

A experiência do Escritório Escola Itinerante do curso de Arquitetura e Urbanismo da UFJF no condomínio Vivendas Belo Vale em Juiz de Fora - MG

*The experience of the Itinerant Office School
of the Architecture and Urbanism Faculty
of UFJF applied in the “Vivendas Belo Vale”
condominium in Juiz de Fora - MG*

LETÍCIA M. DE A. ZAMBRANO

RESUMO

Este artigo aborda a experiência de uma pesquisa extensionista vinculada ao Programa de Extensão Universitária Proext 2014 – MEC/SESu, realizada pelo Núcleo de Estudos em Habitação (NEHAB) da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Juiz, em empreendimento do Programa Minha Casa Minha Vida – Condomínio Vivendas Belo Vale – em Juiz de Fora (MG). Em um quadro de precariedade no ambiente físico e fragilidade social em que se encontra o condomínio focalizado, o projeto objetivou: (a) a realização de diagnóstico qualitativo, obtido através dos depoimentos dos moradores; (b) a sistematização de recomendações a partir das descobertas em campo; (c) o suporte aos moradores em suas reivindicações junto aos diversos agentes públicos e privados envolvidos; e (d) contribuições para melhorias nos procedimentos envolvidos na operacionalização e gestão do programa na cidade de Juiz de Fora. O procedimento metodológico apoiou-se em métodos que abordam a relação do indivíduo com o espaço, tratando de aspectos arquitetônicos, construtivos e urbanos na vizinhança do empreendimento. Através desta pesquisa, a comunidade ganhou espaço de interlocu-

ção junto a entes públicos e vem alcançando resultados objetivos em obras de correção nas edificações e melhorias nos serviços públicos, como iluminação pública, coleta de lixo, saneamento, entre outros.

Palavras-chave: Habitação de Interesse Social; Programa Minha Casa Minha Vida; Juiz de Fora.

ABSTRACT

This paper shows the experience of an applied research developed in the context the *Programa de Extensão Universitária Proext 2014 – MEC/SESu*, conducted by *Núcleo de Estudos em Habitação (NEHAB)*, of the *Faculdade de Arquitetura e Urbanismo* of the *Universidade Federal de Juiz de Fora*, in a real estate enterprise of *Minha Casa Minha Vida* Program - Condomínio Vivendas Belo Vale - in Juiz de Fora, Minas Gerais. In a precarious physical environment and social fragility in which this housing complex is found, the project aimed to: (a) conducting qualitative diagnosis, obtained through the residents testimonies; (b) recommendations systematization from the findings in the field; (c) support residents in their claims with the various public and private stakeholders; and (d) contributions to procedures improvements involved in the program operation and management in the city of Juiz de Fora. Through this research, community gained conditions of interlocution with public entities and has achieved objective improvements in correction works in buildings and improvements in public services, such as street lighting, garbage collection, sanitation, among other ones.

Keywords: Social Housing, Minha Casa Minha Vida Program, Juiz de Fora.

INTRODUÇÃO

Os resultados e impactos da implantação do programa habitacional do governo federal “Minha casa minha vida – MCMV” (BRASIL, 2009) vêm sendo estudados por inúmeras instituições de pesquisa por todo o Brasil, muitas financiadas por entidades ligadas ao governo federal, objetivando a contribuição para melhorias na sua continuidade. As pesquisas apontam críticas de diversas naturezas: quanto ao desenho e forma de implantação do programa nos municípios; quanto à forma de inserção urbana frequentemente periférica, em áreas carentes de urbanidade, o que acentua desigualdades socioespaciais; quanto à inadequação da oferta de habitações em relação ao perfil da demanda habitacional; quanto à falta de qualidade dos projetos e das obras realizadas, entre outros (RUFINO, 2015).

Juiz de Fora, cidade de porte médio localizada na Zona da Mata no estado de Minas Gerais, com 516.247 habitantes (FIBGE, 2010), apresenta uma produção significativa de empreendimentos do programa MCMV em relação ao déficit habitacional; entretanto, suscita críticas e questionamentos quanto aos resultados e impactos para a cidade. Nas fases 1 e 2 do MCMV (2009 a 2014), produziu-se em Juiz de Fora, para a faixa 1 do programa, um total de 16 empreendimentos, somando 3.615 unidades habitacionais. Para esta faixa de renda (1 a 3 salários mínimos), o déficit relativo a novas moradias atualizado no ano de 2006 era de 8.532 moradias (TEIXEIRA e LAWALL, 2012), e a quantidade de inscritos para o primeiro sorteio do programa MCMV, no ano de 2009, foi de cerca de

14.000 famílias. Os critérios locais para prioridade no sorteio foram: famílias em situação de risco social (sem renda, em situação de aluguel social), famílias residentes na cidade há mais de dois anos e famílias com dois ou mais filhos em idade escolar – até 16 anos¹.

A Figura 1 apresenta a paisagem densamente construída na região central da cidade de Juiz de Fora, com adequada urbanidade, em contraste com a paisagem de informalidade e ausência de urbanidade das regiões periféricas da cidade, onde se implantaram os empreendimentos do programa MCMV.

Figura 1: Vista da região central de Juiz de Fora



Fonte : Prefeitura de Juiz de Fora

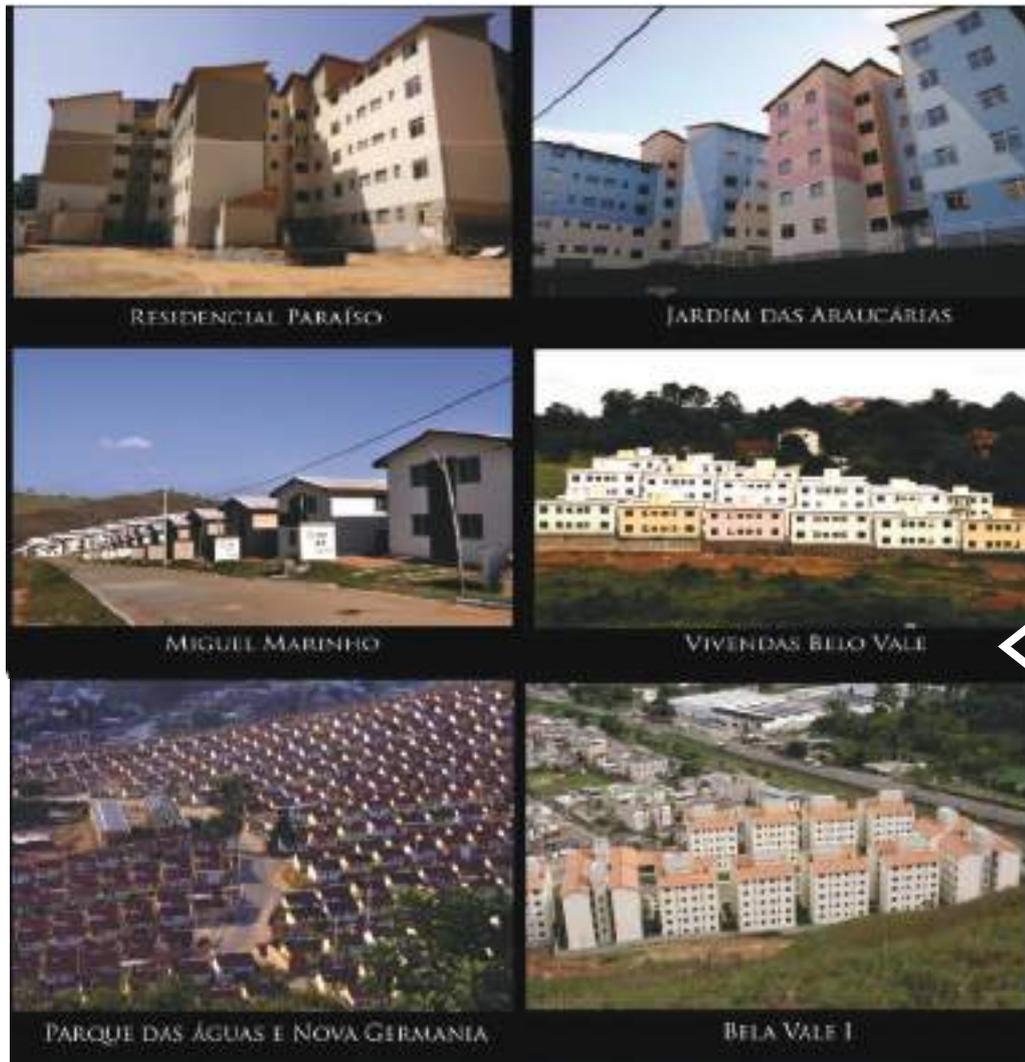
Da mesma forma como vem sendo observado em outras cidades brasileiras, os empreendimentos realizados são questionáveis quanto à qualidade do projeto arquitetônico, qualidade construtiva e à forma de inserção urbana, além de apresentarem problemas de gestão condominial, conflitos entre moradores e violência. Desde a ocupação dos primeiros conjuntos entregues, a mídia vem noticiando os problemas vivenciados pela população contemplada pelo programa em suas novas moradias, bem como pela vizinhança nos locais de implantação dos empreendimentos. São questões relacionadas a expulsões, invasões, violência e tráfego, além de problemas construtivos em diversos desses empreendimentos.

A Figura 2 apresenta alguns empreendimentos realizados na fase 1 do programa MCMV em Juiz de Fora. As tipologias variam desde habitações unifamiliares em loteamentos, passando por sobrados e edificações multifamiliares em modelos de condomínio. Entretanto, para cada empreendimento observa-se a homogeneidade tipológica e

¹ Por ocasião da definição dos critérios de priorização para o sorteio, segundo relato do presidente do Conselho Municipal de Habitação, não foi adotado o critério de territorialidade em função de a localização dos empreendimentos não corresponder a todos os locais por onde se distribuíam a demanda.

funcional, criando um cenário empobrecido destacado da diversidade da paisagem da cidade. Entre as imagens, pode-se observar o condomínio Vivendas Belo Vale, alvo desta pesquisa, formado por sobrados de dois andares, com duas unidades por andar.

Figura 2: Vistas de empreendimentos do Programa MCMV em Juiz de Fora



Alvo da pesquisa

Fonte: EMCASA, 2012

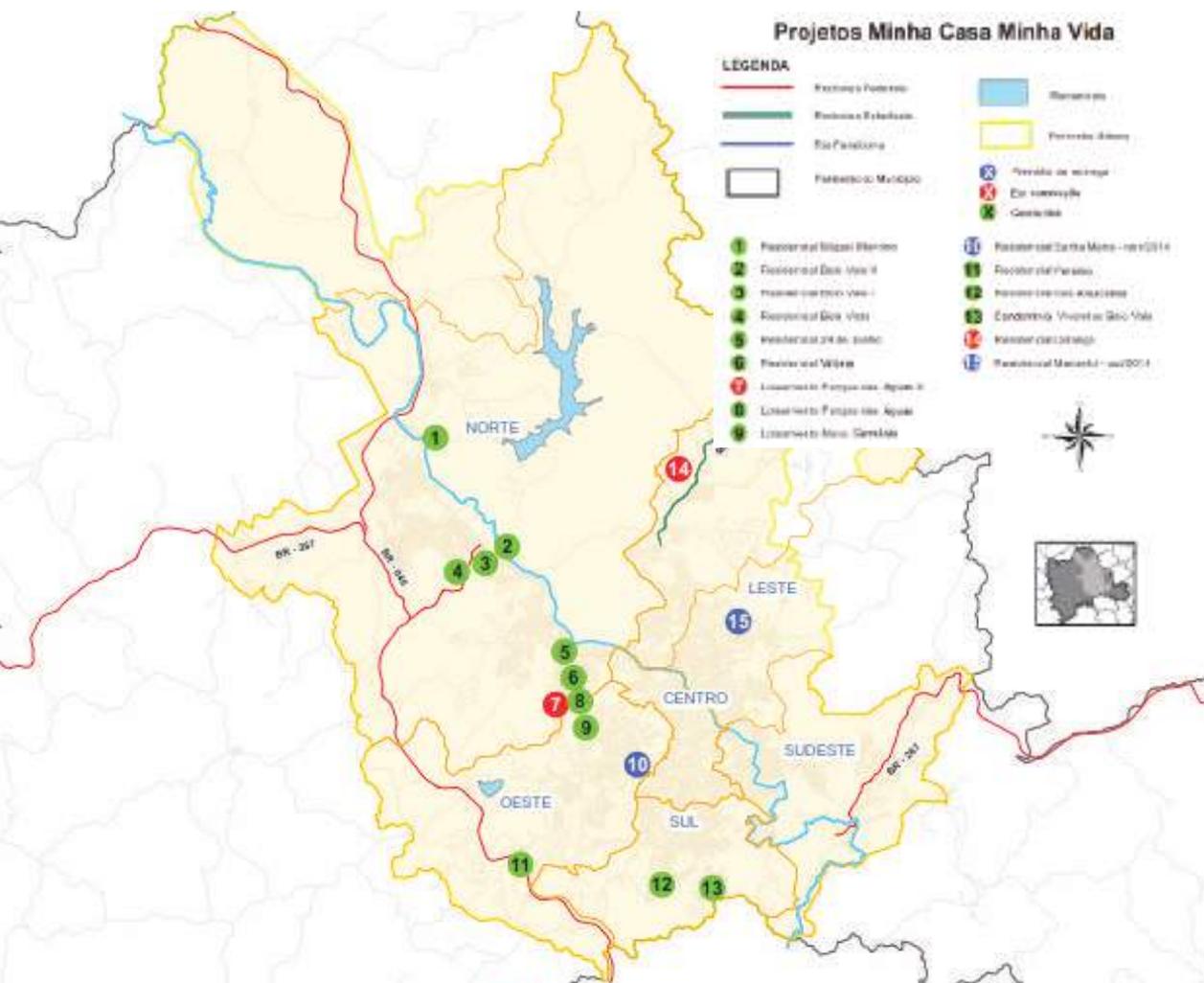
O projeto de extensão intitulado “Escritório-Escola itinerante do curso de Arquitetura e Urbanismo da UFJF: avaliação e assessoria técnica em empreendimentos do programa Minha Casa Minha Vida em Juiz de Fora – MG” (EEI-AUR/UFJF) (ZAMBRANO, 2013), conduzido pelo Núcleo de Estudos em Habitação - NEHAB da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFJF, com parceiros de outras unidades ou mesmo de outras instituições, se desenvolveu neste contexto, em resposta ao edital PROEXT MEC/SESu 2014, visando contribuir para a compreensão e enfrentamento dos problemas relacionados ao MCMV na cidade de Juiz de Fora. O projeto, devido ao caráter extensionista, comporta o principal desafio de ser realizado em parceria com a sociedade e de trazer retorno à mesma. Neste sentido, se propôs, além de uma análise na esfera de planejamento e implantação do PMCMV na cidade, a realização de um diagnóstico do

Condomínio Vivendas Belo Vale (VBV), suporte aos moradores para encaminhamentos e negociações junto aos diversos órgãos da administração pública, no sentido da correção dos problemas presentes, clarificados a partir da sistematização oferecida pela pesquisa.

Uma série de pesquisas de Iniciação científica (IC) realizadas entre os anos de 2010 e 2013, focadas na avaliação de sustentabilidade de empreendimentos do Programa MCMV em Juiz de Fora, sendo uma delas com alvo no Condomínio Vivendas Belo Vale, levou a conclusões de que problemas complexos eram enfrentados não apenas do ponto de vista construtivo ou de inserção urbana periférica, mas principalmente de cunho social: moradores advindos por sorteio, de quatorze bairros diferentes da cidade, enfrentavam situações de insegurança e conflitos. Os elementos abordados nestas pesquisas indicaram uma problemática complexa e intensa que extrapolava a condição de análise no âmbito de pesquisa de Iniciação Científica.

A Figura 3 apresenta um mapa com localização dos empreendimentos do PMCMV em Juiz de Fora. Nele se pode observar a localização predominantemente periférica, principalmente nas Zonas Norte e Sul da cidade.

Figura 3: Localização dos empreendimentos MCMV em Juiz de Fora



Fonte: Prefeitura de Juiz de Fora, 2014

de Juiz de Fora, através do estudo do fluxograma de etapas e das responsabilidades em cada etapa de tramitação do projeto, aprovação, execução e pós-ocupação dos empreendimentos; (2) no suporte a uma comunidade residente em um dos empreendimentos MCMV, no sentido de viabilizar melhorias nas unidades habitacionais, nos espaços comuns do condomínio, assim como no espaço urbano, pleiteadas por este grupo de cidadãos. Neste eixo, objetivou-se compreender a opinião dos residentes acerca das condições de adequação dos espaços às suas necessidades e anseios; a relação dos moradores com o condomínio, com a vizinhança e entorno urbano, bem como as condições no bairro de atendimento às necessidades de trabalho, serviços, educação, saúde, lazer e mobilidade urbana. A pesquisa considerou necessário envolver a habitação e seu entorno, locais onde acontecem as atividades da vida cotidiana e do convívio social. Segundo Lay e Reis (2002, apud ONGARO, D. Z.; FRANZINI, M.; LAWALL, J.S.; et al.2015), muitos projetos de habitações de interesse social apresentam sérios problemas em seus espaços comuns, sejam eles de caráter espacial ou social.

Este artigo concentra-se na apresentação do eixo 2, com foco na avaliação do Condomínio Vivendas Belo Vale (VBV) e suporte aos moradores na interface com os agentes públicos e privados. O público-alvo, no que tange ao trabalho realizado no VBV, é composto por 132 famílias distribuídas em 32 blocos de quatro unidades, somando cerca de 500 habitantes.

Visando atender aos objetivos explicitados, a pesquisa foi estruturada com uma equipe multidisciplinar, para uma abordagem interdisciplinar², a ser realizada com base em métodos qualitativos da Arquitetura e Urbanismo e das Ciências Sociais que relacionam o indivíduo com o espaço, e método qualitativo e quantitativo da Engenharia. Para análises, os resultados obtidos pelos diferentes métodos seriam cruzados, permitindo avaliar relações de causa e efeito entre problemas de caráter físico ou técnico (arquitetônicos ou construtivos) com questões sensíveis de percepção ou de insatisfação dos usuários.

As atividades foram distribuídas em quatro Grupos de Trabalho (GT), dos quais cada um abordaria determinados alvos da pesquisa: GT Oficinas de Aproximação; GT Espaços Comuns e Urbanos e Interface Social; GT Avaliação Arquitetônica e Técnica; GT Planejamento e Políticas Intersetoriais.

A pesquisa se desenvolveu em articulação com três dissertações de mestrado, orientadas por professores participantes desta equipe. As dissertações e esta pesquisa se complementaram e se nutriram reciprocamente. Ongaro (2015) conduziu avaliações nos espaços comuns e urbanos, com vistas a tratar da violência; Lopes (2016) conduziu as avaliações arquitetônicas nas unidades com vistas a gerar recomendações para projetos

2 Participaram desta pesquisa, como orientadores, os arquitetos Letícia M. A. Zambrano, José Gustavo F. Abdalla e Fabrício Fontenelle (FAU/UFJF); o engenheiro Pedro K. X. Bastos (FENG/UFJF); a socióloga Janaína S. Lawall (CAED/UFJF); a antropóloga Caterine Reginensi (Uenf); a arquiteta Livia Muchinelli (UFSJ); como líderes de equipe, as arquitetas mestrandas Daniella F. Z. Ongaro, Isabela C. Lopes, Nádia O. Camacho (Proac/UFJF); como professores colaboradores, Leopoldo E. G. Bastos e Cláudia M. de L. Barroso-Krause (Proarq/FAU/UFRJ); como arquitetos colaboradores, Raquel F. F. Hellich e Rodrigo Pontes; e na equipe de bolsistas da UFJF, os estudantes de arquitetura Carolina S. Basílio, Marcela F. Oliveira, Vitor Augusto C. Caldas, Yara C. Neves, Anna Victória N. Fernandes, Marina O. Franzini; o estudante de engenharia Guilherme Picoli G. Almeida; e o estudante de ciência sociais Francklin Batista Pedro.

arquitetônicos mais adequados aos perfis familiares; e Camacho (2016) conduziu as pesquisas relacionadas ao planejamento e implantação do programa MCMV em Juiz de Fora, com vistas, em sua pesquisa de mestrado, a viabilizar a implantação da Lei de Assistência Técnica.

O trabalho percorreu as seguintes etapas de desenvolvimento: (1) aproximação com a população; (2) pesquisa bibliográfica e documental; (2) planejamento dos instrumentos e pré-testes para o trabalho de campo; (3) diagnóstico participativo; (4) sistematização final de resultados; (5) devolução dos resultados aos moradores e desdobramentos junto aos órgãos públicos. Os métodos e instrumentos adotados, juntamente com as análises do trabalho de campo, serão apresentados a seguir.

O trabalho de aproximação com os moradores do VBV se iniciou seis meses antes do início efetivo da pesquisa extensionista, por meio de uma parceria entre a equipe da pesquisa EEI-AUR/UFJF e o Escritório Modelo de Arquitetura e Urbanismo Relações Urbanas e Arquitetônicas (EMAU RUA/UFJF). Sob orientação de uma professora antropóloga e supervisão de uma professora arquiteta urbanista, as oficinas visaram promover uma aproximação e a criação de relação de confiança entre a equipe e os moradores, o que facilitaria nossa entrada em campo na etapa de diagnóstico participativo. Com o início efetivo da pesquisa, a continuidade das oficinas se deu no âmbito do próprio EEI-AUR/UFJF por meio do GT Oficinas de Aproximação, que se formou por integrantes que participaram das primeiras oficinas.

Após as etapa de pesquisa documental, planejamento dos métodos a serem adotados e confecção e teste dos instrumentos de campo, deu-se início ao diagnóstico participativo, com visitas a campo aos domingos, durante um período de três meses.

No âmbito do GT Espaços Comuns e Urbanos e Interface Social foram adotados os métodos das Ciências Sociais – Percursos Comentados (THIBAUD, 2001), entrevista e abordagem etnográfica através de Observação Flutuante (PÉTONNET, [1982], 2008). Somou-se ainda um diagnóstico técnico do espaço urbano, para avaliação sistemática no raio abrangência dos deslocamentos dos residentes no entorno do condomínio.

No âmbito do GT Avaliação Arquitetônica e Técnica, nos espaços das unidades residenciais foram adotados instrumentos de avaliação pós-ocupação (APO) - *Walkthrough*, entrevista, levantamento arquitetônico e fotográfico conforme adotado por Castro, Lacerda e Penna (2004); mapeamento de conflitos arquitetônicos (MALARD, 2001); e levantamento e avaliação de patologias construtivas.

As atividades do GT Planejamento e Políticas Intersetoriais, relativas à compreensão e análise dos processos (desde a aprovação do projeto até o acompanhamento social pós-ocupacional, agentes envolvidos, suas atribuições e responsabilidades no fluxograma de implantação dos empreendimentos do MCMV), foram desenvolvidas em paralelo às atividades de campo, com aplicação de entrevistas semiestruturadas aos atores públicos e privados, além de pesquisa documental.

AS DIVERSAS EXPERIÊNCIAS NO TRABALHO DE CAMPO E SUAS ANÁLISES

Oficinas de aproximação

Durante todo o período de duração do projeto (12 meses) foram realizadas sete oficinas voltadas principalmente para as crianças. A estratégia de aproximação incluía

o planejamento das oficinas de forma participativa com os adultos, com vistas a se estabelecer uma relação de parceria. Através das atividades temáticas (plantio de flores, oficina de lixo, mais gosto - menos gosto etc.), discutiam-se problemas do dia a dia do conjunto e criava-se um ambiente de colaboração mútua. As atividades realizadas possibilitaram para a equipe a vivência dos espaços comuns do condomínio (ruas e local da churrasqueira), além de permitir a convivência com os moradores e o conhecimento da realidade do condomínio, por meio de seus relatos espontâneos. Os objetivos de aproximação foram atingidos, tendo sido criado um ambiente favorável para a realização das atividades do projeto. Através destas atividades já foi possível aos pesquisadores perceber a existência de conflitos entre moradores regulares (advindos por sorteio) e irregulares (ocupantes por processo de invasão), a falta de engajamento e dificuldade de mobilização dos adultos para se planejarem objetivos comuns. Mesmo entre crianças esta disputa era claramente percebida pela fragilidade das relações e pelas brigas com xingamentos, muitas vezes fazendo menções pejorativas aos familiares do outro.

Avaliação dos espaços comuns e urbanos

As relações sociais entre moradores, suas relações com os espaços comuns e com seu entorno urbano constituíram os elementos analisados pelo GT Espaços Comuns e Urbanos e Interface Social. O objetivo foi verificar como os moradores percebem seu espaço, se as suas necessidades e aspirações são supridas neste novo local de moradia e o que identificam como problemas.

A Figura 5 apresenta a inserção do condomínio VBV na paisagem do bairro. Trata-se de um bairro desenvolvido a partir de ocupação informal com carências de infraestrutura urbanística.

Figura 5: Inserção do condomínio VBV na paisagem do bairro



Fonte : Os autores, 2014

Nas fotos a seguir se apresentam os espaços de convivência do condomínio – ruas e espaço da churrasqueira – com traços de degradação nas calçadas e pavimentação da rua e pichações nas paredes.

Figuras 6 e 7: Espaços comuns do condomínio VBV



Fonte: Os autores, 2014

A adoção do Método dos Percursos Comentados, proposto por Thibaud (2001), foi planejada com o objetivo de identificar, por meio da observação e relatos dos moradores, a forma de utilização dos espaços comuns do condomínio e de seu entorno imediato, quais as carências e/ou potencialidades do condomínio e do bairro; como se dão as relações entre os moradores (do condomínio e do bairro), bem como a interação homem e ambiente; se as famílias sentem-se integradas com o entorno e com o restante da cidade; e se os princípios de equidade social e governança estão sendo atendidos. Conforme proposto por Thibaud (2001), o principal instrumento de pesquisa é a caminhada, ao longo da qual se pretende observar e descrever. Portanto, “três atividades são solicitadas simultaneamente: caminhar, perceber e descrever”. Pretendeu-se compreender o espaço vivenciado através do olhar dos próprios moradores do local, superando o olhar erudito e distanciado do pesquisador (THIBAUD, 2001). Por meio dessas sensações as pessoas respondem tanto ao mundo percebido quanto ao mundo vivido (THIBAUD, 2001 apud ONGARO, 2015). Faz-se necessária a compreensão das características sensíveis de um determinado lugar, resultado das percepções em percurso, ou seja, em movimento, sendo identificados sentimentos das pessoas para com o lugar. A análise é centrada no contexto e nas situações nas quais as pessoas agem e se locomovem, bem como na verificação da forma como sentem e vivenciam os ambientes (COHEN, 2006).

Segundo o método, seria proposto a cada morador que nos conduzisse por um percurso que fosse parte de seus trajetos cotidianos – desde a porta de sua residência, chegando ao destino final e retornando. Foram acompanhados os percursos de dez moradores, selecionados com ajuda de um residente que foi o principal interlocutor com nossa pesquisa (o que liderava as demandas do condomínio frente aos órgãos pú-

blicos), buscando-se uma amostra distribuída considerando aspectos como sexo, faixa etária e rua de moradia. Para o encerramento da coleta, foi adotado o critério de repetição, apontando o momento de saturação das respostas (ONGARO, 2015). Os Percursos Comentados foram conduzidos por uma pesquisadora mestranda em Ambiente Construído, orientada por pesquisadores arquitetos e urbanistas, uma socióloga e uma antropóloga. Ao final de cada percurso, uma entrevista semiestruturada era realizada com o objetivo de levantar informações sobre o entrevistado, o bairro, o condomínio, além do percurso realizado.

Para cada percurso realizado foi preenchida uma ficha com: (1) informações gerais: identificação do percurso, data, indicação do trajeto e do tempo gasto; (2) perfil do participante (nome, idade, sexo, escolaridade, profissão e endereço); (3) mapa com indicação do percurso realizado; (4) transcrição do percurso, em sua totalidade; (5) respostas da entrevista; (6) imagens registradas (ONGARO, 2015). A Figura 8 ilustra parte desta ficha, onde se indica o percurso de “ida” do morador.

Figura 8: Marcação do trajeto de ida, de um dos percursos realizados sobre foto aérea do Google Maps®



Fonte: Ongaro, D. Z.; Franzini, M.; Lawall, J. S.; et al. (2015)

A Figura 9 ilustra uma das fotografias inseridas na ficha do percurso, onde se pode observar o morador e a pesquisadora caminhando pela via destinada aos veículos, em função da precariedade das calçadas.

Figura 9: Imagem de percurso realizado com o morador Y.



Fonte: Ongaro, D. Z.; Franzini, M.; Lawall, J. S.; et al. (2015)

Para análise, a partir da transcrição e leitura dos discursos e entrevistas, foram destacadas questões centrais que representassem possíveis categorias temáticas de análise sobre as carências e/ou potencialidades do condomínio e do bairro. Foram identificadas, através dos depoimentos, 12 categorias de análise: (1) transporte; (2) lazer; (3) água potável; (4) iluminação pública; (5) vias; (6) esgoto; (7) drenagem; (8) limpeza urbana; (9) comércio; (10) serviços; (11) segurança; e (12) organização condominial (ONGARO, D. Z.; FRANZINI, M.; LAWALL, J. S. et al., 2015).

As categorias de análise extraídas das transcrições dos percursos foram sistematizadas em um quadro que reuniu, a partir de cada categoria, subcategorias de aspectos específicos. As categorias foram alvo de análise qualitativa (conteúdo expresso pelos moradores) e quantitativa (incidência de opiniões para cada subcategoria).

Contrariamente ao que se esperava captar com os percursos comentados, os moradores não manifestam em seus relatos questões sensíveis de sua relação com o espaço. Sempre são questões objetivas, relatando precariedades relativas ao espaço urbano ou ao condomínio. Imagina-se que pelo fato de estarem residindo no local há cerca de três anos, ainda não tenham construído laços afetivos com o local que levassem a relatos mais sutis. As análises das opiniões dos moradores demonstram que questões básicas, se fossem tratadas adequadamente, poderiam contribuir para a obtenção de uma melhor qualidade. Destacaram-se questões relativas à precariedade de serviços públicos e infraestrutura urbana no bairro, como se observa pelas categorias segurança, transporte e vias, indicando sua precariedade e a preocupação dos moradores com sua melhoria. Um aspecto citado de forma recorrente é saturação de alguns serviços, após a implantação do condomínio como, por exemplo, o transporte público (ONGARO, D. Z.; FRANZINI, M.; LAWALL, J. S.; et al., 2015).

Quanto a questões internas do condomínio, destacou-se das falas a falta de organização e o não pagamento da taxa condominial e conta de água compartilhada, por parte significativa de moradores, o que acabou tornando insustentável a manutenção da administradora e, conseqüentemente, dos serviços de segurança e limpeza contratados, o que, ao nosso ver, provoca um estado de tensão e desordem interna. Também contribuiu para os problemas de relacionamento o desconhecimento da “nova” forma de habitar, em condomínio, visto que a maioria é proveniente de habitações unifamiliares ou mesmo coabitação, em situação de informalidade, sem experiências em moradias onde haja regras e regulamentos de conduta e de procedimentos.

Os percursos realizados, além de revelarem as principais precariedades observadas pelos moradores, permitiram identificar os caminhos e limites dos deslocamentos a pé até os locais onde suprem suas necessidades cotidianas relativas a compras, uso de serviços públicos, lazer etc., fornecendo à equipe o raio de abrangência para uma análise técnica sistemática.

Ao término do período de realização dos percursos comentados foi realizado um diagnóstico técnico urbano. A equipe voltou a percorrer as vias que fizeram parte dos percursos para levantar, de forma sistemática, todos os aspectos e condições relativos aos temas extraídos dos depoimentos dos percursos comentados. As categorias identificadas através das falas dos moradores foram somadas e reorganizadas segundo categorias adotadas na metodologia de diagnóstico para os planos urbanísticos locais presentes no Plano Municipal de Habitação de Juiz de Fora (PREFEITURA DE JUIZ DE FORA; CENTRO DE PESQUISAS SOCIAIS/UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA, 2007): (1) infraestrutura (água, esgoto, energia, telefonia, lixo, transporte); (2) condições ambientais (áreas verdes, fatores de risco); (3) acessibilidade (pavimentação para veículos e pedestres, iluminação, drenagem); (4) espaços públicos coletivos (lazer e cultura, serviços e comércio). Para cada tema foi realizada observação do problema identificado, soluções gerais, ações pontuais e observações de moradores – pelo percurso comentado – relativas ao item.

A Figura 10 apresenta o mapa que reúne todos os percursos realizados, alvo de atenção da avaliação técnica, bem como os locais acessados pelos moradores nas atividades cotidianas (comércio e serviços). A Tabela 1 apresenta a estrutura do quadro de síntese de avaliação do espaço urbano, reunindo os apontamentos da equipe técnica e dos moradores.

Figura 10: Mapa do condomínio e entorno, apresentando os percursos realizados pelos moradores.



Fonte: Fernandes, A. V. N., Zambrano, L.M.A; Lawall, J. S.; et al. (2015).

Tabela 1 - Trecho do quadro de síntese da avaliação do espaço urbano

TEMA	PROBLEMAS IDENTIFICADOS	SOLUÇÕES GERAIS	AÇÕES PONTUAIS	OBSERVAÇÕES DOS MORADORES*	
1. INFRA-ESTRUTURA	Água	CVBV: Interrupção do fornecimento no Condomínio por conta de falta de pagamento. Problema causado por inadimplência de parte dos moradores e sendo a medição coletiva, o corte atinge a todos.	CVBV: Negociação com a CESAMA e CAIXA para individualização dos hidrômetros e para sanar a dívida retroativa. Isto requer a aprovação legal do Instrumento de Serviço Administrativa no condomínio.	-----	E apontado pelos moradores como o primeiro problema a ser solucionado
		Geral: -----	Geral: -----	-----	-----
	Esgoto	CVBV: Entupimentos em caixas de visita localizadas externamente às edificações.	CVBV: Demanda de desentupimento à CESAMA, o que requer a aprovação legal do Instrumento de Serviço Administrativa no condomínio.	CVBV: Um morador realizou o desentupimento	CVBV: Índices alertas os moradores para entupimentos em caixas de esgoto no condomínio

Fonte: Fernandes, A. V. N., Zambrano, L.M.A.; Lawall, J. S. et al. (2015).

Além da elaboração de um quadro síntese com comentários sobre cada categoria analisada, foram realizados mapas, também por categoria, com fotos que demonstram o problema identificado e a localização do ponto onde foi obtida a foto. A Figura 11 apresenta um dos mapas realizados.

Figura 11: Mapa de localização e ilustração dos problemas identificados na avaliação técnica do espaço urbano.



Fonte: Fernandes, A. V. N., Zambrano, L.M.A.; Lawall, J. S.; et al. (2015).

A aplicação da avaliação técnica do espaço urbano permitiu uma abordagem sistemática e completa, abrangendo e cruzando o olhar técnico com o olhar sensível dos moradores sobre seu espaço.

Os problemas identificados, pelas falas dos moradores nos percursos comentados e pela avaliação técnica do espaço urbano, foram reunidos em documentos encaminhados à administração pública e apresentados no Conselho Municipal de Habitação, como parte das iniciativas para mediação e apoio aos moradores em suas demandas por melhorias na infraestrutura urbana local e no atendimento dos serviços públicos. Outros instrumentos da pesquisa, como a avaliação de patologias, foram base para as reivindicações relativas às unidades habitacionais.

Simultaneamente aos Percursos Comentados, foi conduzida, por um estudante de Ciências Sociais, orientado pela professora antropóloga, uma abordagem etnográfica baseada no método Observação Flutuante, proposto por Colette Pétonnet ([1982], 2008). O foco foi analisar as relações entre os moradores dentro do condomínio e como o espaço poderia influenciar nestas relações. O método propõe que o pesquisador “flutue”, permanecendo vago e disponível no ambiente pesquisado, em todas as circunstâncias, não mobilizando atenção sobre um único objeto. O método consiste ainda em realizar – do modo mais natural possível – conversas, aproximações e criar situações de trocas e vivências com moradores a partir de lugares estratégicos, além de realizar registros fotográficos de situações observadas e anotações frequentes (PEDRO, REGINENSI, ZAMBRANO et al. 2015).

A rotina dos moradores do condomínio nos espaços comuns acompanhada pela Observação Flutuante foi enriquecida pelas conversas informais e espontâneas, sem roteiros preestabelecidos, com pessoas que se colocavam disponíveis, ao longo dos três meses da etapa de campo, aos domingos. As principais ferramentas utilizadas foram o diário de campo (em forma de bloco de anotação e registro de fotos que permitiram construir 12 relatos que orientaram a análise) e o relatório final da parte de abordagem etnográfica da pesquisa.

A análise proposta pela professora antropóloga visou à compreensão da relação social e espacial dos moradores do conjunto habitacional Vivendas Belo Vale, possibilitando um entendimento transversal das principais questões enfrentadas pelos moradores no condomínio, em sua vida cotidiana, a dinâmica social urbana no conjunto habitacional em observação (ZAMBRANO, ABDALLA, LAWALL et al., 2015). Com um olhar de “fora e de longe” e de “perto e de dentro” (MAGNANI, 2002) buscou-se entender melhor a realidade e a relação entre os moradores. As primeiras observações permitiram perceber a forma de uso dos espaços, dentro e fora do condomínio, e que serão objeto de toda a nossa atenção. O olhar de “perto e de dentro” (MAGNANI, 2002) viabilizou uma aproximação do espaço como uma referência significativa para os indivíduos e grupos, onde ritmos cotidianos de uso e apropriação desenharam microgeografias (LOW, 2000).

Para dar suporte às análises, adotaram-se as categorias de análise propostas por Magnani (2002), em um que trabalho trata da questão do lazer em São Paulo, numa tentativa de compreensão das relações que formam as redes de uma metrópole. Estas categorias de análise permitiram trazer à tona a lógica social e cultural do lugar, colocando o espaço público como palco de um processo dinâmico e contexto de mediação através do qual as identidades

sociais, as práticas, imagens do local e representações podem ser criadas e contestadas (REGI-NENSI, 2012). Elas conseguem descrever melhor a dinâmica da sociabilidade e as alternativas de encontro, troca, afirmação identitária e mesmo situações de conflito propiciadas pelos espaços (ZAMBRANO, ABDALLA, , LAWALL et al., 2015).

Na realização da etnografia a abordagem contemplou os usos dos espaços com as categorias “mancha, pedaço, trajeto e circuito”, conceituadas por Magnani (op.cit.). As práticas e comportamentos presentes no condomínio, analisados à luz destas categorias, permitiram perceber como os espaços acabam por refletir situações de identificação, de insegurança ou de estranhamento entre os moradores³. Grupos que se identificam apropriam-se de determinados “pedaços” nas suas práticas sociais cotidianas, definindo microgeografias no espaço do condomínio.

As observações e conversas informais mostraram a existência de um território em disputa, como uma perda de referências e não como local que valorizaria os laços. Em vários momentos em campo, no contato com os moradores, a situação do condomínio era colocada, e a pessoa fazia referência ao outro como “o outro”, “os invasores”, “os porcos”. Não significa que os moradores desconsiderem os laços familiares ou de vizinhança, mas não o mencionam no novo ambiente de moradia (ZAMBRANO, ABDALLA, LAWALL et al. 2015).

Outro elemento que se destacou na análise foi a busca por privacidade. Muros, grades, câmeras são visíveis e evocados pelos moradores durante os percursos comentados e oficinas. Para amparar nossas análises, resgatou-se referência do trabalho de Freire (2012) realizado na cidade do Rio de Janeiro, no condomínio de classe média Solar em Jacarepaguá, vizinho à Cidade de Deus (cerca de 500 metros), comunidade carente surgida a partir de conjuntos habitacionais da década de 1960. Freire (2012) pesquisou a questão da segurança local – o uso de equipamentos que barrassem “os outros” –, a hierarquia existente entre os adimplentes e os inadimplentes, a noção de direito e a relação do local com a Cidade de Deus. Para o caso do VBV, perpassamos estes mesmos pontos analisados, e a partir deste referencial se pôde observar na situação do VBV que, para grande parte dos moradores da primeira rua do Vivendas, as demais ruas são mais perigosas. Assim como no caso do Solar, os moradores do Vivendas também possuem uma visão negativa de determinadas ruas do condomínio. Ressalta-se, nesta situação, a presença de “invasores” e o que os moradores “oficiais” – sorteados pelo programa MCMV – pensam dos mesmos. É notável uma hierarquia interna, onde pessoas da primeira rua referem-se negativamente aos moradores das outras ruas. Dizem que sua rua é a mais tranquila e de fato a que possui menor número de “invasores”. Segundo eles, “nas outras duas ruas e em especial na terceira, só tem coisa que não presta, ‘invasores’, briga e pessoas que fazem uso de drogas”. Entre as crianças, também com referência à utilização dos espaços do condomínio, percebe-se que a hierarquia dos pais para com os outros vizinhos é imposta aos filhos, de modo que eles não podem ir até outra rua que não seja a sua ou brincar com todas as crianças do condomínio. Observa-se o enfrentamento entre crianças de ruas distintas, notando-se que as mesmas também formam seus “pedaços” (ZAMBRANO, ABDALLA, LAWALL et al., 2015).

Cortinas, grades e muros como dispositivos servem para manter quem ali habita longe de situações indesejadas, de assaltos ou para, simplesmente, construir um espaço que seja somente seu – ou pelo menos que sirva para trazer a sensação de segurança, algo que o espaço do condomínio não proporciona.

³ A abordagem e as análises a partir das categorias de Magnani (2002) realizada na pesquisa são desenvolvidas em Zambrano, Abdalla, Lawall et al. (2015).

Também foi analisado o espaço da churrasqueira, alvo de depredação e rejeição pelos moradores. A concepção deste espaço ignorou o fato de que famílias foram selecionadas por meio de um sorteio, não possuindo laços com as demais. Os moradores não se conhecem e não se reconhecem neste “suposto” espaço intermediário, entre a casa e a rua, espaço de transação, de troca. Não querem usar e compartilhar momentos com “desconhecidos” e menos ainda com “invasores”, como foi ressaltado por alguns moradores. De fato, muito rapidamente o espaço da churrasqueira foi abandonado, degradado e ocupado exclusivamente pelos jovens e pelos “meninos” do tráfico, criando, às vezes, situação de conflito latente e de insegurança.

Figura 12: Espaço da churrasqueira depredado



Fonte: Os autores, 2014

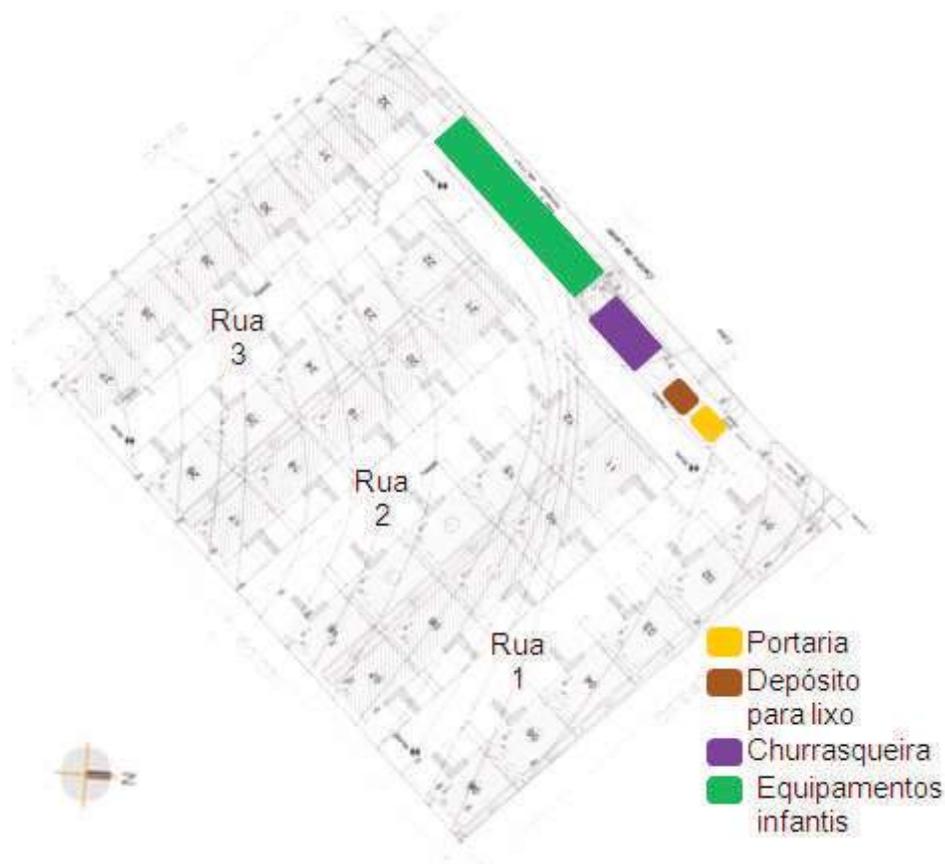
Em lugar de reunir os moradores, o espaço parecia uma fronteira de diferenciação, no interior do conjunto, interferindo na vida cotidiana dos moradores. Neste contexto, a presença de forma regular da equipe, aos domingos, tendo este espaço como local para suas atividades com os moradores, foi um desafio.

Avaliação arquitetônica e técnica

O GT Avaliação Arquitetônica e Técnica envolveu avaliações de naturezas distintas: uma arquitetônica, qualitativa, focada nas práticas e usos dos espaços da unidade habitacional; e outra técnica, qualitativa e quantitativa, para levantamento de patologias construtivas. As abordagens foram realizadas por equipes das áreas de Arquitetura e Engenharia Civil, respectivamente, com seus métodos específicos, aplicados de forma independente, sendo considerados complementares para uma avaliação que possa relacionar problemas construtivos ou de projeto à forma de uso dos espaços.

A avaliação arquitetônica, conduzida por uma mestrandia em Ambiente Construído, sob orientação de professores arquitetos, foi realizada em 13 unidades, representando 10,15% do total das unidades, igualmente distribuídas entre as três ruas do condomínio (Figura 13). Foram avaliados o uso dos espaços pelos moradores, bem como os conflitos arquitetônicos observados (MALARD, 2001). Propôs-se sair da escala de avaliação convencional do arquiteto, baseada nos setores íntimo, social e de serviço, buscando-se um aprofundamento, para compreender, através de observação e depoimentos dos moradores, como se desenvolvem as práticas sociais no ambiente doméstico, como os indivíduos habitam e se apropriam da sua casa⁴. Além de aspectos subjetivos, foram tratados aspectos técnicos relativos a condições de conforto luminoso, térmico e acústico, dimensão dos ambientes, reformas e adaptações realizadas para adequar a unidade às suas necessidades. (LOPES, BASTOS, NEVES et al., 2015).

Figura 13: Implantação do Condomínio VBV



Fonte: Construtora "A", modificado por Lopes (2015)

⁴ O Conceito de práticas sociais foi discutido por diversos autores, como Bourdieu (1989,2009), Giddens (1984), Reckwitz (2002), Rapoport (2003), entre outros. As práticas sociais se referem a um processo interativo entre sujeito, objeto e grupo social, não podendo ser considerados isoladamente (ALMEIDA; SANTOS; TRINDADE, 2000, p. 9, apud LOPES, 2016). Através dessas interações, as práticas são consolidadas e adquirem significados dotados de valor e afeto para determinado grupo social. São definidas como "aptidões sociais, variáveis no tempo e no espaço, transferíveis, não estáticas, no interior e entre indivíduos da mesma classe e que fundamentam os distintos estilos de vida" (BOURDIEU, 2009, p. 135, apud LOPES, 2016).

Na etapa de campo foi aplicado o método *Walkthrough*, entrevistas semiestruturadas com os moradores, levantamento de características dos moradores e a avaliação dos conflitos arquitetônicos. No *Walkthrough*, tomou-se por base a técnica de Avaliação Pós-Ocupação, de acordo com os procedimentos adotados pela Fundação Oswaldo Cruz – Fiocruz (CASTRO, LACERDA e PENNA, 2004). O morador guia o pesquisador pelo espaço da habitação e comenta como os residentes o utilizam. Em tal técnica devem ser observadas as características físicas e as funcionais, além das atividades e o comportamento dos próprios usuários. O percurso é livre, definido pelo morador. É importante que toda a conversa seja gravada para análise posterior em gabinete. Para registrar o percurso, o pesquisador faz uma marcação em planta baixa, com o registro da ordem dos cômodos visitados.



Através das falas foram extraídos elementos que permitiram identificar os principais pontos de desconforto para os moradores (LOPES, BASTOS, NEVES et al., 2015).

Figura 14: Planta baixa representando o percurso realizado pelo morador no método walkthrough.

Fonte: Lopes, Bastos, Neves et al. (2015).

A entrevista semiestruturada teve como base o método trabalhado por Marconi e Lakatos (2003). A análise deste evento se deu com a transcrição e leitura das entrevistas. Com isso, buscou-se entender a relação do morador com a casa, isto é, do que ele mais gosta e do que menos gosta; o que sente falta em relação à casa anterior; como é a relação com a vizinhança atual; como se projeta no futuro; como utiliza o espaço externo; e também dados técnicos sobre qual modificação já realizou e qual pretende realizar, bem como iluminação e ventilação no interior da unidade. Todos os pontos abordados ajudaram a investigar os conflitos arquitetônicos (LOPES, ABDALLA, ZAMBRANO, 2015).

A caracterização dos moradores buscou mapear as residências com número de moradores, renda familiar, posição da casa, dia e horário de aplicação e breve descrição da composição familiar. Entre os entrevistados, 92% são mulheres; 69% estão entre 30 e 40 anos, e 76% recebem um salário mínimo. Quanto ao número de moradores por unidade, 2% possuem apenas um morador; 75% possuem de dois e quatro moradores; 23% possuem mais de quatro moradores.

A avaliação dos conflitos arquitetônicos foi realizada com base em três procedimentos: levantamento do *layout*, onde foram medidos todos os móveis e sua posição no cômodo; sistematização fotográfica, onde todos os cômodos foram registrados em uma mesma sequência; e registro em planta baixa tanto dos conflitos arquitetônicos apontados pelos moradores, quanto os observados pelos pesquisadores.

Na etapa de análise das entrevistas e de avaliação dos conflitos arquitetônicos, buscaram-se identificar temas primários e secundários de acordo com a relevância para a pesquisa. Ou seja, nas transcrições foram resgatados os pontos que permitiam compreender a forma de uso dos espaços e a satisfação dos usuários. Foram destacados os seguintes temas: aspectos objetivos – tamanho dos cômodos, reforma ou modificação realizadas, problemas gerais, alterações pretendidas, conforto térmico e luminoso; aspectos subjetivos – satisfação com a unidade habitacional; o que sente falta da antiga casa; como se vê no futuro; do que mais gosta; do que menos gosta; relação com a vizinhança; uso dos espaços. Por fim, foi realizada a análise transversal dos discursos (LOPES, ABDALLA, ZAMBRANO, 2015).

Todos os conflitos arquitetônicos observados foram reunidos em categorias, sendo elas: (1) conflitos com o mobiliário – como a inadequação do mobiliário interfere no uso dos espaços; (2) conflitos de insegurança física (riscos de acidentes) ou social (vulnerabilidade da moradia); (3) conflitos de tamanho dos cômodos, impedindo a plena realização das atividades cotidianas; (4) detalhes gerais do projeto arquitetônico – fatores diversos que prejudicam o uso pleno dos espaços. Estas categorias foram alvo de análises detalhadas e recomendações que visam contribuir para projetos futuros. De forma geral, observou-se que os espaços projetados não permitem a plena realização das atividades cotidianas, gerando situações de incômodos de natureza física ou psicológica. A título de exemplo, a Figura 15 apresenta conflitos arquitetônicos observados na área de serviço, que é pequena para as atividades de lavar e secar roupa e não dispõe de proteção na abertura, deixando a habitação vulnerável a roubos e invasões.

Figura 15: Área de Serviço pequena; não comporta os equipamentos necessários



Fonte: LOPES, 2016

Os conflitos foram sistematizados numa tabela que reuniu as categorias de conflitos, pontos positivos e negativos, implicações e depoimentos ou imagens que ilustram o evento.

Figura 16: Parte do quadro de análise dos conflitos arquitetônicos

Categorias de análise	Pontos positivos	Implicações	Pontos negativos	Implicações	Falas dos usuários / Foto
Mobiliário			Espaço inexistente para mesa de refeições	Refeição realizada em local inadequado.....	<i>ah pra fazer a refeição aqui é complicado porque aqui não cabe mesa nessa cozinha ai eu fico todo mundo faz um balcão ali assim eu não fiz ainda... ai come assentada assim a minha filha come ali põe o prato ali e eu e meu filho come com o prato na mão sentado no sofá mesmo (moradora da terceira rua, pavimento superior).</i>
			Impossibilidade de uso dos móveis da habitação anterior	Como a habitação atual é menor do que a anterior os moradores não conseguem utilizar os antigos móveis	<i>A;;; e lá também tinha mais móveis tinha móveis aqui já não dá igual o armário que tinha lá aqui já não deu pra trazer porque a cozinha lá era bem maior então assim a questão dos móveis também que eu</i>

Fonte: LOPES (2016)

A análise a partir das práticas sociais cotidianas da moradia permitiu à equipe melhor compreensão das necessidades dos espaços. Sua exiguidade dimensional leva à necessidade de adaptações, resultando em conflitos arquitetônicos. Como exemplo: as dimensões das salas não comportam mesa de jantar e sofá simultaneamente, obrigando a improvisações nas atividades de comer ou de reunir com a família e amigos; os quartos não oferecem dimensões adequadas para comportar cama, armário e mesa para as crianças estudarem adequadamente, em local tranquilo, distante do movimento de ir e vir do restante da casa; as dimensões das áreas de serviço não comportam a quantidade de roupas a serem penduradas para secar; os tipos de esquadrias não oferecem segurança e privacidade aos moradores; faltam elementos arquitetônicos (varandas, cercas, jardins etc.) entre o espaço privado e público que pudesse promover um distanciamento e privacidade aos moradores; faltam espaços que ofereçam flexibilidade à unidade habitacional para adequação das necessidades das famílias, entre outros⁵.

Da mesma forma que aconteceu nos Percursos Comentados, os moradores têm mais facilidade para expressar questões objetivas de inadequação às suas necessidades do que para expressar questões de valores subjetivos. Através das perguntas das entrevistas os moradores demonstram afinidade com a moradia anterior, melhor relacionamento com a vizinhança, melhor localização, proximidade da família, proximidade do local de trabalho, espaço interno mais confortável, possibilidade de expansão da habitação e presença de quintal ou local adequado para os adultos estenderem roupa e para as crian-

⁵ A análise completa da avaliação arquitetônica encontra-se em LOPES (2016).

ças brincarem (LOPES, 2016). Um dos pontos positivos apontados está na segurança da propriedade, o que nas moradias anteriores não acontecia.

A análise de patologias foi orientada por um professor engenheiro civil, tendo como objetivo levantar os problemas/defeitos do ponto de vista construtivo nos apartamentos, identificando-os de acordo com o seu tipo (ex.: infiltração, rachaduras, trincas etc.) e origem (projeto, execução ou uso da edificação) e fazer uma análise a partir da compilação dos dados. Foram visitadas 25 unidades, o que representa cerca de 20% de um total de 128. A distribuição das visitas ocorreu de forma equilibrada por rua, orientação da fachada e pavimento. A coleta dos dados foi feita por meio de avaliação *in loco* pelo técnico da equipe, com colaboração do morador e registro por fotografia. Cada ocorrência visualizada foi identificada em uma planta do imóvel, marcando a sua localização e anotando a descrição resumida da ocorrência. Aos moradores foram feitas perguntas simples sobre quais problemas construtivos são observados na moradia, para haver uma completa identificação de problemas por toda a casa. Cada apartamento avaliado teve sua identificação de acordo com seu pavimento, localização (rua) e orientação (em relação ao norte), de modo ser possível relacionar causas e efeitos por grupos de moradias com características semelhantes.

A avaliação abordou as patologias construtivas, que poderiam ser oriundas do projeto, da construção ou da operação das edificações. Primeiramente foi feita a identificação das patologias para em seguida ser feita a análise da sua origem. As análises foram feitas posteriormente, avaliando-se os tipos de patologias e agrupando-se as unidades em grupos com características em comum para a percepção de um possível padrão para algum tipo de patologia. As unidades foram agrupadas de acordo com a sua localização no condomínio (rua), orientação (norte/sul), pavimento (primeiro/segundo) e por cômodo (quarto/sala/cozinha/banheiro/área de serviço).

Foram identificados 13 tipos de patologias: infiltração de água de chuva pelo telhado, infiltração devido a problemas no revestimento externo, infiltração devido a áreas molháveis no apartamento acima, umidade em paredes vizinhas a áreas molháveis, esquadrias enferrujadas, esquadrias que não vedam totalmente água de chuva, bancada da pia com problemas de fixação, descascamento e mofo em pintura interna, problemas em instalações elétricas em geral, porta metálica de entrada com problemas de fixação à parede, registro do chuveiro com mau funcionamento, piso do box do banheiro afundando e deterioração da madeira da porta do banheiro.

De posse dessas informações, foi possível a construção de planilhas com a identificação das patologias encontradas por unidade, por rua, por orientação, por pavimento e por cômodo. A partir da sistematização dos resultados foi possível traçar as possíveis causas para todas as patologias encontradas no condomínio e elaborar uma proposta de solução das mesmas.

O cruzamento dos resultados da avaliação arquitetônica com a avaliação de patologias revelou relações de causa (problema arquitetônico ou patologia construtiva) e efeito (forma de adaptação do espaço em seu uso). Por exemplo: o morador expressa seu incômodo com a falta de privacidade provocada pela janela voltada diretamente para a rua do condomínio, o que faz com que vizinhos

invadam sua privacidade. Para lidar com o problema, o morador mantém a janela sempre fechada e com cortinas. Como consequência se observa um ambiente mal ventilado, insalubre em relação à qualidade do ar e com iluminação natural bloqueada pela cortina. Este ambiente somado a infiltrações (patologia construtiva) favorece a formação de mofo e odores. Portanto, patologias construtivas e problemas de projeto muitas vezes se relacionam e ocasionam uma percepção negativa do espaço e adaptações ao que seria o uso adequado dos elementos arquitetônicos ou construtivos.

Os resultados da avaliação de patologias foram base para a realização de documentos encaminhados à administração pública e apresentados no Conselho Municipal de Habitação, como parte das iniciativas para mediação e apoio aos moradores em suas reivindicações pelas correções destes problemas. Outros instrumentos da pesquisa, como os percursos comentados, foram base para as reivindicações relativas ao espaço urbano.

CONCLUSÕES

Os diferentes instrumentos metodológicos permitiram perceber as formas de apropriação do espaço pelos usuários, bem como as especificidades de uso dos ambientes. Os depoimentos dos moradores permitiram a apreensão de questões sensíveis ao olhar “de perto e de dentro” que teriam passado despercebidos pelo olhar do técnico “de fora e de longe” (MAGNANI, 2002). Entretanto, devido ao curto período de residência no local e em função do formato de sorteio para sua alocação naquele condomínio, os moradores ainda não desenvolveram laços afetivos suficientemente fortes que chegassem a ser expressos em seus discursos. Suas avaliações tendem a ser em geral objetivas, sobre precariedades ou ausências percebidas. Nas entrevistas realizadas dentro das unidades, as questões de afetividade são expressas em relação à moradia anterior; quanto à moradia atual, o que se menciona é que, apesar de não atenderem plenamente às suas necessidades, pelo menos representam uma situação de estabilidade em relação à propriedade.

Na escala urbana, a prevalência de apontamentos sobre precariedades de infraestrutura urbana e serviços leva à conclusão de que a municipalidade deveria dar maior atenção a estes aspectos ao aprovar a implantação de novos empreendimentos MCMV, pois, se os locais onde se implantam já se encontravam precários, acabam tendo esta precariedade amplificada em vista do acréscimo da demanda por serviços nestes locais com a inclusão de um elevado número de famílias. Nota-se que a implantação destes empreendimentos pela cidade vem delineando novas áreas sensíveis, classificáveis como áreas de especial interesse social. Inversamente a esta lógica, sendo a implantação de novos empreendimentos adequada, estes se integrarão naturalmente à paisagem e ao contexto urbano.

Na escala da edificação, os resultados apontaram para a pobreza do projeto arquitetônico e exiguidade dos espaços, que não atendem às necessidades mais elementares e práticas cotidianas no interior da moradia, além de falhas graves na construção que contribuem decisivamente para a insatisfação com a nova habitação. As necessidades destes usuários necessitam maior atenção para serem melhor atendidas pelo programa arquitetônico, ou que este permita uma maior flexibili-

dade para adequações ao uso que não causem prejuízos para a plena realização das atividades na habitação.

Sendo a falta de vínculos afetivos com o novo local de moradia claramente perceptível, pela omissão de manifestações afetivas em relação ao lugar e à vizinhança, recomenda-se, para versões futuras do MCMV, que sejam revistos os critérios para alocação de famílias, considerando a territorialidade, e além disso, que as famílias possam se conhecer previamente, talvez pelo estabelecimento de trabalho social que possa favorecer a criação de alguma forma de organização do coletivo de famílias a ocupar o empreendimento. Desta forma se criariam condições prévias para o desenvolvimento de laços de afetividade entre os moradores e com este novo local.

A pesquisa revelou, assim como outras também constataram, que o modelo de condomínio para o PMCMV é crítico, devido à necessidade de criação de regras de convivência e compartilhamento de despesas, elementos estes com que indivíduos advindos de áreas informais têm dificuldades de lidar. Nestes casos, o acompanhamento social deveria ser mais intenso e eficaz, antes e após a ocupação. Também ficou evidente pelos depoimentos dos moradores que há uma distinção entre famílias de zero e famílias de três salários mínimos, tendo as primeiras uma maior dificuldade de adaptação a novas regras de convivência. É importante rever os critérios de alocação de famílias (locação social ou loteamentos) de forma a reduzir o percentual de famílias de zero salário nas modalidades condominiais e direcionar esta demanda para outras modalidades de alocação, sendo acompanhadas com estratégias mais efetivas de inserção social.

A pesquisa propiciou o entendimento e sistematização das distintas naturezas de problemas presentes, o que antes era difícil de compreender pelos moradores. Os resultados ofereceram um material detalhado sobre as inadequações observadas, desde problemas construtivos até adaptações de uso dos espaços nas moradias e partes comuns. A partir das descobertas realizadas com o trabalho de campo e da interação com os moradores e seus relatos sobre os problemas vivenciados no dia a dia, desde os primeiros momentos da ocupação do condomínio, foi possível ao Escritório Escola Itinerante atuar como um facilitador, junto aos moradores e poder público, no encaminhamento de demandas para soluções de problemas de diversas naturezas, tanto os problemas construtivos, como os relacionados às dificuldades de gestão e manutenção condominial. Relatos espontâneos dos moradores indicaram a importância da atuação do grupo para que seus problemas começassem a ser resolvidos.

Através desta pesquisa, a comunidade ganhou um espaço de interlocução junto à Prefeitura de Juiz de Fora e ao Conselho Municipal de Habitação, pelo qual vem alcançando resultados objetivos. Entre eles se podem citar: instalação de iluminação pública na rua do condomínio; recebimento de novos contêineres de lixo; suspensão dos cortes de água em todo o condomínio por falta de pagamento de alguns e encaminhamento de obra para individualização de hidrômetros por cada unidade; implantação do instrumento de servidão administrativa que permitirá a entrada dos serviços públicos essenciais no interior do condomínio, como coleta de lixo, obras de saneamento, entrega dos correios etc.; negociações com a Caixa Econômica Federal para reformas apontadas pela pesquisa.

Constata-se um impacto social positivo à medida que a população-alvo do projeto é beneficiada com o resultado de diagnóstico participativo e por ações de mediação frente aos órgãos públicos que levam a solução de problemas enfrentados há tempos, alguns desde o recebimento das chaves. A partir do momento em que a equipe da pesquisa levou os problemas do condomínio para o Conselho Municipal de Habitação, com a participação espontânea de diversos moradores – “oficiais” e “invasores” (diferentemente da precária mobilização notada ao longo da pesquisa) –, estes manifestaram-se ao verem projetadas as imagens de seus espaços destruídos, rejeitando a imagem de degradação, e expressaram com veemência o desejo por melhorias e por permanecer naquele lugar (no caso dos “invasores”). A partir daquele momento, os moradores começam a vislumbrar um potencial de transformação de sua realidade.

Os estudos acerca do MCMV e sua aplicação no município permitiram identificar lacunas que ocasionam os problemas observados, levando a indicações de melhorias neste processo. Foram verificados problemas quanto à falta de instrumentos que possam viabilizar ações de planejamento em relação a novos empreendimentos, em locais de implantação adequada, compatíveis com a localização espacial da demanda. Também se faz necessário estabelecer procedimentos e responsabilizações para a avaliação e aceite de projetos, bem como para fiscalização e aceite da obra. O trabalho social pré e pós-ocupação bem como o acompanhamento da gestão condominial devem ser alvo de atenção especial dos agentes promotores do programa.

Finalmente destaca-se a importância da percepção dos pesquisadores, nas observações, sistematizações e análises. Quanto aos moradores, é preciso lidar com as dificuldades e a insegurança em expressar suas opiniões, obrigando à adaptação dos métodos, com a formulação de perguntas que os estimulem a falar e a desenvolver suas ideias e percepções.

Para além do prazo efetivo da pesquisa, o material continua sendo processado nas diversas esferas de nossa atuação, sendo divulgado e aplicado para as melhorias apontadas. Também abriu caminho para uma nova pesquisa, agora com o *status* de Programa, mais abrangente, também financiada por edital Proext MEC/SESu 2016.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: outubro de 2014.

CAMACHO, N. (2016). *Estudo de viabilidade da utilização da Lei de Assistência Técnica no Programa Minha Casa Minha Vida*. Mestrado em Ambiente Construído. Universidade Federal de Juiz de Fora.

CASTRO, J.; LACERDA, L; PENNA, A. C. (Orgs.) (2004). *Avaliação pós-ocupação - APO: saúde nas edificações da FIOCRUZ*. Rio de Janeiro: FIOCRUZ.

COHEN, R. Cidade, corpo e deficiência: percursos e discursos possíveis na experiência urbana. 2006. 228 f.. Tese (Doutorado em Psicossociologia de Comunidades e Ecologia Social) – Instituto de Psicologia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2006.

FERNANDES, A. V. N., ZAMBRANO, L.M.A; LAWALL, J. S.; ABDALLA, J.G.F. (2015). Relatório Final do GT Espaços Comuns e Urbanos e Interface Social – Avaliação técnica do espaço urbano. Projeto de Extensão Escritório-Escola Itinerante do curso de Arquitetura e Urbanismo da UFJF: avaliação e assessoria técnica em empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida em Juiz de Fora - MG.

FIBGE. Censo Demográfico, 2010.

FREIRE, J. (2012). Moralidades, “violência urbana” e “Direitos humanos” na cidade do Rio de Janeiro. In: 36º Encontro Anual da Anpocs – GT Sociologia e Antropologia da Moral. Águas de Lindoia.

LOPES, I.C., BASTOS, P. K. X.; NEVES, Y. C.; ALMEIDA, G. P. G. ZAMBRANO, L.M.A.; ABDALLA, J.G.F.; LAWALL, J. S. (2015). *Relatório Final do GT Avaliação Arquitetônica e Técnica*. Pesquisa Extensionista Extensão Escritório-Escola Itinerante do curso de Arquitetura e Urbanismo da UFJF: avaliação e assessoria técnica em empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida em Juiz de Fora – MG, Programa de Extensão Universitária PROEXT 2014 – MEC/SESu

LOPES, I.C. (2016). Identificação das Práticas Sociais em Unidades Habitacionais de Interesse Social e a Percepção de Qualidade pelo Usuário: Estudo de Caso no Condomínio Vivendas Belo Vale, Juiz de Fora – MG. Dissertação de Mestrado em Ambiente Construído. Universidade Federal de Juiz de Fora

LOPES, I.C.; ABDALLA, J. G. F.; ZAMBRANO, L. M. A. (2015). Implicações da padronização e produção em massa para a habitabilidade da moradia – Pesquisa em um Empreendimento do PMCMV em Juiz de Fora, MG. In: FORUM HABITAR 2015 - Habitação e Desenvolvimento Sustentável. IEDS. Belo Horizonte

LOW, S. (2000). On the plaza - The politics of Public Space and Culture. Austin: University of Texas Press

MAGNANI, J. G. C. (2002). De perto e de dentro: notas para uma etnografia urbana. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*. São Paulo, v.17, nº 49, p.11-29.

MALARD, Maria Lúcia. (2001). O método em arquitetura: conciliando Heidegger e Popper. *Cadernos de Arquitetura e Urbanismo*. Belo Horizonte, vol. 8, n. 8, p. 128-154

MARCONI, Maria A.; LAKATOS, Eva M. (2003). *Fundamentos de metodologia científica*. - 5. ed. - São Paulo: Atlas. Disponível em: <http://docente.ifrn.edu.br/olivianeta/disciplinas/copy_of_historia-i/historia-ii/china-e-india> Acesso Dezembro 2014.

ONGARO, D. Z. (2015). *Lugar e violência na habitação de interesse social: es-*

tudo de caso em Juiz de Fora/MG. Mestrado do Programa de Pós Graduação em Ambiente Construído, Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora

ONGARO, D. Z.; FRANZINI, M.; LAWALL, J. S.; ZAMBRANO, L.M.A.; ABDALLA, J.G.F. (2015). *Relatório Final GT Espaços Comuns – Percursos Comentados*. Pesquisa Extensionista Escritório-Escola Itinerante do curso de Arquitetura e Urbanismo da UFJF: avaliação e assessoria técnica em empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida em Juiz de Fora – MG, Programa de Extensão Universitária PROEXT 2014 – MEC/SESu.

PEDRO F.B.; REGINENSI, C.; ZAMBRANO, L.M.A.; ABDALLA, J.G.F.; LAWALL, J. S. (2015). *Relatório Final GT Espaços Comuns – Abordagem Etnográfica*. Pesquisa Extensionista Escritório-Escola Itinerante do curso de Arquitetura e Urbanismo da UFJF: avaliação e assessoria técnica em empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida em Juiz de Fora – MG, Programa de Extensão Universitária PROEXT 2014 – MEC/SESu.

PÉTONNET, C. (2008). Observação flutuante: o exemplo de um cemitério parisiense. *Antropolítica: Revista Contemporânea de Antropologia*, Niterói, n.25, p.99-111, 2.sem.

PREFEITURA DE JUIZ DE FORA; CENTRO DE PESQUISAS SOCIAIS/UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA. (2007). Proposta de Plano Municipal de Habitação de Juiz de Fora

REGINENSI, C. (2012). *A la rencontre des vendeurs ambulants et autres informels*. Saarbruck, Editions Universitaires Europeennes.

RUFINO, M. B. C. (2015). Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos. In: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Orgs.) (2015). *Minha Casa... E a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados Brasileiros*. 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015, p. 51-72. ISBN 9788577853779. Disponível em: <http://www.observatoriodasmegacidades.net>.

TEIXEIRA, B. B.; LAWALL, J. S. (2012) Habitação em Juiz de Fora: diagnóstico e experiência de formulação de política. ZAMBRANO, L. M. A.; ARBACH, J. M. I.; LAWALL, J. S.; ANDRADE, T. L. Habitação social em Juiz de Fora: debate e projetos. Juiz de Fora: Editora UFJF, 268p.: il. P.35-58.

THIBAUD, J.-P. (2001) *La méthode des parcours commentés*. In GROSJEAN, M.; THIBAUD, J.-P. (Orgs.). *L'Espace Urbain em Méthodes*. Marseille: Éditions Parenthèses, Collection Eupalinos – série Architecture et Urbanisme.

ZAMBRANO, LETÍCIA M. A. (2013). Escritório-Escola Itinerante do curso de Arquitetura e Urbanismo da UFJF: avaliação e assessoria técnica em empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida em Juiz de Fora - MG. Projeto aprovado pelo Programa de Extensão Universitária - PROEXT 2014 – MEC/SESu

_____.; ABDALLA, G.F.; LAWALL, J. S. et al. (2015). A Contribuição da Pesqui-

sa Extensionista no Enfrentamento de Problemas Vivenciados em Empreendimentos do PMCMV: Caso do Condomínio Vivendas Belo Vale em Juiz de Fora/MG. In: FORUM HABITAR 2015 - Habitação e Desenvolvimento Sustentável. IEDS. Belo Horizonte, Minas Gerais

Letícia M. de A. Zambrano

Doutora em Arquitetura pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), professora adjunta da Universidade Federal de Juiz de Fora (UFJF). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Departamento de Projeto, Representação e Tecnologia.