendo, este trabalho pretende tratar com soluções coletivas não somente os problemas originários das políticas federais de habitação mas também nos que tocam a arquitetura das habitações criadas por essas políticas.

Portanto o presente trabalho busca traçar um breve histórico das políticas urbanas habitacionais até chegar a uma análise mais próxima da cidade de Juiz de Fora e do condomínio Vivendas da Serra III, sendo este fruto da política habitacional PAR (Programa de Arrendamento Residencial), e local a ser realizados os estudos e propostas de melhorias.

É importante ressaltar que não se pretende criar um método de trabalho genérico que sirva para ser usado nos conjuntos habitacionais advindos de programas governamentais, e sim busca-se um caminho de estudo que possa trazer melhorias tanto nos apartamentos, nas áreas sociais, quanto na convivência de seus moradores, respeitando e buscando compreender as especificidades do local e das pessoas. Para isso, os estudos relacionados ao modo de morar, pautados principalmente pelos estudos do MOM (Morar de outras Maneiras) buscando entender o histórico anterior das famílias que compõem esses conjuntos e como se adaptaram nessa nova moradia se mostrou essencial, assim como as análises e o estudos das referências que levam o trabalho do arquiteto e urbanista para a sociedade como um todo, saindo da elitização da profissão.

## **Justificativa**

As questões relacionadas a Habitação de Interesse Social estão há um tempo em evidência nos debates nos cenários acadêmicos e políticos. Desde a entrada do Partido dos Trabalhadores no cenário político presidencial, um enorme número de habitações foram construídas por programas do Estado, entretanto muitos desses debates não tem como objetivo principal uma melhoria das habitações já construídas.

Logo, a proposta deste trabalho se desmembra em duas principais: 1. contribuir para o conhecimento desse cenário em Juiz de Fora, com foco no bairro Vivendas da Serra, bairro este que foi “criado” recentemente com a chegada de um conjunto habitacional; 2. produzir um material que possa ser usado para consulta no campo de busca de soluções para problemas nos empreendimentos habitacionais provindos de programas governamentais e que traga melhorias para o condomínio Vivendas da Serra III.

### **Objetivo Geral**

O objetivo principal é o estudo e análise dos programas habitacionais com base no condomínio Vivendas da Serra III e produzir um projeto que busca melhorar a qualidade de vida do condomínio e das habitações.

### **Objetivos Específicos**

- Realizar revisão bibliográfica sobre a habitação de interesse social, assim como um breve histórico, com foco no programa vigente (MCMV) e no programa que originou o objeto de estudo do presente trabalho (PAR);
- Compreender o modo de morar das famílias que compõem as habitações sociais, partindo do princípio que vieram de habitações informais e/ou com coabitação familiar, já que são famílias que anteriormente estavam no déficit habitacional;
- Compreender como a política habitacional, que leva a periferização destes condomínios, afeta a vida dos moradores e como se encontra a dinâmica do bairro em que são inseridos com o restante da cidade, com estudos no bairro Vivendas da Serra;



- Analisar referências projetuais que levem em consideração princípios como autogestão, participação popular, desenvolvimento sustentável, coletividade, solidariedade, entre outros;
- Criar diretrizes para a proposta projetual do Trabalho Final de Conclusão de Curso II.

### **Estrutura do Trabalho**

No sentido de alcançar os objetivos e organizar as análises e estudos o trabalho foi dividido em quatro capítulos, além da introdução e conclusão.

O primeiro capítulo perpassa pelas políticas federais, dando um foco maior às políticas em vigências atualmente e que resultaram no condomínio a ser trabalhado, além de críticas a essas políticas, principalmente por seus viés econômicos.

O segundo capítulo intitulado “Estudos sobre o Morar” reúne estudos referentes à dinâmica da moradia brasileira, assim como a informalidade recorrente na construção da maioria das casas.

No terceiro capítulo reúne-se escritórios de arquitetura, ONG’s, formas de organização e semelhantes que buscam uma atuação não somente comercial da arquitetura e do urbanismo, mas também consciente perante as dinâmicas e políticas da cidade, agregando processos alternativos à lógica do capital.

Por último associa-se os estudos anteriores com um diagnóstico do Vivendas da Serra III, que conta com análises quantitativas e qualitativas do bairro e do condomínio, além de serviços oferecidos, mobilidade e demais características a fim de criar um conhecimento a ser usado nas proposições do Trabalho de Conclusão de Curso II.

## **1. Habitação social no Brasil**

Neste capítulo será apresentada, de forma simplificada, um breve histórico das políticas de intervenção do Estado na produção habitacional de interesse social no Brasil, que tiveram início no século XX, com intuito de incentivar o processo de urbanização e de tentar ter sobre ele algum tipo de controle, visto que se fazia necessário novos programas políticos para um país recém urbanizado. Chegando com este histórico até os dias atuais, onde temos programas que podem ser considerados consolidados, se observarmos a quantidade de habitações construídas, mas que se mostram ineficientes em alguns pontos e sofrem com perdas pós golpe. E também no conteúdo deste capítulo temos uma análise das habitações de interesse social na cidade de Juiz de Fora.

### **1.1 Processo de Urbanização**

O processo de urbanização brasileiro tem sua ampliação e crescimento com a passagem de país agrário-exportador para país urbano-industrial, porém este processo se dá de forma que não há ruptura com o modelo anterior, ou seja, o modelo urbano-industrial se constitui como modelo hegemônico que mantém uma estrutura agrária baseada no latifúndio e na concentração de renda, que vigora até os dias atuais. Este processo foi de enorme influência no êxodo rural que levou grande parte da população as cidades, logo a população urbana do Brasil passa de 31,3%, em 1940, para 74,8%, em 1991 (IBGE, 1991), sendo em sua maioria de classes populares.

Há também de ressaltar, que anteriormente, o processo de urbanização se mescla com o período que o Brasil substitui a mão de obra escrava pelo trabalho livre, o que aumenta a demanda de habitação, visto que os recém libertos já estavam na cidade, Juiz de Fora, por exemplo tinha uma população de escravos maior que de pessoas livres ou, muitas vezes vinham para elas a procura de trabalho.

Esta população então passa a morar nas cidades de forma precária e sem amparo de políticas públicas de inclusão, isto é, sem políticas de habitação, e se acomodam em cortiços e casas autoconstruídas, quase sempre nos subúrbios, o que leva ao início da dualidade das cidades brasileiras, entre o centro e a periferia, entre a cidade formal e a informal.

## **1.2 Histórico da intervenção do Estado na Produção Habitacional**

A intervenção do Estado na produção habitacional de interesse social no Brasil inicia-se no período de Vargas (1930-1954), que é quando se passa a intervir no processo de produção e no mercado de aluguel, questão esta que é parte de uma estratégia deste governo de impulsionar uma sociedade urbana, industrializada e capitalista, mediante uma intervenção estatal, em diversos setores da economia. (OLIVEIRA, 1971). Uma das medidas tomadas foi a criação da Fundação da Casa Popular, que deu início à produção de moradia de forma estatal e subsidiada, que aliada ao decreto-lei do inquilinato (1942), decreto este que buscava a regulamentarização das relações locadores-inquilinos, visavam, ao menos em sua aparência, garantir melhores condições de moradia e vida urbana a classe trabalhadora.

No governo de Juscelino Kubitschek a “crise da habitação” é ampliada, decorrentes de diversos fatores, dentre eles da forte política de industrialização desse período, além do mais a “política administrativa do governo JK reforça a exploração do “sonho da casa própria” do trabalhador, iniciado nos anos 40 pelo presidente Getúlio Vargas.” (REVELA, 2008)

Depois da renúncia do presidente Jânio Quadros, assume o governo João Goulart, que busca uma política unificadora com as chamadas Reformas de Base - Administrativa, Bancária, Fiscal e Agrária. Sendo que as Reformas Urbana, Educacional e Eleitoral fizeram parte do projeto posteriormente.

Com essas reformas surge uma proposta para a política habitacional e urbana, fundamental para a estabilidade social e para sanar o enorme problema que já estava o déficit habitacional. Entretanto após o Golpe Militar, que derrubou o governo de João Goulart, o governo cria o Sistema Financeiro de Habitação que

juntamente com o Banco Nacional de Habitação (SFH/BNH) tem a proposta de “estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda” (Lei nº 4 380/64 de 21 de agosto de 1964), o que muda a essência da política habitacional que é criada com o intuito de dinamizar a economia e ter apoio político da população desabrigada e/ou em péssimas condições de moradia.

Com estes acontecimento o BNH foi o primeiro órgão de alcance nacional a instituir uma política habitacional, estima-se que ele foi responsável por 25% das unidades habitacionais construídas no país, desde sua criação em 1964, até sua extinção em 1986.



Foto 1: Casas construídas pelo BNH (JUNIOR, s.d.)

A trajetória do BNH é marcada por diversas críticas, que vão desde a ser um programa atrelado ao golpe militar, à sua atuação voltada para a economia, deixando para um segundo plano a questão social, além de terem sido feitos repetição de modelos arquitetônicos, sem considerarem diversos fatores, como questões culturais de cada região, e não se inserirem em espaços com infraestrutura urbana

Como se sabe a construção civil é um dos ramos da indústria que mais gera empregos, devido a sua alta demanda de mão-de-obra, logo mediante a crise

econômica e política, um banco que incentivasse esse ramo industrial era necessário e ideal, visto que o sonho da casa própria, onde não se precisa pagar aluguel, já estava presente nos desejos das classes trabalhadoras.

“Não se tratava mais, portanto, de construir moradias para assegurar condições mínimas de vida ao operariado, mas, sim, de prover empregos para uma considerável parcela da população, sem alternativas de obter trabalho.” (FINEP, 1985)

Portanto para auxiliar o lado empresarial do BNH, foi criado o Sistema Financeiro Habitacional (SFH), que angariava recursos vindos do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) e do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço). O SBPE deveria financiar o setor de classe média e alta e o FGTS financiar as obras destinadas à população de baixa renda (MEDEIROS, s.d.). A partir desse momento ocorreu uma ampliação significativa do capital do banco, fazendo com que ele se tornasse uma das principais instituições financeiras do país (em 1969, o BNH era o segundo maior banco em termos de recursos disponíveis, ficando atrás somente do Banco do Brasil).

Logo, em meados da década de 1970 o BNH faz uma tentativa de atuação no setor da classe de menor poder aquisitivo, que se deu através de três programas: o Profilurb, Promorar e Programa João de Barro, com destaque para o terceiro, que financiava o terreno e cesta de material para construção por mutirão em cidades de pequeno porte. Esses três programas representaram somente cerca de 7% da produção do BNH (285 mil unidades), seu objetivo foi com apoio do ideário dos organismos internacionais (Banco Mundial e BID), de ampliar a atuação dos programas até então restritos à produção de novas unidades.

Como supracitado o BNH visava muito mais gerar um capital do que sanar o déficit habitacional, e teve seu fim em 1986, com um decreto feito pelo então presidente José Sarney. Foram diversos os motivos que levaram o BNH ao seu fim, dentre eles, a inadimplência, corrupção, período de alta inflação do país, e a sua não eficiência em diminuir o déficit habitacional.

"Segundo o relatório anual do BNH de 1971 'os recursos utilizados pelo Sistema Financeiro da Habitação só foram suficientes para atender a 24 por cento da demanda populacional' (urbana). Isto significa que, seis anos após a criação do BNH, toda a sua concentração para atender ou diminuir o déficit que ele se propôs eliminar constituiu em que esse mesmo déficit

aumentasse em 76 por cento. De acordo com as previsões do BNH, em 1971 o atendimento percentual teria sido de 25,3 por cento e, embora deva aumentar ligeiramente em cada ano até 1980, o déficit deverá exceder 37,8 por cento do incremento da necessidade.” (BOLAFFI, 1982)

Em 1990, Fernando Collor, assumiu a presidência do país, na primeira eleição pós-ditadura militar, e com isto as políticas brasileiras passaram a ter um viés neoliberal. Nesse período o principal programa de habitação foi o Plano de Ação Imediata para a Habitação (PAIH), que tinha como o objetivo construir, em caráter emergencial, 245 mil casas em 180 dias, com a contratação de empreiteiras privadas, colocando novamente a questão habitacional ligada ao capital imobiliário privado. O objetivo porém não foi cumprido, o prazo foi estendido e o programa não conseguiu os recursos necessários, e em 1991 termos 60 milhões de cidadãos sem casas, e 55,2% das famílias brasileiras que se encontravam em déficit habitacional, recebiam até dois salários mínimos (IBGE, 1991).

Em 1995 o governo federal passa a ter como presidente Fernando Henrique Cardoso, que busca fazer um diagnóstico do problema habitacional do Brasil, baseado em um estudo da Fundação João Pinheiro, realizado no mesmo ano de posse do presidente. Uma grande contribuição desse estudo é a redefinição do conceito de déficit habitacional, que passa a incluir o conceito de necessidade de adequação das áreas urbanas criadas ilegalmente, no mais, o estudo aponta o quão agravado estavam os problemas habitacionais no Brasil.

Logo, o governo FHC busca criar estratégias para a solução dos problemas habitacionais, criando programas destinados a população de diferentes rendas, com destaque para os programas de financiamento a longo prazo, que foram os destinados à população de renda familiar entre 3 a 12 salários mínimos. Dentre esses programas o principal foi a Carta de Crédito – FGTS, que tinha duas modalidades de funcionamento: a carta de crédito individual e a carta de crédito associativo. A primeira modalidade, era um crédito destinado ao consumidor para a compra de material de construção para a reforma e/ou construção de um imóvel ou para a compra de um imóvel, sendo esta a que teve maior destaque entre os programas; a segunda, seria para destinar crédito à uma associação, para construção de novas habitações, que na prática, se converteu em um mecanismo do setor privado de conseguir crédito para produção mais barata de habitação.

Entretanto as alterações promovidas por este governo geraram uma contribuição para a produção informal de moradia e para a produção formal de baixa qualidade.

“Dessa forma, observa-se como o crescimento de favelas pode se tornar um indicador da gravidade da situação urbana no Brasil. Sabe-se que de 1995 a 1999 foram construídos 4.4 milhões de moradias no país. Destas, apenas 700 mil foram realmente construídas formalmente, isto é, foram financiadas pelo mercado legal privado ou público no Brasil. O saldo restante, 3 milhões e 700 mil foi erguido por iniciativa da própria população, dos excluídos do mercado formal.” (MOREIRA, et al., 2011)

Outro marco a ser destacado neste trabalho, é a aprovação pelo Congresso Nacional e promulgação presidencial do Estatuto da Cidade, que já havia sido proposto em 1989, mas foi ser aprovado em 2001, com diversos vetos, ainda no governo FHC, fazendo com que o Estatuto se tornasse Lei nº 10.257/01.

O Estatuto da Cidade regulamenta as normas do capítulo de política urbana, da Constituição Federal de 1988, dando a possibilidade do Poder Público aplicar instrumentos de política urbana para garantir o cumprimento da função social da propriedade, da regularização fundiária e a gestão democrática e participativa da cidade.

Pós FHC, temos a entrada do Partido do Trabalhadores no cenário presidencial brasileiro, com Lula e depois Dilma Rousseff. Lula assume a presidência com o peso do Censo de 2000, que aponta um déficit habitacional de 6,65 milhões, sendo 5,4 milhões nas áreas urbanas e 1,2 milhão na área rural (IBGE, 2000).

No governo Lula há a criação dos Ministérios das Cidades, com o caráter de órgão coordenador, formulador e gestor da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, e a criação, em março de 2009, do Programa Minha Casa Minha Vida, vigente até os dias atuais, e por este motivo será melhor detalhado no próximo subcapítulo.



Foto 2: Conjunto Habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida, no estado de Santa Catarina.  
(STEPHAN, 2016)

Entretanto, antes do governo Lula consolidar o PMCMV, foram elaborados outros programas que tiveram um menor alcance, como o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), lei 10.118 de 2001, que abrangiam famílias com renda salarial até seis salários mínimos. Em Juiz de Fora o PAR construiu casas de 2003 à 2006 e assim também será melhor explicado em um subtítulo por ser o programa que deu origem ao condomínio Vivendas da Serra.

### **1.3 Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)**

O Programa Minha Casa Minha vida, lei 11.977, surge em 2009 no governo Lula, como supracitado, e faz parte do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), que surgiu em 2007, e visa o desenvolvimento econômico do país, a partir da melhoria de infraestrutura social e urbana e de medidas econômicas, ou seja, através de obras, movimentando o setor da construção civil e gerando empregos. O PMCMV entra nesse programa com o intuito da redução do déficit habitacional, com mais de 3 milhões habitações entregues até o final de 2016, com uma redução desse déficit de 2010 à 2014, em 2,8% por ano (CAIXA, s.d.).



Para o diretor de Habitação da Caixa, Teotonio Rezende, “1,7 milhão dos 4,2 milhões de imóveis contratados desde o início do programa em 2009 contemplaram famílias com renda mensal inferior a R\$ 1,6 mil em todas as regiões do Brasil. Somadas àquelas de igual renda que compraram moradias por meio da faixa 2. Rezende estima que mais da metade das contratações do Minha Casa Minha Vida atendeu a população de baixa renda.” (PORTAL BRASIL, 2016); o que mostra um ponto positivo desse programa comparado com os de governos anteriores, que quase tinham uma maior aceitação pelas populações de classe média.

O PMCMV se divide em três faixas de renda familiar, vide quadro abaixo, tendo como supracitado mais construções da faixa 1. O programa previa não somente a construção de residências, mas também a implantação de infraestrutura básicas, não sendo determinadas previamente as áreas que o programa atuaria na cidade, ficando isso a critério de cada município e empreendimento.

Faixa 1	Famílias com renda mensal bruta de até R\$ 1.600,00
Faixa 2	Famílias com renda mensal bruta de até R\$ 3.275,00
Faixa 3	Famílias com renda mensal bruta acima de R\$ 3.275,00 até R\$ 5 mil

Quadro 1: Relação de dados do Portal Planalto, com base em informações do Ministério das Cidades. (MDC, s.d.)

Os recursos do MCMV são do orçamento do Ministério das Cidades repassados para a Caixa Econômica Federal, que é o agente operacional do programa, estando mais uma vez o programa de habitação atrelado à um banco.

Para participar do Minha Casa Minha Vida, as famílias deverão estar enquadradas nas faixas de renda previstas pelo programa (quadro 1). A seleção dos beneficiários é de responsabilidade das prefeituras, logo o cadastro das famílias interessadas e o sorteio dos beneficiários para os devidos conjuntos habitacionais a serem construídos é de responsabilidade municipal. As famílias participantes não podem possuir imóvel próprio ou em financiamento, e não podem anteriormente terem recebido benefícios de natureza habitacional do Governo Federal.

Para o sorteio das famílias existem os critérios nacionais e os que podem ser adicionados pelo poder municipal. Segundo a Portaria Nº 412, de 6 de agosto de 2015, estes critérios são:

- Nacionais:

- a) famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas, comprovado por declaração do Ente Público;
- b) famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar, comprovado por autodeclaração; e
- c) famílias de que façam parte pessoa(s) com deficiência, comprovado com a apresentação de laudo médico.

- Adicionais (podendo o município escolher três dos citados abaixo)

- a) famílias que habitam ou trabalham a, no máximo, "x" km de distância do centro do empreendimento, comprovado com a apresentação de comprovante de residência;
- b) famílias residentes no município há no mínimo "x" anos, comprovado com a apresentação de comprovante de residência;
- c) famílias que habitam ou trabalham a, no máximo, "x" km de distância do centro do empreendimento, comprovado com a apresentação de comprovante de residência;
- d) famílias beneficiadas por Bolsa Família ou Benefício de Prestação Continuada (BPC) no âmbito da Política de Assistência Social, comprovado por declaração do ente público;
- e) famílias que se encontrem em situação de rua e que recebam acompanhamento socioassistencial do Distrito Federal, estados e municípios, ou de instituições privadas sem fins lucrativos, com Certificação de Entidade Beneficente de Assistência Social (Cebas) e que trabalhem em parceria com o poder público, comprovado por declaração do ente público ou da instituição;
- f) famílias com filho(s) em idade inferior a 18 (dezoito) anos, comprovado por documento de filiação;
- g) famílias monoparentais (constituída somente pela mãe, somente pelo pai ou somente por um responsável legal por crianças e adolescentes), comprovado por documento de filiação e documento oficial que comprove a guarda;
- h) famílias de que façam parte pessoa(s) idosa(s) comprovado por documento de oficial que comprove a data de nascimento;

- i) famílias de que façam parte pessoa(s) com doença crônica incapacitante para o trabalho, comprovado por laudo médico;
- j) famílias em situação de coabitação involuntária, comprovado por autodeclaração do candidato;
- k) famílias com ônus excessivo de aluguel, comprovado por recibo ou contrato de aluguel e declaração de renda;
- l) famílias inscritas no cadastro habitacional há mais de "x" anos, desde que posterior a julho de 2009, independente das datas de atualização cadastral, comprovado por protocolo ou similar;
- m) famílias em atendimento de "aluguel social", comprovado pelo ente público;
- n) famílias de que faça parte mulher atendida por medida protetiva prevista na Lei nº 11.340, de 7 de agosto de 2006 (Lei Maria da Penha), comprovado por cópia da determinação judicial que definiu a medida;
- o) outros, a serem submetidos previamente à aprovação da Secretaria Nacional de Habitação.

Ressaltando que no município de Juiz de Fora, os critérios adicionais são, segundo o Decreto Municipal nº 11.460 de 21/12/12:

- a) Famílias residentes no Município de Juiz de Fora há mais de 2 (dois) anos;
- b) Famílias com dependente(s) com idade inferior a 16 (dezesesseis) anos;
- c) Família cuja renda per capita seja inferior a R\$311,00 (trezentos e onze reais).

Neste trabalho a Faixa 1 terá um maior destaque, assim como os programas citados no subtítulo anterior, que tiveram sempre uma maior explicação das modalidades que mais se assemelham em questão de renda com o condomínio a ser estudado. Explicado o motivo do recorte feito no PMCMV, a Faixa 1 possui 5 modalidades:

- Empresas: atende famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00 por meio da transferência de recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sendo que neste caso o subsídio é de maior parte da União, visto que o beneficiário paga 5% da sua renda mensal, com uma prestação mínima de R\$ 25,00.
- Entidades: também para famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00, organizadas em cooperativas habitacionais ou mistas, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos. Nesta modalidade a União concede

subsídio para a construção da unidade por meio de financiamentos a beneficiários organizados de forma associativa por uma entidade, sendo a parcela paga pelo beneficiário, igual a da modalidade anterior, ou seja, 5% da renda mensal, com prestação mínima de R\$ 25,00.

- Municípios com até 50 mil habitantes: atende às famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00 em municípios com população de até 50 mil habitantes, que não são integrantes de regiões metropolitanas das capitais estaduais, sendo o subsídio da União, e o valor de contrapartida pode ou não ser cobrado do beneficiário.
- FGTS: para atender às famílias com renda mensal até R\$ 5 mil por meio do financiamento com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, logo, esta modalidade atende mais de uma faixa do programa.
- Rural: esta modalidade é destinada aos agricultores familiares e trabalhadores rurais com renda anual bruta de até R\$ 15 mil, para o Grupo 1, de R\$ 15 mil a R\$ 30 mil para o Grupo 2 e de R\$ 30 mil a R\$ 60 mil para o grupo 3 (percebe-se que esta modalidade tem faixas diferentes das modalidades para áreas urbanas, entretanto também se encaixa para beneficiários da Faixa 1).

As habitações no MCMV são financiadas com diferentes condições para cada faixa de renda e a partir da entrada dos moradores na casa o restante do valor é dividido em prestações, que por serem adaptáveis para cada faixa, podem ser consideradas possíveis de serem pagas. Entretanto por diversas questões o lucro das construtoras é extremamente alto, essas questões podem ser consideradas erros do programa, como já supracitado, a não especificação dos locais que podem receber empreendimentos, um fator que agravou a periferização, visto que as construtoras propõem projetos sempre nos terrenos mais baratos.

Esta má localização aliada a ausência de integração com o restante da cidade que as periferias do país tem, que leva a uma dificuldade de acesso ao centro e outros serviços públicos, muitas vezes trás uma queda ou não melhoria da qualidade de vida de quem vai habitar essas novas casas.

“Autores como Pedro Arantes e Mariana Fix (2009), chamam atenção para o fato de que o pacote favorece às construtoras privadas, que recebem a maior parte do subsídio; não considera a promoção estatal, pois aposta na iniciativa privada como agente principal do processo - os municípios se restringem a aprovar e fiscalizar projetos, e doar terrenos à iniciativa privada - às vezes tendo, inclusive, que alterar a legislação de uso do solo para

Perpassando por todos estes critérios e críticas, temos um programa que perpassou os mandatos do presidente Lula, dois mandatos da presidenta Dilma Rousseff e continua existindo em um pós-golpe que a tirou do cargo, totalizando 8 anos e criando uma certa continuidade rara em um cenário político que muda a cada quatro anos. E por ser um programa recente e que em muitos casos ainda não terminou um ciclo, visto que na maioria das situações ainda não se passou o tempo para ser pago o total do valor estipulado para cada família, ou seja serem quitados os imóveis é que se faz necessário estudos que busquem a uma melhoria nas modificações que o programa sofre com o tempo e nas habitações já construídas, tanto para uma melhor qualidade de vida dos seus habitantes e futuros habitante, tanto para barrar os retrocessos ocorridos pós golpe, como por exemplo a eliminação da modalidade Entidades.

#### **1.4 Programa de Arrendamento Residencial (PAR)**

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) é um programa do Ministério das Cidades, tendo a CAIXA como agente gestor e o FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) como financiador. O PAR foi criado antes do MCMV ambos tem como objetivo reduzir o déficit habitacional, porém o PAR somente em municípios com mais de 100.000 habitantes.

O FAR foi criado exclusivamente para o Programa de Arrendamento Residencial e tem seus recursos compostos com recursos onerosos provenientes de empréstimos junto ao FGTS e recursos não onerosos provenientes do FINSOCIAL (Fundo de Investimento Social), entre outros fundos.

A faixa de renda do PAR, vide quadro abaixo, tem diferenciação em algumas faixas para os municípios de São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ.

Famílias com renda mensal até R\$ 1.700,00, nos casos de empreendimentos com especificação técnica mínima, localizados em São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ, e de até R\$ 1.500,00 nos demais municípios;
--

Famílias com renda mensal até R\$ 2.200,00, para empreendimentos com especificação padrão, localizados em São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ, e de até R\$ 1.500,00 nos demais municípios;

Famílias com renda mensal até R\$ 2.800,00, no caso de militares das forças armadas e profissionais da área de segurança pública, particularmente policiais civis e militares, em qualquer localidade;

Famílias com renda mensal até R\$ 2.200,00, nos casos de empreendimentos inseridos em programas de requalificação de centros urbanos ou recuperação de sítios históricos.

Quadro 2: A quem se destina o PAR. Fonte: União Nacional por Moradia Popular (UNMP, s.d.)

Referente a propriedade do imóvel, o PAR não é financiado, os beneficiários recebem a casa sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra. E ele é colocado como uma operação de aquisição de empreendimentos novos, a serem construídos, em construção ou a recuperar/reformar, ou seja, neste programa há a possibilidade de reforma e de aproveitamento de imóveis públicos ociosos em áreas de interesse habitacional, sendo esta uma de suas diretrizes.

Na prática, a Caixa fixava um valor máximo que iria pagar nas construções das moradias e recebia as propostas das empreiteiras interessadas, após análise financeira e técnica a Caixa aprovava ou não as propostas. Nessa dinâmica do PAR já podemos observar a semelhança com o PMCMV, no sentido de dar a responsabilidade para as empreiteiras de escolha de local, por exemplo, o que leva a essas moradias serem construídas praticamente sempre na periferia que não possui infraestrutura urbana, visto o preço do terreno, uma lógica do economica capitalista que nenhum dos dois programas se mostrou eficaz em combater visando moradias em malha urbana consolidada, que traria melhor qualidade de vida aos futuros moradores.

A maior diferença do Programa de Arrendamento Residencial para os programas anteriores ou futuros, até hoje, é que ele não é financiado e sim arrendado, o que significa que o contrato é de locação, o comprador/locador para um valor mensal e no final do contrato, que no caso são quinze anos, o morador

pode comprar a casa ou apartamento sendo abatido do valor o que já foi pago. Vale ressaltar que o Condomínio Vivendas da Serra III é de 2007/2008, logo ainda não se passaram os quinze anos.

Em Juiz de Fora foram construídas cerca de 1.820 unidades habitacionais pelo PAR, sendo cerca de 600 são concentradas no bairro Vivendas da Serra.

PRODUÇÃO UNIDADES PAR – JUIZ DE FORA						
Empreendimento	Localização	Nº de unidades	Área total apto <sup>5</sup>	Ano de Entrega	Construtora	Faixa de renda exigida <sup>6</sup>
Residencial Jardim da Serra	Bairro São Pedro	129	42 m <sup>2</sup>	2003	Haec-Congel	R\$700,00 a R\$1.800,00
Residencial Monte Verde	Bairro Santa Cruz	192	42 m <sup>2</sup>	2004	RDR / Valor Engenharia	R\$700,00 a R\$1.800,00
Residencial Vivendas da Serra I	Bairro Parque Guarani	160	38 m <sup>2</sup>	2005	RDR / Valor Engenharia	R\$700,00 a R\$1.200,00
Residencial Vivendas do Retiro	Bairro Retiro	200	40 m <sup>2</sup>	2005	Haec-Congel	R\$700,00 a R\$1.200,00
Residencial Vivendas da Serra II	Bairro Parque Guarani	160	38 m <sup>2</sup>	2006	RDR / Valor Engenharia	R\$700,00 a R\$1.200,00
Residencial Santa Felicidade	Bairro Jôquei	160	42 m <sup>2</sup>	2007	- <sup>7</sup>	R\$700,00 a R\$1.800,00
Residencial São Geraldo	Bairro São Geraldo	260	38 m <sup>2</sup>	2007	Haec-Congel	R\$700,00 a R\$1.200,00
Residencial Vivendas da Serra III	Bairro Parque Guarani	280	38 m <sup>2</sup>	2008	RDR / Valor Engenharia	R\$700,00 a R\$1.200,00
Residencial São Geraldo II	Bairro São Geraldo	160	38 m <sup>2</sup>	2008	Haec-Congel	R\$700,00 a R\$1.200,00
Residencial Colinas de São Pedro	Bairro São Pedro	400	38 m <sup>2</sup>	2008	Haec-Congel	R\$700,00 a R\$1.200,00

Quadro 3: Produção das Unidades do PAR em Juiz de Fora (TAVARES, 2008)



Foto 3: Condomínios Vivendas da Serra I, II e III, respectivamente, da esquerda para a direita (arquivo pessoal, 2017).

## 1.5 Habitações de interesse social em Juiz de Fora

O município de Juiz de Fora é considerado a cidade polo da região da Zona da Mata e Campos Vertentes de Minas Gerais, tem população em torno de 559.636 mil habitantes, segundo estimativa do IBGE para 2016 (IBGE, 2016), área territorial de 1.435,749km<sup>2</sup> e, também segundo o IBGE, densidade demográfica em 2010 de 359,59 habitantes/km<sup>2</sup>.

Segundo estudo feito pela Fundação João Pinheiro em 2004, o déficit habitacional da cidade é 10.299 unidades, considerando esse valor, antes do PMCMV, Juiz de Fora era responsável por 1,6% do déficit do estado de Minas Gerais, sendo que este estudo considerou também coabitações familiares e domicílios improvisados.

Os problemas habitacionais de Juiz de Fora se originam da mesma forma que a maioria das cidades brasileiras, com um boom no crescimento urbano em 1950 que levou à medidas como o parcelamento do solo na periferia e posteriormente regularização de loteamento e a expulsão de pessoas que moravam de forma irregular, que se deslocam para áreas mais periféricas que as anteriores. Somente em 1987 foi aprovada uma legislação com o intuito de regular o solo e com esta lei se cria a EMCASA, Empresa de Habitação Regional. Aconteceram outros programas que visavam minimizar os problemas habitacionais da cidade, mas a ação mais importante feita pela PJJ foi a criação da EMCASA (Tavares, 2008).

Desde sua criação a Empresa Regional de Habitação é a responsável pelo cadastramento das famílias que se encontram no déficit e é o órgão da prefeitura competente por gerir os programas habitacionais. Além de realizar estudos sobre os problemas de habitação popular; planejar e executar programas de urbanização e/ou remoção de famílias que ocupam habitações em situação de risco; a realização das atividades para que sejam alcançados os objetivos do Plano Nacional de Habitação, entre outros.

No Programa de Arrendamento Residencial a EMCASA foi responsável pelo cadastramento das pessoas para determinado empreendimento divulgado e também responsável pela filtragem, ou seja por receber a documentação das famílias e por



conferir se enquadravam-se no programa, e também por se comprometer a não cobrar o IPTU no prazo de arrendamento, que é quinze anos.

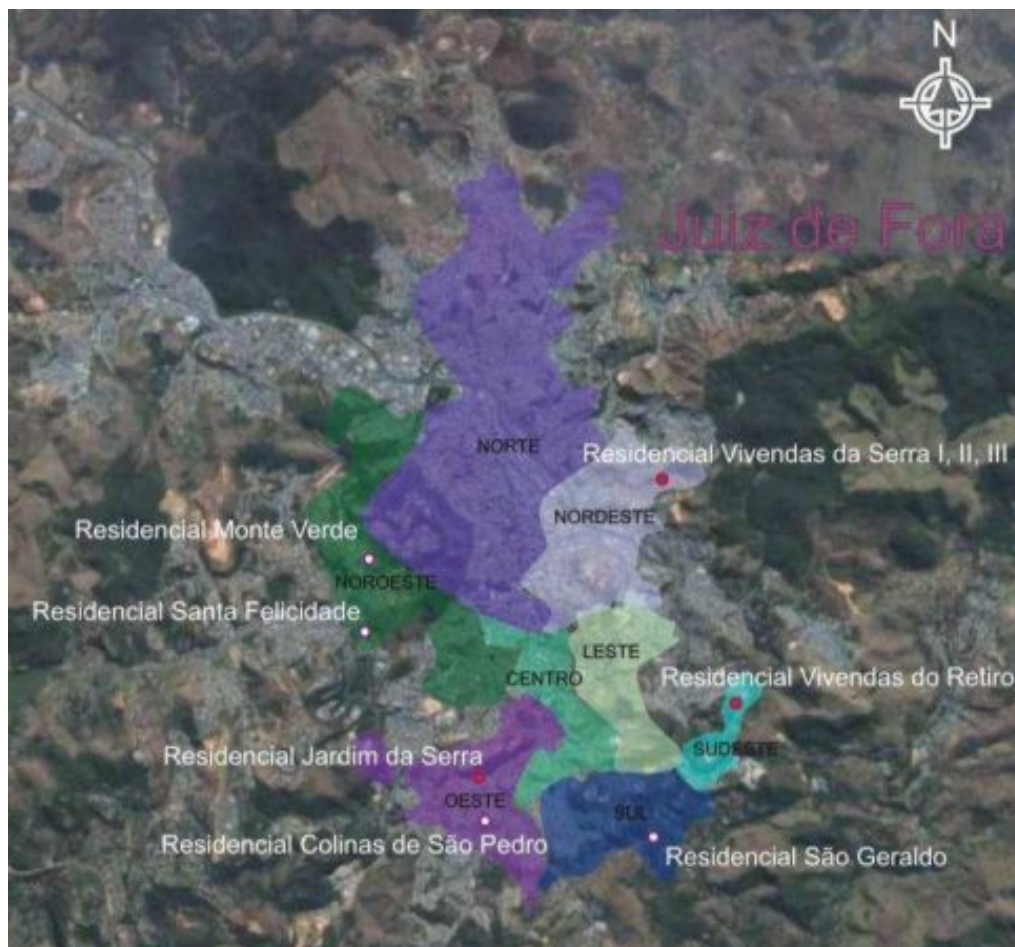


Foto 4: Mapa dos Conjuntos Habitacionais PAR em Juiz de Fora (TAVARES, 2008)

No PMCMV, também cabe ao município cadastrar as famílias e assim como o PAR a EMCASA é a responsável por essa função e pelo sorteio de acordo os critérios supracitados no subtítulo que trata do programa. Em Juiz de Fora o MCMV teve seu início em 2009, e até hoje já foram construídas cerca de 10.000 habitações, segundo dados da EMCASA.

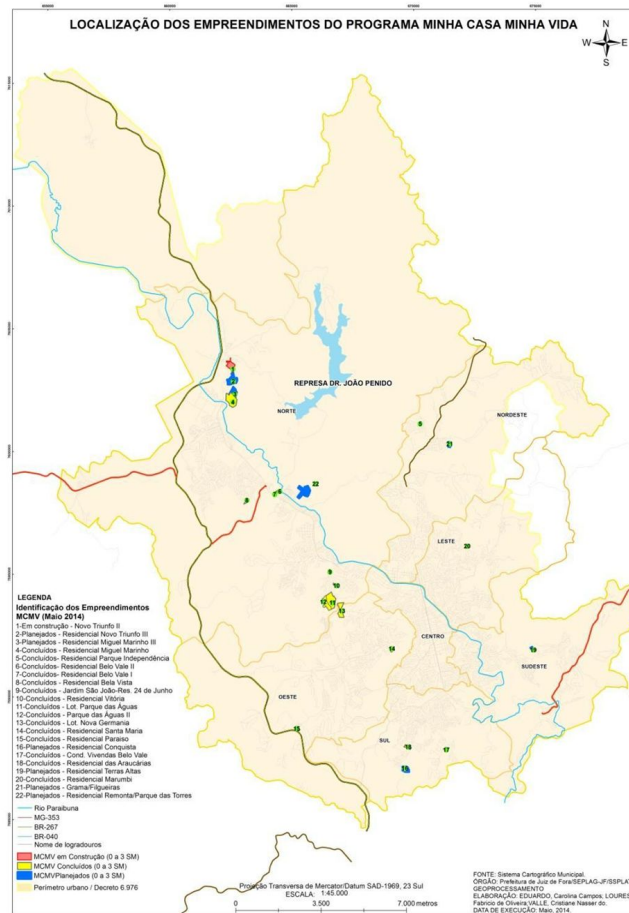


Foto 5: Mapa de localização das habitações do Minha Casa Minha Vida (PJJ, 2014)

Entre os conjuntos produzidos em Juiz de Fora, derivados destes dois programas governamentais predominam unidades multifamiliares, como sobrados e prédios, e possuem vagas para automóveis para 25% das famílias, de acordo com código de obras e se localizam predominantemente nas regiões norte, nordeste e oeste. Em sua maioria configuram-se condomínio, sendo que no PAR, somente um conjunto não foi feito para regime condominial.

No entanto assim como no restante do país a construção desses empreendimentos não faz parte de uma política habitacional que abordadas outras questões, como a infraestrutura dos locais que irão receber esses empreendimentos e dos que já receberam, visto que são organizadas pela lógica do mercado, com as construtoras propondo a localização que querem construir e as tipologias das habitações.

As habitações de interesse social impactam na urbanização das cidades brasileiras, assim como em Juiz de Fora, e atualmente determinam novos eixos de ocupação, conformando um novo padrão de espacialidade que explicita a

segregação social e as desigualdades “uma vez que os distintos grupos e classes sociais se distribuem e se localizam pelas regiões da cidade de acordo com o tipo de mercadoria habitação que seu poder aquisitivo permite acessar” (CASSAB, et al., 2013).

## **2. Estudos sobre o Morar**

Segundo documento da ONU produzido nas Conferência das Nações Unidas sobre Desenvolvimento Sustentável (Rio+20), dois terços da população urbana mundial vivem em condições de favela, sendo favela, local sem infraestrutura urbana. Na América Latina, também segundo a ONU, 40% das famílias não têm acesso a uma habitação “digna”, no Brasil as estatísticas apontam que 80% dos brasileiros fazem obras sem contar com o acompanhamento técnico de profissionais de arquitetura ou engenharia (FANTÁSTICO, 2015), o que mostra em dados a perceptível dualidade na paisagem das cidades.

A cidade de Juiz de Fora, não se distancia deste cenário, segundo a Fundação João Pinheiro o déficit habitacional absoluto no ano de 2012 era de 16 mil, sendo um dos maiores do estado de Minas Gerais.

### **2.1 A cidade informal e os Programas Habitacionais**

Dentro da dualidade de nossas cidades temos as casas populares construídas de forma autoritária pelo governo, consolidadas por programas que historicamente que não consultam as necessidades dos usuários, criando um usuário genérico, e que quase sempre colocam a questão econômica em detrimento das outras tantas que implicam a construção de moradias; e temos um Brasil de construções informais e autoconstruções, sendo que uma grande maioria de moradores de habitações construídas pelo governo, vem dessa “dinâmica de morar” informal.

Por este motivo supracitado e por diversos outros, como a incompatibilidade das casas projetadas e número de integrantes das famílias, os moradores acabam fazendo com que o seu interior seja mais aproximado de uma arquitetura informal do que de uma arquitetura formal, ou seja, a falta de espaço leva o morador a ter que “inventar o cotidiano” (CERTEAU, 1994), e criar situações para fazer com que no mesmo espaço ocorram diversas atividades. Quando se projeta para uma família real, a base é entender que espaços deverão ser criados para as atividades

exercidas por esta família, quando o processo é de autoconstrução de sua própria casa onde os moradores são quem a idealiza, o processo é o mesmo, os cômodos e/ou as modificações são feitas de acordo com as atividades que eles pretendem executar na casa.

Este “aspecto” do morar informal não é algo a ser destacado neste trabalho como algo negativo, mas sim por que os profissionais que projetam e trabalham com moradias não estão preparados para lidar com essa dinâmica, e sim com um modo de morar mais elitista e muitas vezes fictício na realidade da maioria da sociedade brasileira. Fato este observado nas matérias de projeto das faculdades, que quando trabalham construções para a classe trabalhadora, permanecem reproduzindo modelos que não são capazes de lidar com as verdadeiras demandas, e na busca de suprir um problema social acabam criando outros, assim como acontecem nos conjuntos habitacionais criados pela iniciativa privada juntamente com o governo.

Logo, considerando que as maneiras de morar são parte da formação econômico-social capitalista, é apropriado associar a cultura de cada família, o seu histórico, e as situações vividas por ela no seu entendimento do que é uma boa moradia, do que é a moradia que ela deseja ter como sua.<sup>i</sup>

Poder-se-ia objetar que dormir, comer ou buscar abrigo seriam, afinal, atos comuns a toda a humanidade, passíveis de alterações históricas apenas quanto às suas formas de manifestação, mas não em sua essência. Porém, cabe contrapor que não é possível separar tais supostas essências (sejam de ordem biológica ou de alguma ordem imaterial) daquilo em que se transformaram ao longo da história da sociedade. O filósofo crítico Theodor Adorno faz uma constatação incisiva nesse sentido: "A fome, entendida como categoria da natureza, pode ser saciada com gafanhotos e bolo de pernilongos. Para saciar a fome concreta dos civilizados é preciso que tenham algo para comer de que não sintam nojo, e no nojo e em seu contrário reflete-se toda a história." [...] Analogamente, as pessoas reais não sentem necessidade ancestral de abrigo, nem desejo genérico de moradia. Elas têm necessidades e desejos concretos, moldados pela sua situação social e histórica, tanto naquilo que uma pessoa quer, quanto naquilo que ela rechaça.

(KAPP, et al., 2006.)

Partindo do ponto exposto acima construir uma casa padrão para diversas famílias, cada uma com suas particularidades, de relacionamento ou cultural, se

mostra problemático, visto que considera a necessidade do morar como algo universal.

Outro ponto que os programas que se mostra problemático também é que estes não tem um critério que assegure a permanência das famílias na região que estavam anteriormente inseridas, esse problema pode vir a ser agravado, visto que se unem em um espaço de convivência organizado em condomínio, onde pessoas de diversos bairros da cidade que carregam com si particularidades da “dinâmica do morar” dos seus respectivos locais de origem e da sua moradia anterior.

Sobre o espaço de condomínio, ele é outro fator complicador desses empreendimentos, pois obriga que diversas decisões sejam tomadas em grupo, o que pode ter seus benefícios quando se escolhe ser parte daquele grupo e dele se participa efetivamente, o que não pode ser igualado a um sorteio que determinou os membros do grupo, como acontece no PMCMV, que as pessoas cadastradas para receber este benefício são sorteadas para determinado local, ou no PAR onde a pessoa escolhe onde morar por um conhecimento passado à ela somente das habitações e não sobre o bairro e sobre outros fatores que implicam na vida de uma comunidade.

No condomínio Vivendas da Serra, por exemplo, a administração é terceirizada, visto que muitos dos moradores não teriam tempo ou conhecimento necessário de como administrar já que a maioria nunca morou em um condomínio antes. Essa colocação de que a maioria não morava em regime condominial se dá por conversas e afirmação dos próprios moradores. Entretanto a partir de agosto deste ano o condomínio terá um síndico que já foi eleito, o que pode resultar em uma melhoria das instalações coletivas, mas será melhor tratado no capítulo sobre o Vivendas III.

Os pontos deste subcapítulos nos levam esta consideração, abaixo, se relacionarmos os inúmeros fatores agravados pela replicação dos programas de habitações de interesse social que buscam solucionar um problema social e criam diversos outros.

“Provavelmente, há mais cidadania na favela do que nos conjuntos habitacionais, isto é, mais redes sociais e mais atividade de cidadãos sobre o espaço.” (CASTRO e KAPP, 2004)

## 2.2. A moradia fixa

A moradia fixa se tornou indispensável na vivência urbana, mesmo quando ela não é viável por seu elevado valor e manutenção. Porém ela é uma forma de controle espacial da população e é aliado ao discurso da necessidade essencial e ancestral de morar, já contestada no subtítulo anterior. Nos programas habitacionais, com um foco dado ao PAR, a moradia fixa se torna ainda mais rígida pela proibição de venda mesmo após quitação das dívidas, já que segundo o Superior Tribunal de Justiça a cláusula que proíbe a alienação de imóveis de programas sociais não é abusiva, ou seja, a família será inamovível.

A consequência da venda e/ou troca é a perda de posse da habitação tanto para o beneficiário do programa que vendeu, quando para o comprador. Essa decisão se baseia no contrato de recebimento da casa, que veda qualquer disponibilização do imóvel, e na constatação de que a alienação não faz parte dos objetivos sociais do programa, visto que estes imóveis não se destinam ao mercado imobiliário. Segundo ministro do STJ : “Essas exigências, além de propiciarem a viabilidade do PAR, observando-se o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, de forma a permitir a continuidade do programa, também visam a coibir o arrendamento do imóvel para moradia de pessoa diversa do beneficiado pelo programa e a mercancia imobiliária, que configuram verdadeira burla ao sistema de habitação popular” (CUEVA apud REVISTA..., 2014).

Essa questão é um ponto de divergência e este trabalho não busca se posicionar e ter uma solução para tal, visto que perpassa o campo arquitetônico e urbanístico e entra também em um campo judicial que não é o foco projetual deste estudo. Porém o outro ponto de vista que será exposto é em relação aos valores de uso da moradia que variam de acordo com as situações sociais dos moradores.

Neste contexto, quando se procuram estudos e críticas sobre conjuntos habitacionais temos uma vasta análise de questões arquitetônicas, como aparência, conforto ambiental, etc, que são de extrema importância para um projeto de melhorias das casas/apartamentos, mas muitas vezes são questões que só vão ser prioridade para os moradores quando outras condições para o morar forem supridas (KAPP, et al., 2006), ou seja, as condições que quase sempre são coletivas. A

localização da moradia, por exemplo, influencia na mobilidade que por sua vez influencia nas oportunidades de trabalho, de estudo, de lazer, entre outras. Em Juiz de Fora se fizermos um cálculo simples onde a família para ser beneficiária do PAR teria que ter uma renda mensal de até 1.500,00 reais, com a passagem de ônibus a 2,75 reais (2017), sendo esta família hipotética de quatro integrantes, onde todos precisam estudar e/ou trabalhar e gastam no mínimo duas passagens por dia por pessoa, daria um valor aproximado à 500,0 reais no mês o que consome  $\frac{1}{3}$  da renda familiar.

“Trata-se de perceber que, para a população socialmente mais vulnerável, a moradia não constitui primordialmente um abrigo, nem primordialmente uma unidade de consumo, mas é parte ativa da economia doméstica, unidade de produção, possibilidade de renda, apólice de seguro, poupança, garantia de inserção social e de acesso a trabalho, escola, saúde, comércio” (KAPP, et al., 2006.)

Estas questões que resultam da localização não competem somente a uma família, influenciam praticamente todas, como supracitado são coletivas, o que influe em pensar não só na melhoria arquitetônica tentando fazer com que uma habitação padrão possa ser adaptada a diversas realidades, mas pensar como melhorar onde essas habitações estão localizadas, já que não poderão ser vendidas, e mesmo que pudessem seriam outras famílias a ter estes mesmos problemas.

Trazer as oportunidades de emprego, de estudo e de melhorias econômicas para essas famílias em bairros periféricos se enquadra em um trabalho de planejamento urbano complexo visto a dinâmica das cidades, mas pode ser uma luta feita junto com os habitantes do bairro, não só os dos conjuntos habitacionais, mas da associação de moradores e de outras formas de organizações populares para que, mesmo minimamente, essas problemáticas sejam minoradas.

### **2.3 Construção em fragmentos**

As construções informais são feitas em etapas lentas e acontecem sem diversos custos de profissionais, visto que são quase sempre autoconstruídas, e sem a parcela de lucro desses mesmos. Estas casas podem ser consideradas “fragmentárias” por que estão em constante transformação (JACQUES, 2011).



Este fator diferenciador de uma casa informal que vai sendo construída com o tempo e das casas construídas nas habitações de cunho social, é que em um sistema de construção em massa as necessidades e a finalidade dos espaços são imposições dos profissionais envolvidos, que desenvolvem o projeto a partir de uma perspectiva econômica empresarial e genérica. Já em um sistema de casas fragmentárias cada etapa de modificação correspondem a uma necessidade real, que provavelmente não existia em um momento anterior, essas modificações muitas vezes são determinadas por promoção de materiais, habilidades individuais do autoconstrutor, troca de favores, etc (KAPP, et al., 2006), e como não há um projeto para determinar onde se pretende chegar, não há um momento de término de construção.

Estes fatores mencionados acima levam há uma visão de que há mais chances de desenvolvimento das comunidades se seus membros poderem escolher em como investir e modificar seus espaços, uma vez que as chances podem ser vistas como parte da possibilidade de uma economia popular, sendo esta parte um setor econômico regido pela reprodução do trabalho e não pela valorização de capital (KAPP, et al., 2006). Uma habitação finalizada acaba sendo um obstáculo para mudanças que poderiam a vir gerar renda, como abrir um pequeno salão, um restaurante, ou mesmo modificar o espaço interno para receber clientes de um negócio independente, como, por exemplo a venda de cosméticos.

Entretanto a produção autônoma enfrenta diversas dificuldades, que vão desde o desprovimento de recursos ao enquadramento jurídico e institucional, além do não reconhecimento e/ou falta do conhecimento técnico e de experiências adquiridas. Logo os estudos sobre a autoprodução e sobre as habitações de interesse social devem sempre considerar fatores culturais e sociais, e buscar uma forma de permear os dois campos da habitação, formal e informal, para um projeto de arquitetura e/ou urbanismo que seja melhor para cada família como única e inserida em um meio coletivo.

### 3. Referências Projetuais

Como referências projetuais se buscou neste trabalho por organizações, escritórios e métodos que priorizam participação de todos os envolvidos no projeto, sendo participação entendida como o ato de tomar parte numa determinada ação ou instância. Os exemplos abaixo explicados buscam um maior entendimento e respeito do arquiteto no modo de vida de cada um, seus saberes fazeres e modos de construir; equiparidade entre corpo técnico e público alvo; e formas alternativas de organização e autogestão.

#### 3.1 Economia Solidária

A Economia Solidária pode ser definida em três dimensões, segundo Daniel Tygel, em matéria para o Fórum Brasileiro de Economia Solidária:

Economicamente, é um jeito de fazer a atividade econômica de produção, oferta de serviços, comercialização, finanças ou consumo baseado na democracia e na cooperação, o que chamamos de autogestão: ou seja, na Economia Solidária não existe patrão nem empregados, pois todos os/as integrantes do empreendimento (associação, cooperativa ou grupo) são ao mesmo tempo trabalhadores e donos.

Culturalmente, é também um jeito de estar no mundo e de consumir (em casa, em eventos ou no trabalho) produtos locais, saudáveis, da Economia Solidária, que não afetem o meio-ambiente, que não tenham transgênicos e nem beneficiem grandes empresas. Neste aspecto, também simbólico e de valores, estamos falando de mudar o paradigma da competição para o da cooperação de da inteligência coletiva, livre e partilhada.

Politicamente, é um movimento social, que luta pela mudança da sociedade, por uma forma diferente de desenvolvimento, que não seja baseado nas grandes empresas nem nos latifúndios com seus proprietários e acionistas, mas sim um desenvolvimento para as pessoas e construída pela população a partir dos valores da solidariedade, da democracia, da cooperação, da preservação ambiental e dos direitos humanos. (TYGEL, 2011)

Logo a economia solidária é uma forma de organização do trabalho que surge como alternativa de geração de renda e de inclusão social. É uma forma diferente de produzir, comprar, vender e trocar, visto que na economia solidária estes são feitos sem que haja vantagem para um ou outro lado da negociação, além de buscar um desenvolvimento sustentável, e estes são uns dos seus principais princípios.

Outro princípio desta forma de organização econômica/social é ser constituída por trabalhadores urbanos ou rurais que exercem a gestão das atividades de maneira coletiva e dividem os resultados. Alguns exemplos de empreendimentos econômicos solidários são: cooperativas; redes de produção, comercialização e consumo; empresas autogestionárias; entre outras

Portanto a economia solidária é praticada por milhões de trabalhadoras e trabalhadores, “incluindo a população mais excluída e vulnerável, organizados de forma coletiva gerindo seu próprio trabalho, lutando pela sua emancipação em milhares de empreendimentos econômicos solidários e garantindo, assim, a reprodução ampliada da vida nos setores populares” (TYGEL, 2011)

No Brasil, em 2003, o Governo Federal criou a Secretaria Nacional de Economia Solidária (SENAES) vinculada ao Ministério do Trabalho e Emprego, a SENAES atua como articuladora das políticas federais de apoio à economia solidária. Também foi criado o Conselho Nacional de Economia Solidária (CNES), que é o órgão responsável pela interlocução entre governo e sociedade civil em prol da ES. E em paralelo surgiu o Fórum Brasileiro de Economia Solidária (FBES), que fortaleceu ainda mais o movimento e ajudou a aumentar consideravelmente o número de programas municipais e estaduais de ES.

Para Paul Singer, renomado autor neste campo, a Economia Solidária passar de alternativa ao capitalismo a concorrente do mesmo, é necessário atingir níveis de eficiência na produção e distribuição de mercadorias comparáveis aos do sistema capitalista e de outros modos de produção. (SINGER, 2002)

### **3.2 Soluções Urbanas - Arquiteto de Família**

Soluções Urbanas é uma organização da sociedade civil, sem fins lucrativos, composta por uma equipe interdisciplinar criada em 2002, que trabalha com projetos de habitação, planejamento urbano e desenvolvimento socioambiental. Busca “promover habitação saudável através do desenvolvimento e aplicação de soluções técnicas e processos adequados a realidade do público-alvo, aos saberes locais, a sustentabilidade ambiental e socioeconômica, a inovação, a minimização dos riscos e vulnerabilidade e o empoderamento da população” (SOLUÇÕES..., 2012).

Esta ONG vem trabalhando para uma produção junto às populações de baixa renda de habitação e desenvolvimento socioambiental, por meio do desenvolvimento e utilização de soluções técnicas que podem ser apropriadas e realizadas pelos membros das comunidades.

Atualmente em parceria com o Instituto Vital Brazil, a ONG Soluções Urbanas trabalha com o projeto Arquiteto de Família. Projeto este que busca melhorias habitacionais nas moradias das famílias do Morro Vital Brazil, localizado em Niterói - RJ, com a execução de obras que tem como premissa a assistência técnica a fim de promover saúde e qualificação no processo de autoconstrução, já comumente feito pelos moradores.



Foto 6: Maquete Eletrônica feita pelo Projeto Arquiteto de Família (ADF, s.d.)

Buscando respeitar o modo de construção das moradores do Morro Vital Brazil, os projetos são realizados por meio de empreitadas, mutirões ou autoconstrução assistida. O programa trabalha com casas em situação de risco, e as diretrizes colocam que as famílias devem ter renda inferior a três salários mínimos e os imóveis não podem estar em situação irreversível de risco, já que as intervenções devem ter como objetivo reverter essa situação de risco, tornando a casa um imóvel apropriado para a moradia. As obras são feitas a partir das demandas e possibilidades das famílias após análises técnicas que identificam os principais problemas da casa, e o impacto desses na saúde e segurança dos moradores.

Para a realização desses projetos eles dividem as estratégias em duas ordens: econômicas ou construtivas; que combinadas conseguem atender as necessidades e expectativas das famílias. As estratégias econômicas são:

- Feiras de Trocas Solidárias: busca facilitar a aquisição de de materiais de construção. As famílias coletam embalagens Tetrapack e as trocam por uma moeda social, desenvolvida pela Soluções Urbanas, e com esta moeda compram materiais de construção doados, provenientes de excedentes de obras ou não. Essas embalagens recolhidas são recicladas e transformadas em telhas ecológicas, que podem ser adquiridas na feira.
- Microcrédito Habitacional: usado para compra de materiais e remuneração de mão de obra, quando é necessário. Para que seja diminuído endividamento as obras devem ser pontuais.
- Subsídios: permitem a execução das obras com agilidade, porém devem ser usados em casos onde o perfil social da família não indique outra estratégia.



Foto 5: Gráfico de Estratégias para Superação de Obstáculos (ADF, s.d.)

### 3.3 Método Livingston

Criado pelo arquiteto argentino Rodolfo Livingston, o método Livingston é baseado em uma série de “etapas” que usam de técnicas participativas para reformas e buscam definir coletivamente as decisões projetuais.

Outra preocupação desse método é obter o máximo resultado com o mínimo de trabalho, sendo esta uma forma de diminuir os gastos do projeto, segundo o site do arquiteto o trabalho começa com uma estratégia de escuta e o preço do projeto se dá por taxas fixadas e não por porcentagens, e recebimentos das taxas em cada etapa do projeto.

“Una casa no es un objeto. Es un proceso.” é o princípio norteador do método que é finalizado com um Manual de Instruções. Este manual é elaborado de acordo com cada projeto, logo, cada um terá uma quantidade de informação diferenciada, nesse momento também são escolhidos e explicitados os tipos de revestimento, para que estes sigam um padrão mesmo com modificações futuras. O manual normalmente contém detalhamentos específicos, projeto estrutural, projeto de instalações sanitárias e elétricas, quantitativos de materiais, detalhes de marcenaria ou carpintaria, etc; além de conter projeto de alvenaria, com plantas e cortes, mostrando móveis, pontos de luz e abertura de portas e janelas. Essa compilação de dados do projeto é feita com a utilização de três instrumentos: o desenho, a escrita e a fala e entregue em mídia digital, em sua maioria das vezes.

A importância dessa etapa de construção de uma manual se dá pela premissa de que com este registro do conhecimento compartilhado entre arquiteto-cliente os mesmos passam a compreender os passos da obra e o porquê das decisões tomadas, dando aos clientes um certo empoderamento com base no entendimento de sua própria casa, podendo assim fazer modificações posteriores baseadas em um conhecimento técnico.



Foto 7: Antes e Depois (ESTUDIO..., s.d.)

As etapas anteriores a elaboração do manual são também pensadas para que o cliente adquira um conhecimento maior de sua moradia e do projeto, e o método divide as análises em três momentos, o primeiro análise dos clientes, o segundo do local e o terceiro uma união dos dois anteriores.

1. Pré-entrevista: é o contato inicial e coleta de informações. Nesse momento, o arquiteto deixa claro ao cliente como é o seu trabalho, como quais são as etapas, quanto custa, quais as formas de pagamento. Nesta etapa o arquiteto ressalta que deve haver a maior troca de informações possíveis para que o cliente não preencha as dúvidas com o que lhe é mais conveniente ou natural e o arquiteto não deve dar soluções e opiniões precipitadas. Para o cliente passar para a próxima etapa Livingston pede o Proyecto del Cliente (PC) que são desenhos feitos por todos que moram na casa de como gostariam que ela fosse.

2. Primeira Entrevista: tem a função de deixar claro como funcionará o trabalho, tempos, valores, conteúdos, razões. Nessa etapa também são introduzidas os chamados Exercícios de Escuta, que começa com o Projeto do Cliente, supracitado; um exercício de Mais-Menos onde cada morador aponta o que mais gosta e o que menos gosta da moradia; Exercício Fiscal que é um jogo de acusação, onde cada membro da família aponta o defeito mais grave de determinado cômodo e o arquiteto deve questionar onde e em que situação, buscando entender a dinâmica da casa; entre outros exercícios que aproximam o arquiteto do entendimento daquele lar.

3. Sítio: nesse momento o arquiteto visita o local do projeto, executando medições, observações e tira dúvidas com os clientes.

4. Cliente: acontece aqui a revisão da entrevista e dos dados coletados junto ao cliente.

5. A Criatividade: este é o momento de projeto. Entretanto diferentemente de projetos convencionais onde o arquiteto encontra uma única solução e a defende perante seu cliente, nesse processo o arquiteto cria uma série de opções diferentes do projeto, sem eleger uma melhor, visto que a que será feita será escolhida por diversos motivos, como gosto do cliente, orçamento, etc.

6. Apresentação das variantes: a apresentação das opções projetuais é um etapa de enorme importância e deve-se tomar um cuidado para que os termos falados e desenhados não sejam técnicos demais a ponto de confundir ou dificultar o processo de entendimento por parte dos clientes, Livingston opta por desenhos feitos à mão, em escala 1/100, onde são coloridos elementos principais.

7. Ajuste final: é a última etapa, logo após vem a elaboração do Manual e consiste na escolha do cliente entre as variantes.

Segundo Livingston, as críticas dos clientes devem ser vistas como necessárias para concluir esse passo do atendimento. É a participação do usuário que vai mostrar como se dará o ajuste final e se ele será executado. Segundo Livingston, [...] não só não nos chatearam as objeções, mas as esperamos para terminar de compreender cabalmente o cliente, que frente a nossas respostas desenhadas poderá evoluir seus desejos e queixas e até arrepender-se. (LIVINGSTON, s.d)

### **3.4 Cooperativas Uruguaias - FUCVAM**

A FUCVAM, Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua, fundada em 24 de maio de 1970, surge para agrupar as pequenas cooperativas de habitação do Uruguai, que tiveram uma série de problemáticas, e viram na sua união um caminho para unificar as necessidades e identidades. Outro fator importante para o surgimento da FUCVAM é o fato que sua origem é sindicalista, visto que a classe trabalhadora tinha um grande presença e influência no país.



Até 1975 a Federação foi responsável pela construção de vários conjuntos habitacionais, chegando a representar 50% das moradias construídas no Uruguai (MARTINS, s.d.), e atualmente a FUCVAM possui mais de 330 cooperativas filiadas, sendo que nesses 47 anos mais de 16 mil famílias foram beneficiadas pelo sistema de cooperativas. Essas moradias foram construídas por meio de ajuda mútua, o que significa que os próprios moradores participaram da construção de suas casas, seja por mutirão e/ou autogestão.

Como cooperativa de ajuda mútua, a FUCVAM tem como princípios a solidariedade como uma unidade que se funda em responsabilidade comuns e a participação democrática entre comunidades e famílias; e tem algumas características principais que são a propriedade coletiva, ou seja depois de construída a casa ela não passa a ser de uma pessoa que representa a família, mas sim da federação que concede o direito de morar da família associada, e também o princípio de construção por apoio mútuo.

“O sistema de ajuda mútua possibilita um maior contato do morador-produtor com a habitação-produto e, portanto permitindo-lhe uma visão integrada de processo produtivo e, portanto um contato com o produto, já que o morador acompanha, decide e executa os mínimos detalhes da própria habitação. (MARICATO (organizadora), 1979, p.71 apud. RAMOS, 2007)

Como supracitado a FUCVAM agrupa cooperativas menores de ajuda mútua, e faz um papel essencial para que estas cooperativas possam funcionar. Podemos dividir o papel de manutenção das cooperativas feito pela FUCVAM em três pontos, não contando com as características citadas acima que também contribuem para este funcionamento, são eles:

- A FUCVAM desenvolve permanentemente um trabalho de capacitação: sendo este de quadros de direção e de organização da demanda por moradia, que provavelmente não poderia ser realizado apenas entre cooperativas e entidades de assessoria técnica.
- A Federação Uruguaia tem um papel de reforçar uma rede latino-americana de movimentos sociais que lutam por moradia. No Brasil ela faz um trabalho de divulgação do cooperativismo uruguaio

aos movimentos de moradia de São Paulo. Além de também tem uma ligação com entidades de países europeus.

- E como terceiro ponto temos uma ação de dimensão produtiva, que é a compra, manutenção e rodízio de equipamentos de construção civil entre cooperativas, permitindo assim que sejam barateados os custos da construção.

A fonte para o financiamento de projeto e construção das moradias feitas pela Federação Uruguaia são os programas habitacionais, e seu funcionamento se dá por democracia direta, onde todas as decisões são tomadas de forma coletiva, em assembleias e a execução das decisões são repassadas para pessoas que não podem modificar a decisão do grupo, logo, nesse tipo de democracia não existem agentes intermediários, cabendo a cada membro da associação participar das assembleias para estar ligado ao processo de decisões. Outro ponto a ser ressaltado é a adoção de propriedade coletiva, que é uma maneira de proteção da manutenção, pois se constrói coletivamente, coletivamente se mantém e defende o local. Nesse sistema de coletividade os usuários enxergam a moradia como bem social e não mercadoria e não a tem como uma propriedade própria, mas como uma propriedade da cooperativa que lhe é garantida por estar inserida nela.

Todas essas medidas levam a autogestão não só para a construção mas para o resto das vidas dos cooperados, e conforme FUCVAM (FUCVAM s. d.) “a autogestão é o que permite o uso mais adequado dos recursos. O grupo como um todo é responsável por tomar as decisões (desde quem serão os técnicos responsáveis pela obra, até a cor que será pintada as paredes), reforçando o compromisso do grupo com a empresa cooperativa, não são somente com os resultados sociais que incentivam a autogestão, os resultados econômicos também pesam nessa decisão”.



Foto 7: Moradias feitas pela FUCVAM, na direita, em detalhe, moradias feitas pelo governo (BARAVELLI, 2006)

### 3.5 Usina CTAH

A USINA Centro de Trabalhos para o Ambiente Habitado, fundada em 1990, coloca-se como assessoria técnica a movimentos sociais, atuando no sentido de “articular processos que envolvam a capacidade de planejar, projetar e construir pelos próprios trabalhadores, mobilizando fundos públicos em um contexto de luta pelas Reforma Urbana e Agrária” (USINA CTAH, 2016).

Atualmente a USINA se tornou um agrupamento de arquitetos e cientistas sociais e tornou-se referência máxima no Brasil na busca de uma atuação em arquitetura e urbanismo que destoa da produção comercializada, ao contrário, o escritório busca traçar outros percursos, outras relações de produção, nas palavras de Sérgio Ferro:

“A Usina desenvolve táticas delicadíssimas, pacientes e respeitosas para desfazer a teia densa e multiforme dos hábitos sociais decorrentes da inferiorização do trabalhador, para fazê-lo assumir realmente todos os direitos que tem como cidadão livre. (...) devolve o máximo possível os saberes saqueados dos canteiros ao longo da história de seu afastamento do desenho, do *savoir-faire*, bem como tenta transferir as linhas mestras do conhecimento adquirido durante esta separação graças ao privilégio da formação universitária.” (FERRO, 2015 - p.28)

A USINA se propõe a trabalhar na prestação serviços profissionais e de assessoria como arquitetos, urbanistas e engenheiros junto à segmentos organizados da sociedade (como associações, sindicatos, cooperativas, etc),

comunidades, entidades de caráter filantrópico, órgãos do poder público e entidades de direito público/privado..

Por este motivo a forma de trabalhar deste escritório, e seus inúmeros projetos, em andamento ou finalizados, se tornam essenciais para o presente trabalho, pois tem como princípios o cooperativismo e a autogestão, e trabalham de forma dinâmica, se adaptando de acordo com cada cliente/projeto.

O escritório também aplica os princípios de autogestão no seu próprio funcionamento. Cada trabalho a ser feito pela USINA passa por todos os membros para a aprovação e os mesmos escolhem se vão fazer parte da equipe deste, visto que, os membros se dividem em grupos de trabalhos (GT's); cada integrante do escritório recebe por hora trabalhada, sendo o "preço da hora" igual para todos; todas as questões dos GT's são discutidas nas reuniões gerais, onde todos os membros se encontram presentes.

O financiamento dos projetos são provenientes de diversas fontes, sendo sua maioria de programas dos governos (municipal, estadual ou federal), atualmente o maior programa ligado à construção de habitações é o MCMV, e o USINA se encaixava neste programa na modalidade de Entidades, já explicada no capítulo 1.

A relação movimento social - escritório - produção habitacional é de enorme importância para o funcionamento da USINA, a maioria dos projetos são de construção de "casas populares", sendo o escritório escolhido pelo movimento (Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste, União dos Movimentos de Moradia, e/ou associações de menor escala) e a USINA começa a partir dessa escolha um diálogo com os futuros moradores para a construção autogerida, no sentido dos próprios beneficiários com os programas de habitação participarem desde a sua concepção até a sua construção, feita parte por parte por contratação de pequenas empreiteiras.



Foto 8: habitação construída pelo USINA (USINA, 1992).

### 3.6 EMAU

A idéia de criação do EMAU, Escritório Modelo de Arquitetura e Urbanismo, surge no início da década de 90, após a reabertura política e retorno das atividades nos Centros Acadêmicos e na FeNEA (Federação Nacional de Estudantes de Arquitetura e Urbanismo do Brasil). Em um momento de procura pela complemento da educação universitária e compromisso com a realidade social brasileira a criação dos EMAU's defende a vivência e as práticas dos estudantes de Arquitetura e Urbanismo durante a graduação, com a finalidade não apenas de complementar a educação universitária, como também de afirmar o compromisso com a realidade social da comunidade onde a universidade está inserida.

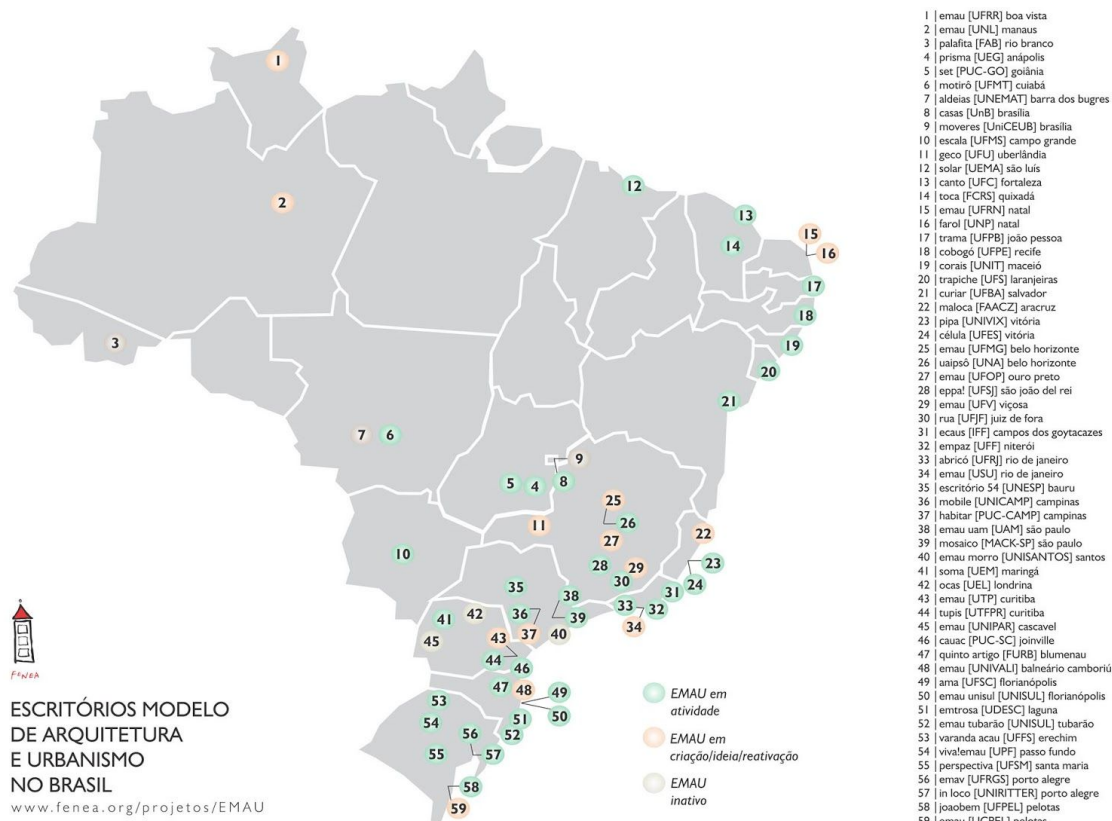


Foto 9: Escritórios Modelo de Arquitetura e Urbanismo no Brasil (ESCRITÓRIOS..., s/d).

Idealizado pela FeNEA a criação dos EMAU se dá em diversas faculdades de Arquitetura e Urbanismo do Brasil, sendo que na UFJF é criado o EMAU RUA, Relações Urbanas e Arquitetônicas, em 2011. Os escritórios têm uma organização de gestão estudantil, de livre participação a todos os estudantes de Arquitetura e Urbanismo e demais interessados, configurando um espaço de debate e produção aberto a toda a sociedade.

A escolha desta forma de organização e atuação estudantil se dá partindo do pressuposto que todos temos o que oferecer de conhecimento para com o outro, advindo de nossos estudos, experiências de vidas e/ou prática, sendo que o EMAU “não propõe a realização de projetos prontos e acabados, mas sim uma ação compartilhada e flexível, tendo a arquitetura vivida como processo” (POEMA, 2000), e como princípios a autogestão, projeto participativo e horizontalidade. Também são observados os critérios em relação à demanda, que deve ser de uso coletivo, de comunidade de baixa renda ou difícil acesso a recursos

Os projetos assessorados pelo EMAU seguem uma metodologia baseada nas diretrizes nacionais para os EMAU's, que são discutidas pelos próprios estudantes

no âmbito da FeNEA, estas diretrizes seguem postulados da UNESCO e da União Internacional de Arquitetos: garantir qualidade de vida digna para todos os habitantes dos assentamentos humanos; uso tecnológico que respeite as necessidades sociais, culturais e estéticas dos povos; equilíbrio ecológico e desenvolvimento sustentável do ambiente construído; arquitetura valorizada como patrimônio e responsabilidade de todos.

As demandas trazidas para os escritórios sempre partem de um grupo, preferencialmente uma comunidade organizada sendo associações, movimentos populares ou outras vinculadas ao terceiro setor, essas demandas então são avaliadas quanto a sua pertinência, relevância socioambiental, capacidade técnica do grupo em lidar e desenvolver o projeto. Após esta aprovação parte-se para o processo conjunto de definição dos objetivos de atuação.

Pode-se dividir as etapas pós aproximação EMAU - comunidade em:

- a) Compreensão do lugar e das potencialidades;
- b) Elaboração de material a partir de interlocução entre os dados obtidos em pesquisas de campo e pesquisas bibliográficas;
- c) Levantamento de dados e processo de produção de anteprojeto arquitetônico para equipamentos de uso comum, ou urbanístico, em conjunto com a comunidade e outros agentes envolvidos;
- d) Viabilizar o produto do processo acima, a partir da utilização de recursos da própria comunidade, com materiais e técnicas disponíveis, ou outras, identificadas como adequadas;
- e) Mutirões de execução do projeto, propondo um outro tipo de produção de arquitetura a partir da troca de saberes-fazer e do canteiro-escola
- f) Avaliação de todo o processo de trabalho realizado junto à comunidade

Essas etapas podem variar conforme o projeto em que o EMAU está envolvido em cada momento, dando espaço para questionamento da própria abordagem metodológica junto aos demais agentes do processo, sempre dando espaço para a relação mais próxima e igualitária entre EMAU - comunidade.

## 4. Vivendas da Serra - Estudo de Caso

O bairro Vivendas da Serra é um bairro considerado novo na cidade de Juiz de Fora, seu surgimento se dá pela construção do primeiro conjunto habitacional na localização que hoje se encontra o bairro, e por este conjunto e mais outros dois com os nomes Vivendas da Serra I, II e III, que a população que ali já residia e a que passa a residir começam a chamar a região pelo nome que ela tem hoje. A mudança e o crescimento que estes empreendimentos trouxeram fizeram com que ocorresse o nascimento do bairro.

### 4.1 O Bairro Vivendas da Serra e sua inserção na cidade

O condomínio Vivendas da Serra III se localiza no Bairro Vivendas da Serra que, na cidade de Juiz de Fora, segundo classificação da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora (PJF), é um dos bairros e/ou loteamentos que compõem a Região Urbana (RU) Bandeirantes, que se encontra na Região Nordeste da cidade, como observamos nos mapas abaixo, das Regiões Urbanas e da Região Nordeste de Juiz de Fora.

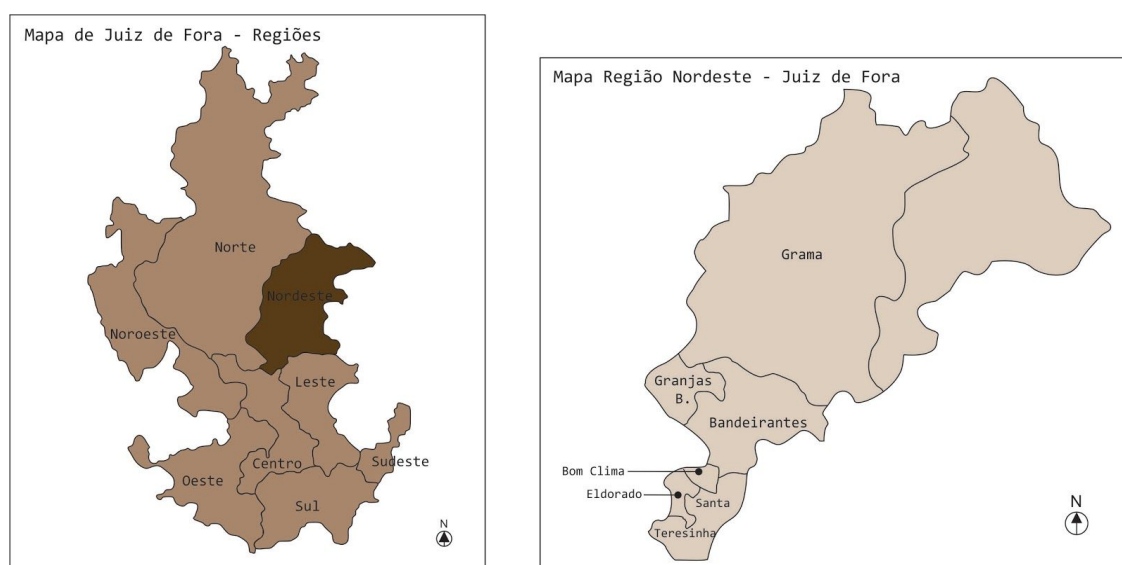


Foto 10: Mapa da cidade de Juiz de Fora e da região Nordeste (arquivo pessoal)



O bairro é composto basicamente por quatro ruas, Rua Paulo Afonso Tristão, Rua Humberto Luigi Louisi, Rua Domingos Tavares de Souza e Rua Olinda Colucci Tristão.



Foto 11: Foto aérea com marcação das ruas do bairro Vivendas da Serra (PJF, s.d.)

Segundo o Plano Diretor do ano de 2000, o Vivendas da Serra pertence a Região de Planejamento (RP) de Grama, nesse plano não consta o nome Vivendas da Serra, visto que este foi elaborado antes da criação do bairro, entretanto as análises aqui colocadas que consideram o Plano Diretor se fazem necessárias, tanto por ele ainda estar em vigor, quanto porque são análises que não tratam de um único bairro, mas sim de um conjunto de bairros em que o Vivendas está inserido.

Ainda conforme o Plano, a RP de Grama que tem como eixo estruturador a MG-353, que faz papel de via local, ligando essa RP a do Centro, além de interligar Juiz de Fora com a Zona da Mata, Belo Horizonte e outros estados. No decorrer



Avenida Juiz de Fora, nome dado a MG-353 no trecho próximo ao bairro Vivendas, é observado um adensamento que vai se rarefazendo, tanto da Avenida para dentro dos bairros, quando do centro para as áreas de fronteiras da cidade.

Outro fator a ser ressaltado sobre a estruturação do espaço urbano nesta RP é a intensa ocupação das encostas íngremes, em um contexto de periferização, como observado na foto abaixo do bairro Parque Guarani, que faz divisa com o bairro Vivendas.



Foto 12: Entorno da subida da Avenida Juiz de Fora, próximo ao bairro Vivendas da Serra (arquivo pessoal, 24/06/17)

O bairro Vivendas da Serra é predominantemente residencial, assim como a região que está inserido, e tem gabarito baixo, com alguns prédios construídos posteriores aos condomínios do PAR que chegam até 10 pavimentos, além disso tem um número considerável de construções em andamento. Além das residências tem um pequeno aglomerado de comércio mas que não carece todas as necessidades de seus moradores. Nos bairros próximos também há presença de algumas indústrias mas nenhuma de grande porte.

Esta carência faz com que o bairro seja dependente dos bairros de fronteira e até mesmo do centro comercial da cidade, visto que muitas das pessoas que ali

residem trabalham no comércio ou como prestadores de serviços no Centro, segundo afirmação do Plano Diretor.

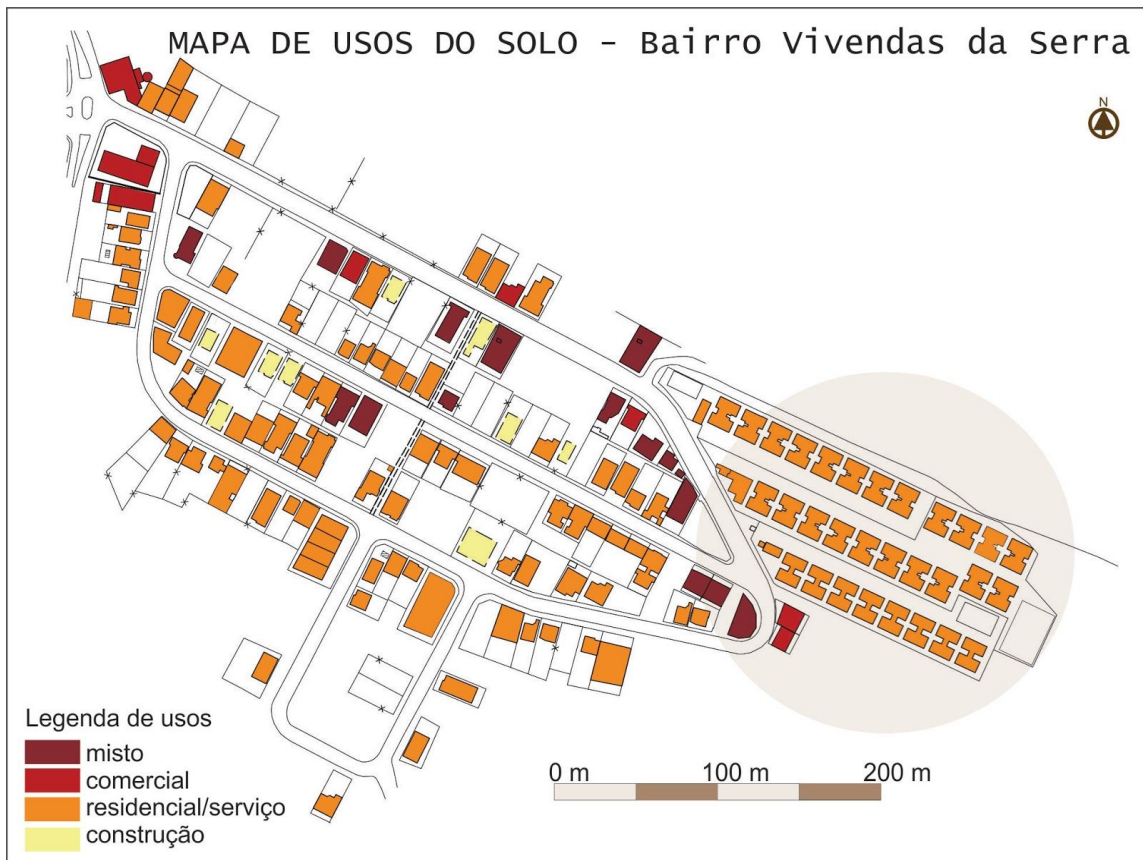


Foto 13: MAPA DE USOS (arquivo pessoal)

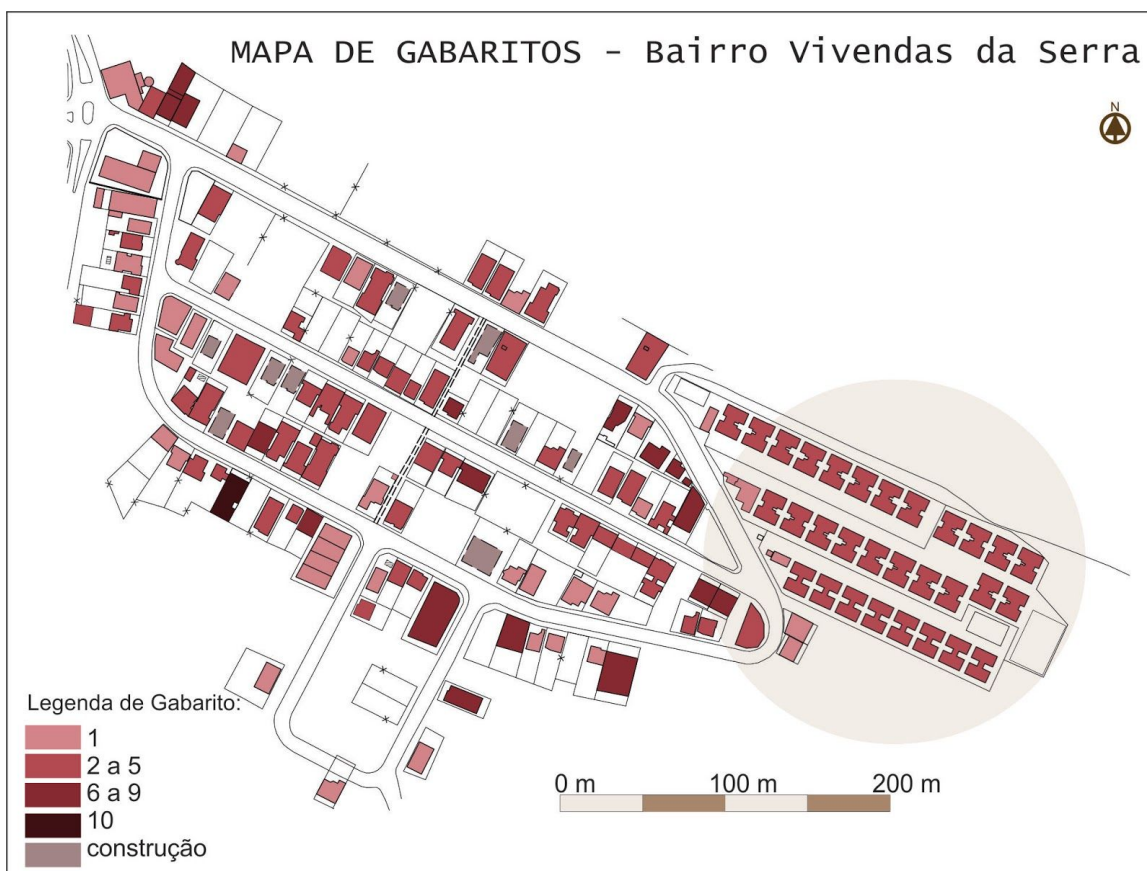


Foto 14: MAPA de Gabarito (arquivo pessoal)

Além de recorrer aos pequenos comércios mais próximo, o bairro Vivendas da Serra desde julho de 2016 tem uma feira livre que acontece aos sábados, na parte da manhã, resultado de ações da associação de moradores do bairro, e comercializa frutas, legumes, verduras, queijos e outras comidas. O espaço da feira se configura como um espaço de convívio de extrema importância visto que como observado nos mapa (foto 14 e 15) o bairro não possui espaços de lazer públicos, o que configura em não ter espaços permanentes para convivência.





Foto 15: Feira que acontece nos sábados no bairro Vivendas da Serra (arquivo pessoal, 24/06/17)

Este desprovimento de equipamentos de cultura e lazer se dá não somente no bairro Vivendas da Serra, mas também nos bairros próximos e segundo trecho do Plano Diretor de 2000 a região, que é composta por mais de dez bairros, “Conta com equipamentos de cultura e lazer próximos como o Museu Mariano Procópio, diversos bares, clube de dança e o campo do Tupi F. C.”. Entretanto, do bairro Vivendas da Serra até o equipamento de lazer mais próximo supracitado, que é o Museu são 5 quilômetros, fato que impossibilita o seu uso pelos moradores.

Porém não é só em questão de lazer que os moradores saem prejudicados, o bairro não tem nenhum equipamento público, como escola, UBS, bibliotecas, quadras poliesportivas, etc, o que leva os moradores a terem que ir a outros bairros para usufruir de serviços públicos.

Equipamento público	Bairro	km do Vivendas ao equipamento
UBS	Granjas Betânia	2,5
UBS	Parque Guarani	1,3
Escola Municipal	Bandeirantes	1,5
Escola Infantil	Bandeirantes	1,5

Escola Municipal	Parque Guarani	1,0
Escola Estadual	Progresso	1,7
Escola Municipal	Progresso	2,0
Creche Municipal	Parque Guarani	0,75
Praça Pública	Bandeirantes	1,8
Posto Comercial	Bom Clima	2,9

Quadro 4: Km dos Equipamentos Públicos ao Vivendas da Serra (arquivo pessoal)

Como observado na tabela acima, os equipamentos urbanos estão consideravelmente longe dos moradores, o que não permite o deslocamento a pé, e se permitem esse deslocamento é exaustivo, o que leva ao não frequentamento de diversos equipamentos que são relativamente opcionais, como os de lazer, e dificulta a ida nos que são extremamente necessários, como o posto de saúde e escola. Como já foi exposto no Capítulo 2 deste trabalho o transporte tem um peso significativo na vida dessas famílias, uma moradora do Vivendas da Serra III, por exemplo, disse gastar em torno de 400,0 reais somente com o deslocamento dos filhos para escola, sem contar o seu deslocamento e do marido para o trabalho e dos filhos caso eles forem fazer outras atividades, como praticar esportes.

Por este motivo se faz necessário uma análise sobre a mobilidade no bairro, que conta com somente uma linha de ônibus (número 117), que faz o percurso do bairro-centro e centro-bairro, passando pela Av. Rio Branco, pela Garganta do Dilermano entre outras ruas, porém não faz ligação do bairro com os bairros vizinhos, o que impossibilita por exemplo a ida das crianças de transporte público para as escolas. As vias do bairro são todas pavimentadas, porém contém trechos sem calçada e com calçadas em estado ruim, bocas de lobo sem devida proteção, que representam um perigo e a presença de muita vegetação reste as calçadas (fotos abaixo). O bairro também conta com um escadão que faz ligação das suas três ruas e é muito usado como “atalho” e como um local para permanência e convívio, principalmente dos jovens.

É importante ressaltar que na parte da Av. Juiz de Fora que está próxima ao bairro, em sentido centro, não há calçamento para pedestre, tornando impossível a descida a pé por este caminho.



Foto 16: Compilado de fotos do bairro Vivendas da Serra (arquivo pessoal)

Uma vez exposta as problemáticas e características do bairro estudado, pode-se argumentar que é um bairro recente e relativamente pequeno, e este fato poderia ser uma justificativa para a não existência de equipamentos públicos, o que não deve ser considerado, visto que, se observarmos os bairros vizinhos não tem diversos desses equipamentos, logo a somatória de moradores que vivem nesta região e que precisam deslocar grandes distâncias para terem direito de usufruir de serviços mostra a desatenção do poder público para com esta área. Desatenção que se agrava com a aprovação de empreendimentos habitacionais de grande porte, o que somente aumenta as carências que já existiam nesses bairros.

#### 4.1.1 Aspectos Fisiográficos

O bairro Vivendas da Serra se localiza em uma área com expansão recente, sendo ele próprio um bairro novo, logo ainda há muito terrenos vazios, como pode-se observar nos mapas do subcapítulo anterior e seu entorno também se configura por



áreas não edificadas, em sua maioria com vegetação, como mostra a fotomontagem a seguir.

MAPA DE ÁREAS VERDES - Vivendas da Serra



Foto 17: Fotomontagem (arquivo pessoal)

A entrada principal do bairro se faz pela esquerda, onde passa a Av. Juiz de Fora e por este motivo é mais urbanizada que as outras partes do entorno. Mais ao norte do bairro temos uma fazenda, consideravelmente grande que mantém uma produção de verduras e legumes; nos terrenos do entorno se encontram pastos e áreas verdes sem atividades agrícolas.

Assim como o bairro o seu entorno também se caracteriza por mudanças na topografias, ocasionando em diversos morros, como podemos observar no Mapa de Relevos. O Vivendas da Serra tem uma altitude máxima de 829m e o condomínio se encontra a 813m.





2016), o crescimento do bairro e de toda a região do Vale dos Bandeirantes afeta a BHCT visto que este crescimento se dá de maneira acelerada, potencializando e acelerando processo naturais, que podem vir a ser negativos para a população, e segundo estes autores é necessário a adoção de medidas que visem orientar a ocupação dessa região, visto que um exemplo de ponto negativo dessa ocupação desordenada é que muitas vezes ela ocorre em áreas muito íngremes o que pode ocasionar em deslizamentos, visto que a água pluvial faz o seu caminho natural para chegar ao Córrego da Tapera.

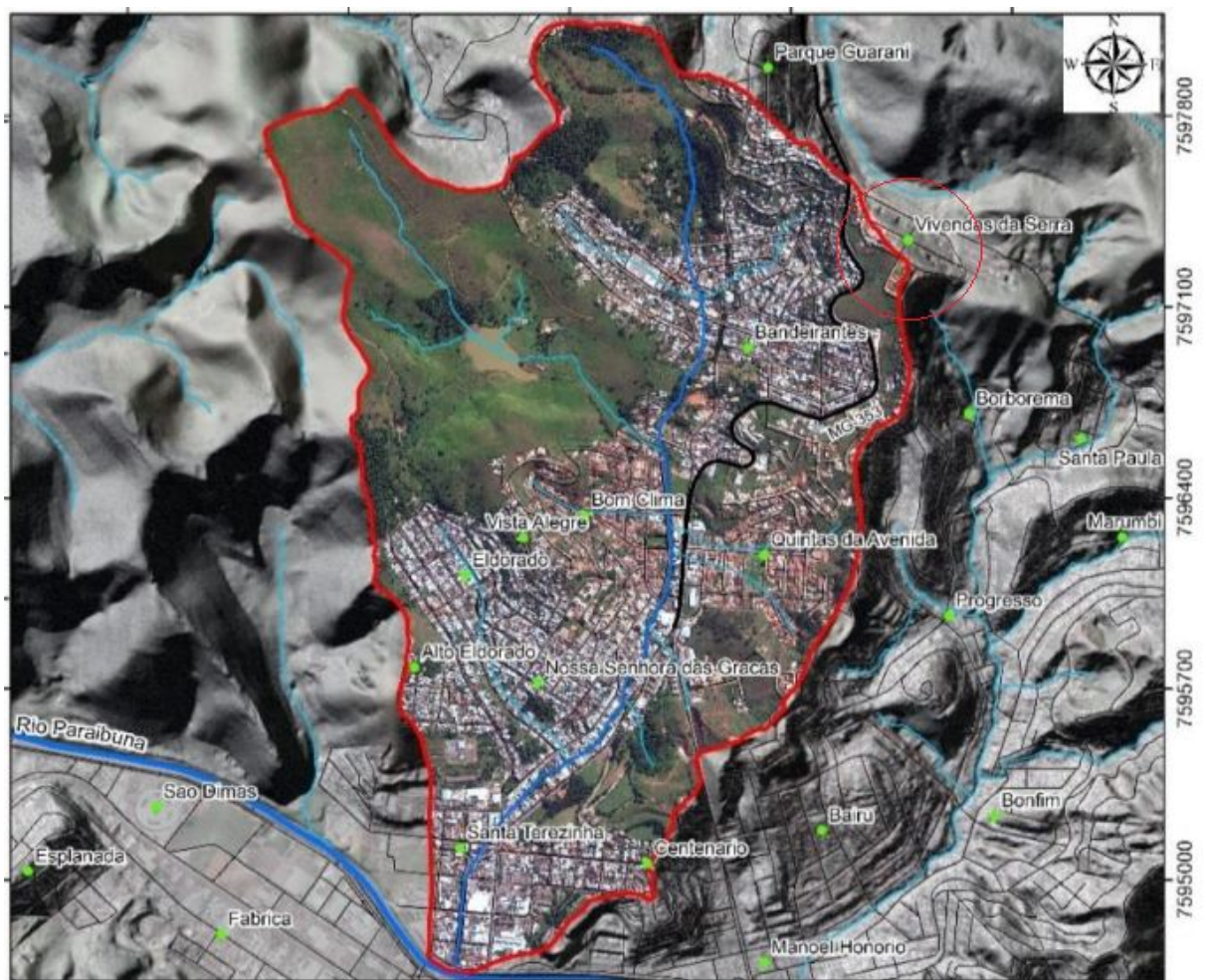


Foto 19: Mapa com a demarcação da BHCT, em vermelho, e em azul os cursos d'água (FERNANDES et al., 2016)

#### 4.1.2 Análise Ambiental (conceitos de Lynch)

A análise feita nesta seção do subcapítulo se mostrou necessária para entender a dinâmica desse novo bairro e pela escassa produção acadêmica sobre esta região, e que muitas vezes tem foco somente nos condomínios habitacionais.

Em razão disto foi escolhido o autor Kevin Lynch, que tem uma análise sobre a percepção dos ambientes urbanos e sobre como analisar as formas de uma cidade com base na percepção da cidade e suas partes constituintes.

Um conceito apresentado por Lynch é o da legibilidade, que leva em consideração os aspectos visuais, e considera que uma cidade legível é aquela que suas regiões e bairros são facilmente identificados, a “facilidade com que cada uma das partes da cidade pode ser reconhecida e organizada em um padrão coerente” (LYNCH, 1998). Este conceito aplicado ao bairro Vivendas da Serra leva ao conceito de Bairro, que é definido como uma região que o indivíduo penetra mentalmente e reconhece o que está interno e externo à ele, o que facilmente é observado no Vivendas, visto que seus entornos tem um certo contraste com o bairro, seja pelos que são predominantemente rurais ou pelo que é delimitado por uma via de fluxo intenso.

Esta via, a Av. Juiz de Fora, se configura seguindo esses conceitos em um Limite, que é uma fronteira entre duas partes, uma interrupção linear de um local. Por seu fluxo intenso esta via impede, principalmente as crianças, por exemplo, de irem facilmente ao bairro vizinho Parque Guarani, onde muitas estudam. Outros limites do bairro vão ser as vias que fazem a transição dele para outros bairros e que são consideradas desertas, não tem fluxo constante de pedestre, por diversos motivos como por serem descidas e/ou subidas íngrimes, por não terem calçadas e nem iluminação em todos os trechos, etc.





Captura da imagem: ago 2011 © 2017 Google

Foto 20: Rua Joaquim Marques Coimbra (GOOGLE, 2011)

As Vias, outro conceito de Lynch, são canais por onde as pessoas se movem, que quase sempre configuram-se pelas ruas e calçadas, no bairro em questão também temos escadas que se configuram como vias e que já foram citadas neste capítulo, ressaltando sua importância como local de permanência.

Sobre locais de permanência no bairro, como não há praças, alguns espaços buscam suprir esta carência, e podem ser vistos como Pontos Nodais, já que nós segundo estes conceitos podem ser pontos de concentração de pessoas, como observamos no mapa abaixo o bairro tem quatro pontos nodais.

1. ponto de ônibus: além de ser um local de concentração de pessoas pela sua função, é um dos únicos locais com assento;
2. ponto em frente a concentração do comércio: há em frente os condomínios uma maior quantidade de comércio e esses possuem um recuo maior, possibilitando colocar mesas e cadeiras, o que gera um aglomerado, principalmente nos finais de semana;
3. “escadão”: o escadão é um espaço que permite sentar e tem uma certa privacidade já que tem prédios dos dois lados em sua maior parte;
4. em frente os condomínios Vivendas da Serra I, II e III: os condomínios possuem um recuo onde algumas pessoas param para conversar, em sua maioria jovens.

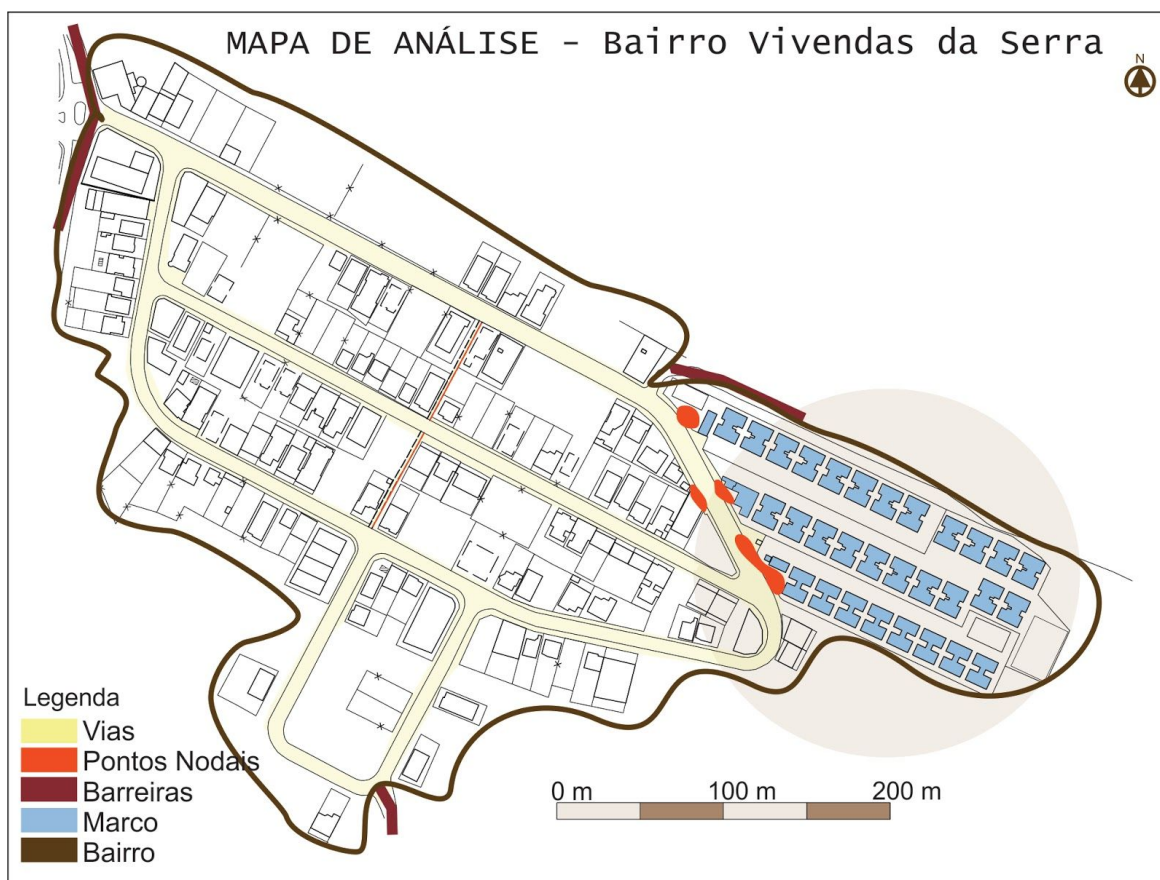


Foto 21: mapa de análise do bairro Vivendas da Serra (arquivo pessoal)

Os condomínios foram classificados como um Marco, este é descrito como um elemento que tem evidência sobre diversos outros elementos, muitas vezes tem uma maior escala. Essa denominação se dá pelos Vivendas serem uns dos motivos que levaram a criação do bairro e chamam atenção visualmente por serem elementos repetitivos.

#### 4.2 O Condomínio Vivendas da Serra III

O condomínio Vivendas da Serra III, foi o terceiro empreendimentos a ser alocado no local que viria a ser o bairro, feito pela construtora Valor Engenharia e pelo Arquiteto Sady Perantoni, assim como os outros dos condomínios. Foi concluído e entregue às famílias no ano de 2008, no mandato do prefeito Alberto Bejani.

O condomínio é composto por 280 apartamentos, divididos em 14 blocos de cinco andares, uma quadra poliesportiva, um salão de festas, dois locais com





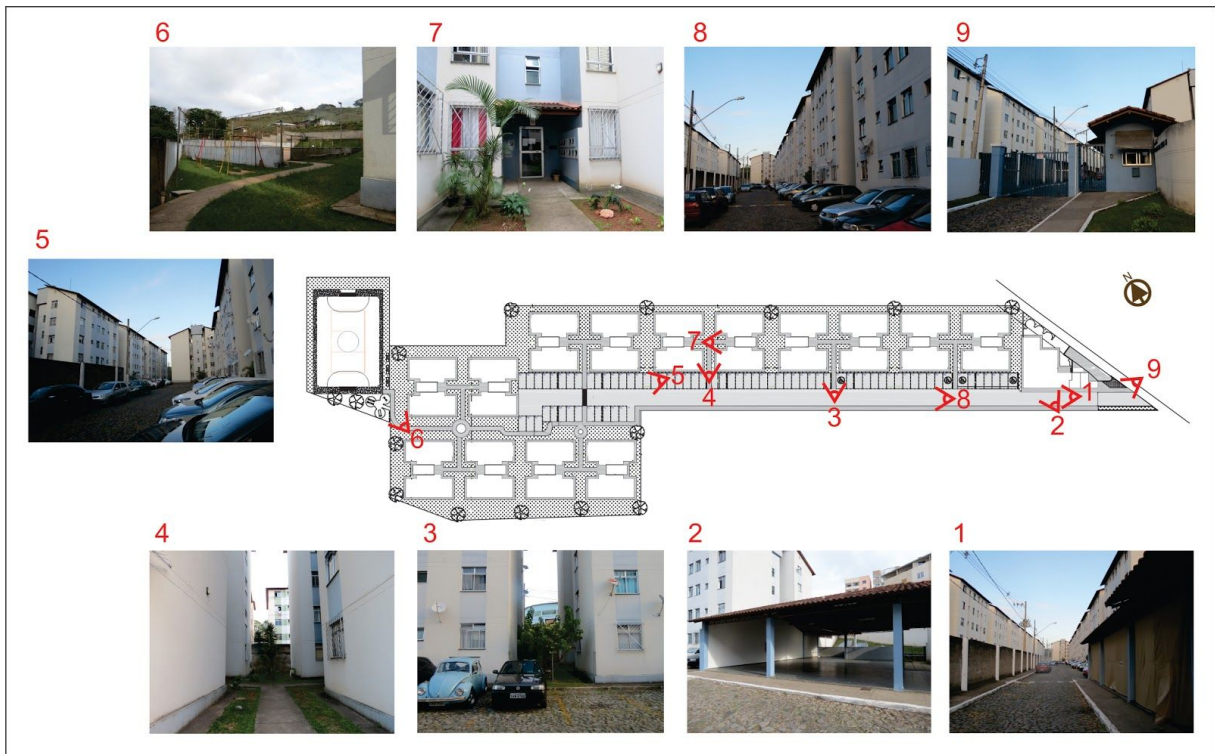


Foto 23: implantação e fotos do Vivendas da Serra III (arquivo pessoal).

O número de vagas não é suficiente para todos os condôminos, causando algumas confusões e este problema é, segundo moradores, algo que deveria ser melhorado, visto que todos pagam o mesmo valor de condomínio, porém nem todos tem vaga para seu veículo. Outro ponto a ser observado que causa conflitos e é resolvido com improviso dos moradores é a questão de localização e de como foi feita o salão de festas, como podemos observar em uma das fotos acima ele não tem um sistema de vedação e é na entrada do condomínio, o que causa desconforto da família que se propõe a fazer uma festa naquele local, por falta de privacidade, este desconforto atualmente é resolvido com a colocação de panos quando há eventos.

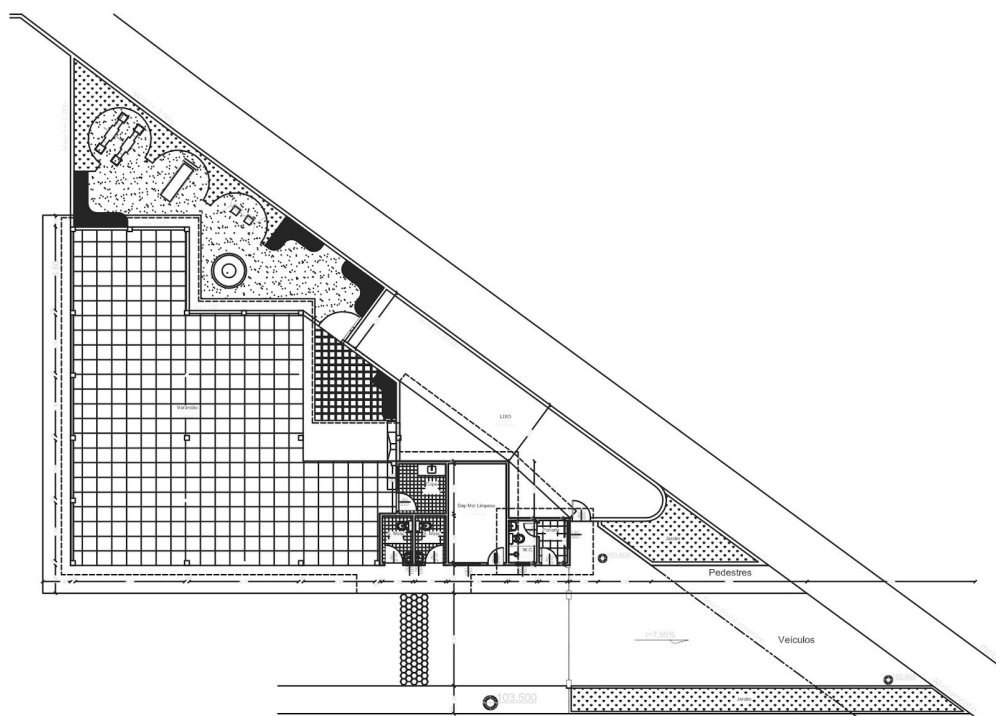


Foto 24: Salão de festas, playground, guarita e área para depósito de lixo (VALOR e PERANTONI, s.d.)

Sem contar a área do salão, temos ainda alguns locais que são de permanência no condomínio e outros que podem vir a ser melhor aproveitados, seja para permanência ou para outras atividades. Os dois espaços de lazer infantil são relativamente pequenos, e um só pode ser usado caso não aconteça eventos no salão, visto que sua entrada se dá por ele, o outro é ao lado da quadra, e este acarreta o uso da passagem próxima como área de lazer, principalmente por crianças menores, esta passagem é somente de pedestre e mais larga o que também leva ao seu maior uso. A quadra é poliesportiva não coberta e se encontra em estado conservado se considerarmos o seu enorme uso, foi observado que em quase todas as visitas ao condomínio ela estava sendo utilizada.

Os espaços entre os condomínios e os pátios de acesso aos prédios se configuram como espaços de grande potencial para serem melhor aproveitados. Eles possuem as passagens cimentadas, formando um desenho de “T”, e os espaços que entremeiam as passagens são grama e possuem algumas vegetações, nenhuma frutífera ou que produzam verduras e/ou legumes, já os espaços de separação de blocos também são de grama e alguns possuem árvores de pequeno porte.





Foto 25: Vegetação entre prédios (arquivo pessoal)

O condomínio até julho deste ano é administrado por uma empresa seguradora e uma administradora, e uma comissão formada por três moradores que tem como função fiscalizar o trabalho das empresas e fiscalizar o estado das áreas coletivas, decidindo algumas das ações que devem ser tomadas, como pintura, troca de alguns equipamentos, etc. Esta configuração é indicada pela CAIXA para empreendimentos do PAR, porém a partir de agosto deste ano o condomínio contará com um síndico, já eleito, com a comissão e haverá uma mudança nas empresas administradora e seguradora. Esta mudança pode ser considerada como positiva, visto que segundo membro da comissão as empresas quase nunca estavam presentes no Vivendas da Serra III e com isso somente realizavam serviços padrões e não de acordo com as especificidades daquele condomínio.

Adentrando as considerações sobre o Vivendas III, temos os apartamentos, que são todos iguais, alocados em pavimentos tipos em formato “H”, com quatro unidades cada. A chegada a esses apartamentos se dá por escadas, que foram entregues com piso de pedra ardósia e cada apartamento possui uma única entrada que se dá pela sala de estar.

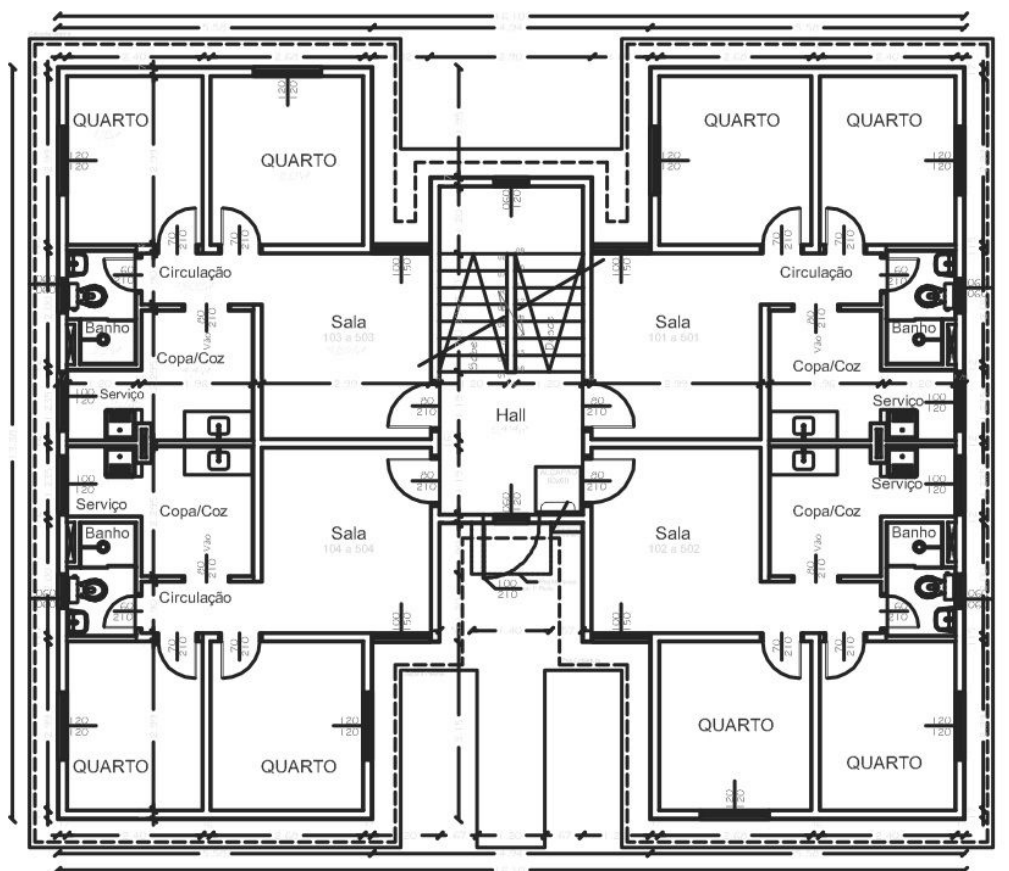


Foto 26: Pavimento tipo do Vivendas da Serra III (VALOR e PERANTONI, s.d.)

Os apartamentos como já mencionado acima possuem área de aproximadamente 34,5 m<sup>2</sup> e são compostos por sala, banheiro, cozinha com uma pequena área de serviço, dois quartos de diferentes tamanhos e um corredor de circulação. Os cômodos tem cada um uma entrada e uma abertura para a circulação do ar. Os apartamentos foram entregues sem piso, com pintura, vaso sanitário, bacia no banheiro e tanque na área de serviço.

Segundo o arquiteto o “custo da unidade é o fator determinante e norteador de todo o projeto. O programa arquitetônico é desenvolvido a partir de um padrão mínimo determinado pelas próprias regras do PAR, podendo ser ampliado conforme orientação do corpo técnico e da CEF. O habitante hipotético é considerado como uma família nuclear padrão de quatro pessoas, pais e filhos, sendo que conforme conhecimento pessoal obtido da participação durante alguns anos no Conselho de Habitação Municipal, a origem provável da maioria dessas famílias seria rural.” (TAVARES, 2008)

Neste momento do trabalho serão somente apresentados como foram entregues os apartamentos e algumas considerações sobre a área externa, visto que as análises sobre o estado deles hoje, sua potencialidades e problemas, serão realizadas com as famílias, levando em consideração seus apontamentos juntamente com uma análise técnica e que contemple os estudos feitos nesta monografia, como análises ambientais, estudo sobre o morar, etc. Logo este TCC I não tem a pretensão de esgotamento dos estudos e análises.

Entretanto cabe ressaltar que assim como outros condomínios construídos seja pelo PAR, ou pelo MCMV, ou outro programa habitacional, o Vivendas da Serra III apresenta problemas que deveriam ser minimizados, ou até mesmo evitados, como a falta de infraestrutura e de equipamentos públicos do bairro, que afeta diretamente as famílias residentes do condomínio; o regime condominial e a falta de vagas para todos os veículos; a dificuldade de mobilidade urbana, seja ela por falta de transporte público ou pelas más condições das calçadas; a falta de serviços de comércio no bairro, como farmácias, por exemplo; o tipo único de apartamento que inúmeras vezes não se adequa às famílias; entre outros.

## Conclusão

O presente trabalho apresenta relações entre o modo de morar e a autoconstrução em disparidade com as habitações de interesse social. Habitações estas que vem ao longo da história do país sempre ligadas a interesses econômicos, interesses estes que representam a influência do setor privado na urbanização de nossas cidades. Esta urbanização que deveria seguir planos urbanísticos que visam uma cidade igualitária, segue um caminho de segregação e desigualdade, visto que agrupa pessoas pela sua classe social.

Visto estas e outras falhas nos programas do Estado, buscou-se possíveis caminhos para se trabalhar com as habitações já consolidadas na malha urbana e social da cidade, que apresentam problemas referentes a sua localização, sua arquitetura e sua dinâmica, estes caminhos foram baseados nos problemas verificados nos estudos sobre o morar e sobre o programa PAR, e levaram a organizações, escritórios e métodos que buscam um maior entendimento e respeito do arquiteto e urbanista no modo de morar de cada família e nos seus saberes fazeres, além de equiparidade entre corpo técnico e público alvo e formas alternativas de organização e autogestão.

Buscando alcançar o objetivo de produzir um projeto de melhorias na qualidade de vida do condomínio e das habitações do Vivendas da Serra III, nesta monografia se inicia uma análise acerca do bairro em que está inserido este condomínio e sobre as áreas comuns deste, perpassando por dados das casas. Se faz importante ressaltar que este diagnóstico não pretende se esgotar no conteúdo aqui apresentado, uma vez que esta monografia busca resultar em um projeto participativo, logo suas análises também devem contemplar análises feitas pelos moradores do Vivendas da Serra.

Contudo, conclui-se que mesmo que os programas habitacionais passaram e continuam passando por mudanças que, quase sempre, buscam melhorar a qualidade de vida dos seus beneficiários, esta qualidade de vida está interligada a diversos fatores que não são abarcados nas soluções propostas por esses programas, mesmo que no MCMV, vigente atualmente, o déficit habitacional tenha

diminuído consideravelmente; logo, o caminho para uma habitação mais humana e mais singular, mesmo em programas que trabalham com construção em massa, é a autogestão e processos participativos que buscam conseguir colher os saberes-fazer e o modo de viver de cada família, aliando ao conhecimento técnico do profissional de arquitetura e urbanismo, e de outros profissionais, para o projeto e para intervenções posteriores, essas diretrizes são a base a ser seguida no desenvolvimento do projeto do Trabalho de Conclusão de Curso II.

## Bibliografia

ADF – Arquiteto de Família. Disponível em [http://www.vitalbrazil.rj.gov.br/arquiteto\\_familia.html](http://www.vitalbrazil.rj.gov.br/arquiteto_familia.html). Acesso em 12/05/2017.

ADF – Arquiteto de Família. **Estratégias para Superação de Obstáculos.** Disponível em <https://www.changemakers.com/pt-br/sustainableurbanhousing/entries/projeto-arquiteto-de-familia-assistencia-tecnica-para>. Acesso em 12/05/2017.

ARANTES, P. F; FIX, M. **'Minha Casa, Minha Vida', o pacote habitacional de Lula.** Disponível em [http://www.correiocidadania.com.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=3580:pcthabitacional310709&catid=66:pacote-habitacional&Itemid=171](http://www.correiocidadania.com.br/index.php?option=com_content&view=article&id=3580:pcthabitacional310709&catid=66:pacote-habitacional&Itemid=171). Acesso em 27/06/2017.

BARAVELLI, J. E. **O Cooperativismo Uruguaio na Habitação Social de São Paulo:** Das cooperativas FUCVAM à Associação de Moradia Unidos da Vila Nova Cachoeirinha. Disponível em [http://labhab.fau.usp.br/biblioteca/teses/baravelli\\_mestrado\\_cooperativismo.pdf](http://labhab.fau.usp.br/biblioteca/teses/baravelli_mestrado_cooperativismo.pdf). Acesso em 10/05/2017.

BASILIO, C. S.; DIAS, D. d. S.; LAWALL, J. S.; MUNCHINELLI, L. R. A. **Experiências do EMAU RUA em condomínio do Programa Minha Casa Minha Vida em Juiz de Fora /MG:** desafios da integração, da participação e do desenvolvimento social. Porto Alegre: Terceiro Congresso Internacional Sustentabilidade e Habitação De Interesse Social, 2014.

BOLAFFI, Gabriel. **Habitação e Urbanismo:** o Problema e o Falso Problema. IN: A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. 2ª edição. São Paulo: Editora Alfa-ômega, 1982.

BONDUKI, Nabil. **A Lei do Inquilinato e o congelamento dos alugueis.** In: Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei no inquilinato e difusão da casa própria. 5ª ed. – São Paulo: Estação Liberdade, 2011.

BOTEGA, L. d. R. **A política habitacional no Brasil (1930-1990).** In: Periódico de Divulgação Científica da FALS, Ano I, nº 02. 2008.

CAIXA – Caixa Econômica Federal. **Programa de Arrendamento Residencial.** Disponível em [http://www1.caixa.gov.br/gov/gov\\_social/municipal/programa\\_des\\_urbano/programas\\_habitacao/par/index.asp](http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programa_des_urbano/programas_habitacao/par/index.asp). Acesso em 14/04/2017.

CASSAB, C.; PINTO, M. B. **O lugar dos pobres na cidade de Juiz de Fora: O Programa Minha Casa Minha Vida e os novos padrões de espacialização da pobreza em Juiz de Fora.** In Revista Geografia. Juiz de Fora, 2013.

CASTRO, E. A.; KAPP, S. **Espaço Planejado e Espaço Vivido: o projeto de habitação popular em discussão.** Belo Horizonte: Universidade Federal de Belo Horizonte, 2004

CERTEAU, M. **A invenção do cotidiano 1: as artes de fazer.** Petrópolis: Vozes, 1994.

CERTEAU, M. **A invenção do cotidiano 2: morar, cozinhar.** Petrópolis: Vozes, 1996.

COELHO, W. R. **O Déficit das Moradias: Instrumento para Avaliação e Aplicação de Programas Habitacionais.** Disponível em <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18131/tde-19032003-155800/pt-br.php>. Acesso em 01/04/2017.

ESTUDIO LIVINGSTON. **El Metodo.** Disponível em <http://www.estudiolivingston.com.ar/elmetodo.php>. Acesso em 06/06/17.

FANTÁSTICO. **Mais de 80% dos brasileiros fazem obra sem engenheiro ou arquiteto.** Disponível em <http://g1.globo.com/fantastico/noticia/2015/10/mais-de-80-dos-brasileiros-fazem-obra-sem-arquiteto-ou-engenheiro.html>. Acesso em 24/05/17.

FENEA – Federação Nacional de Estudantes de Arquitetura e Urbanismo do Brasil. Disponível em <http://www.fenea.org/>. Acesso em 04/05/2017.

FERNANDES, B. d. J.; COSTA, R. M.; BARBOSA, G. A.; ZAIDAN, R. T. **Evolução temporal e espacial do uso, ocupação e cobertura da terra na bacia hidrográfica do córrego Tapera (Juiz de Fora - MG).** In Revista de Geografia - PPGeo. Juiz de Fora: Universidade Federal de Juiz de Fora, 2016.

FERRO, S. **Usina: Entre o Projeto e o Canteiro.** São Paulo: Edições Aurora, 2016.

FINEP – GAP. **Habitação popular: Inventário da ação governamental.** Rio de Janeiro: São Paulo Editora S/A, 1983.

FJP: Fundação João Pinheiro. Disponível em [www.fjp.mg.gov.br/](http://www.fjp.mg.gov.br/). Acessado em 31/03/2017.

FUCVAM - Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua. Disponível em: <http://www.fucvam.org.uy/>. Acesso em 16/05/17.

GOOGLE - Google Street View. Disponível em <https://www.google.com/streetview/>. Acesso em 29/06/2017.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em [www.ibge.gov.br/](http://www.ibge.gov.br/). Acesso em 15/06/2017.

JACQUES, P. B. **Estética da Ginga: a arquitetura das favelas através da obra de Hélio Oiticica**. Rio de Janeiro: Casa da Palavra, 2011.

JUNIOR, L. P. **A história do BNH: Banco Nacional de Habitação**. Disponível em <http://www.resimob.com.br/a-historia-do-bnh-banco-nacional-de-habitacao/>. Acesso em 14/06/2017.

KAPP, S.; OLIVEIRA, N. M. A. **Produção seriada e individualização na arquitetura de moradias**. In Cadernos de Arquitetura e Urbanismo (PUCMG), v. 13, 2006.

KAPP, S.; SANTOS, A. P. B.; VELLOSO, R. C. L. **Morar de Outras Maneiras: Pontos de Partida para uma Investigação da Produção Habitacional**. In Topos Revista de Arquitetura e Urbanismo, Belo Horizonte: 2006.

KOURY, Ana Paula. **A política urbana e a questão social: Quitandinha, o que restou?** In: *Arquitextos*. São Paulo: Vitruvius, 2013. Disponível em <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/14.159/4846>. Acesso em 26/04/2017.

LOMBARDI, M. R.; SILVEIRA, M. N. B. **Políticas de habitação popular, trabalho associado e relações de gênero: a experiência na USINA**. FCC/DPE, São Paulo, 2011.

LYNCH, K. **A imagem da cidade**. Edição 3. Brasil: Wmf Martins Fontes, 1998.

MAEDA, Renata de Souza. **Política pública habitacional: regime militar e governos FHC e Lula**. In: Revista Jus Navigandi, ano 18, n. 3740. Teresina, 2013.

MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana**. / Ermínia Maricato. - 1. ed. - São Paulo : Expressão Popular, 2015.

MARTINS, P. H. **FUCVAM e seus princípios norteadores: uma moradia digna na América Latina**. Disponível em <https://arqcontemporaneas.wordpress.com/2016/12/06/fucvam-e-seus-principios-norteadores-de-uma-moradia-digna-na-america-latina/>. Acesso em 16/05/2017.

MAS QUE UMA CASA. **Método Livingston**. Disponível em <http://masqueunacasa.org/es/habitapedia/propuestas/metodo-livingston>. Acesso em 06/06/17.

MDC - Ministério das Cidades. Disponível em: [www.capacidades.gov.br](http://www.capacidades.gov.br). Acesso em 10/04/2017.

MEDEIROS, S. R. F. Q. **BNH: Outras Perspectivas**. Disponível em <http://www.cchla.ufrn.br/cnpp/pgs/anais/Artigos%20REVISADOS/BNH,%20outra%20perspectiva.pdf>. Acessado em 31/03/2017.



MOM - Morar Outras Maneiras. **El Metodo**. Disponível em [http://www.mom.arq.ufmg.br/mom/19\\_arquitetos\\_familia/El\\_Metodo.pdf](http://www.mom.arq.ufmg.br/mom/19_arquitetos_familia/El_Metodo.pdf). Acesso em 06/06/2017.

MOREIRA, C.F.; LEME, A. A. **Direito à Moradia**: Políticas nos governos FHC e Lula. Disponível em <http://www.seer.ufu.br/index.php/horizontecientifico/article/view/12224>. Acesso em 25/04/2017.

MUCHINELLI, L. **Análise da interlocução entre a política habitacional de Juiz De Fora e o programa Minha Casa, Minha Vida**. Belo Horizonte: Fórum Habitar, 2015.

NASCIMENTO, E. **Cooperativas de Habitação por Ajuda Mútua no Uruguai**: um estudo de caso sobre a FUCVAM. Disponível em <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/121081/298941.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em 20/05/2017.

NOGUEIRA, O. **Distribuição residencial de operários de um estabelecimento industrial de São Paulo**. In: Sociologia, vol. 11. 1949.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. **Cooperativismo Habitacional na América Latina**. Disponível em [http://www.observatoriodasmetrolopes.net/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=549%3Acooperativismo-habitacional-cidades-includentes-e-menos-desiguais&Itemid=169&lang=pt#](http://www.observatoriodasmetrolopes.net/index.php?option=com_k2&view=item&id=549%3Acooperativismo-habitacional-cidades-includentes-e-menos-desiguais&Itemid=169&lang=pt#). Acesso em 16/05/17.

OLIVEIRA, F. de. **Crítica à razão dualista**. São Paulo: Cebrap – Brasiliense, 1971.

ONU - Organização das Nações Unidas. **Fatos sobre as cidades**. Disponível em <http://www.onu.org.br/rio20/cidades.pdf>. Acesso em 22/05/17.

PDDU - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Juiz de Fora. Disponível em: [http://www.planodiretorparticipativo.pjf.mg.gov.br/plano\\_diretor/o\\_pddu\\_2000.php](http://www.planodiretorparticipativo.pjf.mg.gov.br/plano_diretor/o_pddu_2000.php). Acesso em 29/06/2017.

PERANTONI, S. **Arquivo Pessoal**.

PJF - Prefeitura de Juiz de Fora. Disponível em <https://www.pjf.mg.gov.br/noticias/view.php?modo=link2&idnoticia2=44982>. Acesso 29/06/2017.

PJF: Prefeitura de Juiz de Fora. **Mapa de localização das habitações do Minha Casa Minha Vida**. Disponível em <https://www.pjf.mg.gov.br>. Acesso em 26/04/2017.

POEMA - Projeto de Orientação aos Escritórios Modelo de Arquitetura e Urbanismo. Disponível em <http://www.fenea.org/poema>. Acesso em 06/06/2017.

PORTAL BRASIL. **Economia Solidária promove Inclusão Social**. Disponível em <http://www.brasil.gov.br/cidadania-e-justica/2009/11/economia-solidaria-promove-inclusao-social>. Acesso em 13/04/2017.

PORTAL BRASIL. **Entenda como funciona o Minha Casa Minha Vida**. Disponível em <http://www.brasil.gov.br/infraestrutura/2014/04/entenda-como-funciona-o-minha-casa-minha-vida>. Acessado em 13/04/2017.

RAMOS, L. A. de C. **A participação popular no exercício das políticas públicas habitacionais como fator de influência no produto habitacional construído e apropriado**. Dissertação, Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

REFORMAS... **Reformas no Programa Minha Casa Minha Vida Caixa**. Disponível em <http://programaminhacasaminhavidanet/reformas-programa-minha-casa-minha-vida-caixa/>. Acesso em 14/04/2017.

REVISTA CONSULTOR JURÍDICO. **Cláusula que proíbe a alienação de imóvel não é abusiva, diz STJ**. Disponível em <http://www.conjur.com.br/2014-out-08/clausula-proibe-alienacao-imovel-nao-abusiva-stj>. Acesso em 22/05/17.

RIBEIRO, L. C. d. Q. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997

RODRIGUES, E. L.(org.) – **União Nacional por Moradia Popular: Um pouco de nossa história de luta pela transformação da sociedade**. In *Organización y Lucha de la Secretaria Latino Americana de la Vivienda Popular*. Caracas: s.d.

ROLNIK, R. **10 Anos do Estatuto da Cidade: Das Lutas pela Reforma Urbana às Cidades da Copa do Mundo**. Disponível em: <https://raquelrolnik.files.wordpress.com/2013/07/10-anos-do-estatuto-da-cidade.pdf>. Acessado 13/04/2017

SANTIAGO, B. d. S. **Paisagem e Fragmentação Florestal no Município de Juiz de Fora**. Niterói: Mestrado em Ciência Ambiental, Universidade Federal Fluminense, 2008.

Senado Federal. **Estatuto da Cidade: Introdução**. Disponível em <http://www.senado.gov.br/senado/programas/estatutodacidade/introdu%C3%A7%C3%A3o.htm>. Acesso em 13/04/2017.

SINGER, P. **Economia Solidária versus Economia Capitalista**. Disponível em [http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0102-69922001000100005](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-69922001000100005). Acesso em 08/05/2017.

SOLUÇÕES URBANAS. **Estratégias de Viabilização**. Disponível em: <http://www.solucoesurbanas.org.br/arquiteto-de-familia/estrategias-de-viabilizacao>. Acesso em 10/05/2017.

SOLUÇÕES URBANAS. **Projeto Arquiteto de Família**. Disponível em: <https://solucoesurbanas.wordpress.com/parcerias/arquiteto-de-familia/>. Acesso em 11/05/2017.

SOLUÇÕES URBANAS. **Quem Somos**. Disponível em: <http://www.solucoesurbanas.org.br/quem-somos>. Acesso em 11/05/2017.

STEPHAN, I. **Nem arquitetura, nem urbanismo**. Disponível em <http://italostephanarquitecto.blogspot.com.br/2016/01/nem-arquitetura-nem-urbanismo.html>. Acesso em 10/06/2017.

TAVARES, D. P. **A moradia à partir da satisfação do habitante**: o caso dos conjuntos habitacionais do Programa de Arrendamento residencial em Juiz de Fora. Niterói: Universidade Federal Fluminense, 2008.

TOLEDO, José Augusto Ribeiro. **Gestão da política habitacional**: em um estudo de caso em Juiz de Fora. Niterói: Universidade Federal Fluminense, 2006.

TURNER, J. **Habitação de Baixa Renda no Brasil**: Políticas atuais e oportunidades futuras. In Arquitetura IAB, nº 68, 1968.

TYGEL, D. **O que é Economia Solidária**. Disponível em <https://cirandas.net/fbes/o-que-e-economia-solidaria>. Acesso em 08/05/2017.

UNMP – União Nacional por Moradia Popular. **Programa de Arrendamento Residencial**. Disponível em [http://www.unmp.org.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=202:programa-de-arrendamento-residencial-par&Itemid=98](http://www.unmp.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=202:programa-de-arrendamento-residencial-par&Itemid=98). Acesso em 14/05/2017.

USINA CTAH – USINA Centro de Trabalhos para o Ambiente Habitado. **União da Juta**. Disponível em <http://www.usina-ctah.org.br/uniaodajuta.html>. Acesso em 15/05/2017.

USINA CTAH – USINA Centro de Trabalhos para o Ambiente Habitado. **Mutirão Paulo Freire**. Disponível em <http://www.usina-ctah.org.br/mutiraopaulofreire.html>. Acesso em 04/05/2017.

VALOR - Valor Engenharia. **Arquivo Pessoal**. Disponível em <http://www.valorengenharia.net/>. Acesso em 13/06/2017.