

SÉRGIO LEANDRO HEREDIO
FACULDADE DOCTUM DE JUIZ DE FORA

**Avaliação da Qualidade das Áreas Comuns das Habitações de Interesse Social
do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa I, Estudo de Caso do Residencial
Vitória, Juiz De Fora – MG**

JUIZ DE FORA

2020

SÉRGIO LEANDRO HEREDIO
FACULDADE DOCTUM DE JUIZ DE FORA

**Avaliação da Qualidade das Áreas Comuns das Habitações de Interesse Social
do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa I, Estudo de Caso do Residencial
Vitória, Juiz De Fora – MG**

Trabalho de Conclusão Curso apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade Doctum de Juiz de Fora, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Área de Concentração: Paisagismo: Projeto de recuperação paisagística e áreas comuns de habitação de interesse social.

Orientador: Prof. MSc Isabela Canônico.

Coorientador: Prof. MSc Victor Hugo Godoy do Nascimento

JUIZ DE FORA

2020

FACULDADE DOCTUM DE JUIZ DE FORA

FOLHA DE APROVAÇÃO

O Trabalho de Curso intitulado: Avaliação da Qualidade das Áreas Comuns das Habitações de Interesse Social do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa I, Estudo de Caso do Residencial Vitória, Juiz De Fora - MG, elaborado pelo aluno Sérgio Leandro Heredio foi aprovado por todos os membros da Banca Examinadora e aceita pelo curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade Doctum de Juiz de Fora, como requisito parcial da obtenção do título de

BACHAREL EM ARQUITETURA E URBANISMO.

Juiz de Fora, ____ de _____ 20__

Isabela Canônico Lopes
Profa. Orientadora

Victor Hugo Godoy do Nascimento
Prof. Coorientador

Prof. Examinador1

Prof. Examinador2

AGRADECIMENTOS

Primeiramente à Deus que me deu oportunidade, saúde, força de vontade, resiliência e muita coragem para superar as dificuldades e desafios.

Aos meus pais, José Carlos e Marília, meus irmãos, Leonardo e Lidiana, que sempre me incentivaram a continuar.

À minha esposa Dilene, meus filhos Lucas e Guilherme, pelo apoio, paciência e compreensão.

Aos professores que sempre estiveram dispostos a ajudar e contribuir para um melhor aprendizado, em especial a minha professora e orientadora Isabela Canônico, pela disponibilidade e incentivo e ao meu coorientador Victor Godoy pela constante ajuda e orientação neste trabalho.

Agradeço também a minha instituição de ensino, Doctum, por ter proporcionado meios que permitiram a conclusão desse ciclo de maneira satisfatória.

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Questionário Aplicado.....	20
Figura 2 – Mapa de localização do município de Juiz de Fora	24
Figura 3 – Mapa de organização do território de Juiz de Fora.....	25
Figura 4 – Mapa de localização dos conjuntos habitacionais do PMCMV – Faixa I, Juiz de Fora	27
Figura 5 – Localização do Residencial Paraíso.....	32
Figura 6 – Análise do Entorno – Residencial Paraíso	33
Figura 7 – Implantação – Residencial Paraíso	34
Figura 8 – Portaria (vista da rua) – Residencial Paraíso.....	35
Figura 9 – Portaria – Residencial Paraíso	35
Figura 10 – Salão de Festas e Churrasqueira – Residencial Paraíso	36
Figura 11 – Salão de Festas – Residencial Paraíso	37
Figura 12 – Churrasqueira – Residencial Paraíso.....	37
Figura 13 – Parque infantil – Residencial Paraíso	38
Figura 14 – Bicicletário – Residencial Paraíso	39
Figura 15 – Depósito de lixo – Residencial Paraíso.....	40
Figura 16 – Vagas de estacionamento – Residencial Paraíso.....	41
Figura 17 – Vagas de estacionamento – Residencial Paraíso.....	42
Figura 18 – Áreas Verdes – Residencial Paraíso.....	43
Figura 19 – Áreas Verdes – Residencial Paraíso.....	43
Figura 20 – Jardins – Residencial Paraíso	44
Figura 21 – Jardins – Residencial Paraíso	44
Figura 22 – Conjunto Habitacional Jardim Edite (Vista Área)	45
Figura 23 – Conjunto Habitacional Jardim Edite (Perspectiva)	46
Figura 24 – Localização – Conjunto Jardim Edite	47
Figura 25 – Análise do Entorno – Conjunto Jardim Edite	48

Figura 26 – Implantação – Conjunto Jardim Edite.....	49
Figura 27 – Portaria (Torre 1) – Conjunto Jardim Edite	49
Figura 28 – Portaria (Torre 1) – Conjunto Jardim Edite	50
Figura 29 – Portaria (Torre 2) – Conjunto Jardim Edite	50
Figura 30 – Portaria (Torre 3) – Conjunto Jardim Edite	51
Figura 31 – Portaria (Lâmina 1) – Conjunto Jardim Edite	51
Figura 32 – Portaria (Lâmina 1) – Conjunto Jardim Edite	52
Figura 33 – Salão condominial – Conjunto Jardim Edite	52
Figura 34 – Área de vivência (mobiliário) – Conjunto Jardim Edite	53
Figura 35 – Área de vivência (mobiliário) – Conjunto Jardim Edite	53
Figura 36 – Vagas de estacionamento – Conjunto Jardim Edite	54
Figura 37 – Áreas Verdes – Conjunto Jardim Edite	54
Figura 38 – Áreas Verdes – Conjunto Jardim Edite	55
Figura 39 – Salão Restaurante Escola – Conjunto Jardim Edite	56
Figura 40 – Interior da Ubs – Conjunto Jardim Edite	56
Figura 41 – Pátio Creche – Conjunto Jardim Edite	57
Figura 42 – Conjunto Habitacional Feira Barcelona (Vista Área)	58
Figura 43 – Localização – Conjunto Habitacional Feira Barcelona	59
Figura 44 – Análise do Entorno – Conjunto Habitacional Feira Barcelona.....	59
Figura 45 – Implantação – Conjunto Habitacional Feira Barcelona.....	60
Figura 46 – Portaria – Conjunto Habitacional Feira Barcelona	61
Figura 47 – Parque Infantil – Conjunto Habitacional Feira Barcelona	61
Figura 48 – Praça Interna – Conjunto Habitacional Feira Barcelona.....	62
Figura 49 – Áreas Verdes – Conjunto Habitacional Feira Barcelona.....	62
Figura 50 – Estacionamento – Conjunto Habitacional Feira Barcelona.....	63
Figura 51 – Rua Branca Mascarenhas, Bairro Monte Castelo, Juiz de Fora.....	64
Figura 52 – Localização dos conjuntos habitacionais do PMCMV no Bairro Monte Castelo e entorno em Juiz de Fora	65

Figura 53 – Localização do Município de Juiz de Fora e do Bairro Monte Castelo.....	67
Figura 54 – Regiões de Planejamento Juiz de Fora	68
Figura 55 – Distância Bairro Monte Castelo / Centro	68
Figura 56 – Mapa de localização do Bairro Monte Castelo e Bairros Vizinhos	69
Figura 57 – Mapa do Entorno do Bairro Monte Castelo I.....	69
Figura 58 – Mapa do Entorno do Bairro Monte Castelo II.....	70
Figura 59 – Mapa Viário – Bairro Monte Castelo.....	71
Figura 60 – Mapa Usos das Edificações – Área de Intervenção	71
Figura 61 – Mapa Tipologia e Gabaritos – Área de Intervenção	72
Figura 62 – Mapa de cheios e vazios – Área de Intervenção	72
Figura 63 – Mapa de Localização, Residencial Vitória.....	73
Figura 64 – Implantação – Residencial Vitória	74
Figura 65 – Acesso Pedestres e Veículos do Residencial Vitória (vista da rua)	75
Figura 66 – Portaria – Residencial Vitória	75
Figura 67 – Salão de Festas – Residencial Vitória.....	76
Figura 68 – Parque Infantil – Residencial Vitória.....	77
Figura 69 – Parque Infantil – Residencial Vitória.....	78
Figura 70 – Área de depósito de Lixo – Residencial Vitória.....	79
Figura 71 – Vagas de Estacionamento – Residencial Vitória	80
Figura 72 – Áreas Verdes próximas às janelas dos apartamentos térreos – Residencial Vitória	81
Figura 73 – Áreas Verdes e mobiliários degradados – Residencial Vitória.....	81
Figura 74 – Diagnóstico das Condicionantes – Área de Intervenção	83
Figura 75 – Perfil Longitudinal do Terreno (Área de Intervenção)	83
Figura 76 – Corte Esquemático AA (Área de Intervenção)	84
Figura 77 – Foto do terreno antes e depois da construção do Residencial Vitória	84
Figura 78 – Anexo 3 – B, Legislação Urbana de Juiz de Fora.....	85
Figura 79 – Anexo 8, Legislação Urbana de Juiz de Fora	86

Figura 80 – Anexo 6, Legislação Urbana de Juiz de Fora	86
Figura 81 – Setorização e Fluxograma, Proposta Projetual.....	87
Figura 82 – Conceito e partido, Proposta Projetual.....	89
Figura 83 – Arquiteto Jan Gehl, Inspirações	89
Figura 84 – Roberto Burle Marx, Inspirações	90
Figura 85 – Croquis de Concepção, Proposta Projetual	90
Figura 86 – Croquis de Concepção, Proposta Projetual	91

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Lista dos conjuntos habitacionais - PMCMV – Faixa I, Juiz de Fora	28
Tabela 2 – Programa de Necessidades e Pré-dimensionamento.....	66
Tabela 3 – Parâmetros Urbanos – Área de Intervenção (bairro Monte Castelo)	85

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Portaria – Residencial Paraíso.....	36
Gráfico 2 – Salão de Festas – Residencial Paraíso	38
Gráfico 3 – Parque infantil – Residencial Paraíso	39
Gráfico 4 – Bicicletário – Residencial Paraíso.....	40
Gráfico 5 – Depósito de lixo – Residencial Paraíso	41
Gráfico 6 – Vagas de estacionamento – Residencial Paraíso	42
Gráfico 7 – Áreas Verdes – Residencial Paraíso	44
Gráfico 8 – Portaria – Residencial Vitória.....	76
Gráfico 9 – Salão de Festas – Residencial Vitória	77
Gráfico 10 – Parque Infantil – Residencial Vitória	78
Gráfico 11 – Área de depósito de lixo – Residencial Vitória	79
Gráfico 12 – Vagas de Estacionamento – Residencial Vitória.....	80
Gráfico 13 – Áreas Verdes – Residencial Vitória.....	82

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	13
2. OBJETIVOS.....	15
2.1. OBJETIVO GERAL.....	15
2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	15
2.3. PÚBLICO ALVO	16
3. JUSTIFICATIVA.....	16
4. METODOLOGIA	17
4.1. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS E INSTRUMENTOS DE PESQUISA	18
4.2. MÉTODOS ADOTADOS PARA A COLETA DE DADOS TEÓRICOS.....	18
4.3. MÉTODOS ADOTADOS PARA A COLETA DE DADOS EM CAMPO.....	19
4.3.1. Observação in loco	19
4.3.2. Questionário aplicado aos moradores	20
5. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	21
5.1. A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.....	21
5.2. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA.....	23
5.3. ASPECTOS HISTÓRICOS E SÓCIO GEOGRÁFICOS DE JUIZ DE FORA	24
5.4. OS EMPREENDIMENTOS MCMV – FAIXA I	26
5.5. A IMPORTÂNCIA DAS ÁREAS COMUNS.....	28
6. ESTUDOS DE CASO.....	30

6.1. RESIDENCIAL PARAISO, JUIZ DE FORA, MG	31
6.2. CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM EDITE, SÃO PAULO.....	45
6.3. CONJUNTO HABITACIONAL FEIRA DE BARCELONA	57
7. PROGRAMA DE NECESSIDADES	63
8. DIAGNÓSTICO E ANÁLISE DO ENTORNO DO TERRENO	67
9. DIAGNÓSTICO DO TERRENO.....	82
10. MEMORIAL JUSTIFICATIVO	87
11. CONCLUSÃO	92
12. REFERÊNCIAS.....	94

ABREVIATURAS E SIGLAS

APO – Avaliação Pós-Ocupação

BNH – Banco Nacional de Habitação

CADÚNICO – Cadastro Único

CEF – Caixa Econômica Federal

CESAMA – Companhia de Saneamento Municipal

CH – Conjunto Habitacional

CMH – Conselho Municipal de Habitação

EHIS – Empreendimento(s) Habitacional de Interesse Social

EMCASA - Empresa Regional de Habitação de Juiz de Fora

FAR – Fundo de Arrendamento Residencial

FDS – Fundo de Desenvolvimento Social

FGHAB – Fundo Garantidor de Habitação

FGTS – Fundo de Garantia de Tempo de Serviço

HIS – Habitação de Interesse Social

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

MCMV – Minha Casa Minha Vida

ONU-HABITAT – Programa de Habitação das Nações Unidas

IAPS – Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários

das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos

PAC – Programa de Aceleração do Crescimento

PAR – Programa de Arrendamento Residencial

PDDU – Plano de Desenvolvimento Urbano

PJF – Prefeitura de Juiz de Fora

PLANHAB – Plano Nacional de Habitação

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

PNH – Política Nacional de Habitação

PNHR – Programa Nacional de Habitação Rural

PNHU – Programa Nacional de Habitação Urbana

PSH – Programa de Subsídio à Habitação

RP – Região de Planejamento

UH – Unidade(s) Habitacional(is)

UBS – Unidade Básica de Saúde

SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

RESUMO

Em virtude da impossibilidade de acesso à moradia oferecido pelo mercado a grande parte da população brasileira, seja pelo poder aquisitivo ou por questões históricas, são praticadas políticas. A fim de amenizar por meio de programas sociais habitacionais tais disparidades, foi desenvolvido pelo governo federal o Programa Minha Casa Minha Vida, no ano de 2009, com o objetivo de ampliar o acesso à moradia de qualidade às famílias de baixa renda ou em situações de risco.

O Programa Minha Casa Minha Vida tem como objetivo subsidiar a aquisição de casa ou apartamento em várias modalidades e faixas de atendimento. A faixa selecionada para o presente trabalho é a Faixa I, que inclui famílias pertencentes ao Bolsa Família e ao CadÚnico, programas sociais pertencentes ao governo federal.

O presente trabalho tem como objetivo de pesquisa verificar o uso, a satisfação dos usuários e a qualidade das áreas comuns pertencentes aos Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa I, cuja orientação acontecerá pela análise das referências bibliográficas e pelos estudos de caso apontados neste trabalho. O empreendimento estudado é o Residencial Vitória, situado na região de planejamento (RP) Centroeste da cidade de Juiz de Fora, no bairro Monte Castelo. Além das verificações arroladas acima, serão propostas possíveis soluções para os problemas apresentados nos espaços de uso comum, que ampliarão a qualidade de vida dos usuários desses espaços.

Palavras-chave: Programa Minha Casa Minha Vida. Habitação de Interesse Social. Espaços Comuns. Requalificação.

ABSTRACT

Due to the impossibility of access to housing offered by the market to a large part of the Brazilian population, whether due to purchasing power or historical issues, policies are practiced. To mitigate such disparities - through social housing programs - the Minha Casa Minha Vida (My House My Life) Program was developed by the federal government in 2009, to increase access to quality housing for low-income families or those in risky situations.

The Minha Casa Minha Vida program intends to subsidize the acquisition of a house or apartment in various modalities and service bands. The band selected for the present work is the Band I, which includes families belonging to Bolsa Família and CadÚnico, social programs belonging to the federal government.

The present work has as the objective of the research to verify the use, the user's satisfaction and the condition of the common areas belonging to the ventures of the Minha Casa Minha Vida Program - Band I, whose orientation will happen by the analysis of the bibliographic references and by the case studies specified in this job. The project under study is the Residencial Vitória, located in city of Juiz de Fora, in the Monte Castelo neighborhood. In addition to the checks listed above, possible solutions will be proposed for the problems presented in areas of common use, which will increase the quality of life of their users.

Keywords: Minha Casa Minha Vida Program. Social Interest Housing. Common Areas. Requalification.

TEMA E CONTEXTUALIZAÇÃO:

Avaliação da Qualidade das Áreas Comuns das Habitações de Interesse Social do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa I, Estudo de Caso do Residencial Vitória, Juiz De Fora - MG

O direito de morar é garantido por lei na Constituição Federal (CONSTITUIÇÃO FEDERAL, artigo 6º, 1988). Como estratégia minimizar os impactos da crise financeira internacional e a falta de moradia para muitos brasileiros, o governo lançou nas últimas décadas vários programas na tentativa de resolver tal problema. Um destes programas sociais, foi o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), projeto de habitação federal do Brasil lançado em março de 2009 pelo ex-presidente, Luís Inácio Lula da Silva, que atualmente subsidia a aquisição da casa ou apartamento prontos ou nas plantas, com base na renda do futuro proprietário.

Para a realização da pesquisa, será analisado o Conjunto Habitacional Residencial Vitória, pertencente ao PMCMV - Faixa I, empreendimento situado na cidade de Juiz de Fora, cujo objetivo será avaliar a pós ocupação da obra em questão, verificando se a proposta feita pelo governo de tornar a moradia acessível às famílias organizadas por meio de cooperativas habitacionais, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos, tem se cumprindo e também medir o grau de satisfação destas famílias quanto às áreas comuns do empreendimento;

PROBLEMATIZAÇÃO:

A proposta feita pelo Governo Federal de tornar a moradia acessível às famílias organizadas por meio de cooperativas habitacionais, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos, tem se cumprido? As famílias assistidas estão satisfeitas com o empreendimento e suas respectivas áreas comuns?

1. INTRODUÇÃO

A questão habitacional no Brasil é decorrente do acelerado processo de urbanização no país, iniciado a partir das primeiras décadas do século XX, responsável por gerar diversos problemas urbanos. A carência de moradias constituiu-se em um desses problemas, caracterizados pelo complexo enfrentamento por parte do poder público, demandando atenção de vários atores sociais, nos quais, destacam-se: Prefeituras Municipais; Caixa Econômica Federal; construtores; projetistas; comunidades, entre outros.

Verifica-se, como uma das principais carências relacionadas à habitação, a dificuldade no atendimento de moradias destinadas às populações de menor poder aquisitivo (AZEVEDO, 2007). Dessa forma, as habitações de interesse social fazem parte de um contexto desafiador, pois estão inseridas em uma lógica de globalização que prioriza os aspectos do mercado e permite a produção de empreendimentos habitacionais que se voltam, com maior intensidade, ao cumprimento de parâmetros quantitativos, buscando a diminuição da carência da habitação no Brasil (DILIGENTI, 2010, p. 10).

Para diminuir a carência de moradias destinadas às populações de menor poder aquisitivo, o governo desenvolveu a Política Nacional de Habitação por meio do Plano Nacional de Habitação (PlanHab), previsto na Lei nº 11.124 de 2005, que busca entre outros objetivos, resgatar o planejamento do setor habitacional no país de forma a contribuir para a promoção do acesso à moradia a toda a população brasileira, principalmente a de renda inferior (BRASIL, 2010, p. 25). Destacam-se, dentre as finalidades do PlanHab:

“(...) universalização do acesso à moradia digna, em particular para a população de baixa renda, por meio de uma política de subsídios, bem como reforçar a capacidade institucional dos agentes públicos, privados e sociais, e buscar a ampliação das fontes de recursos. Neste sentido, o Plano pretende abranger todo o ciclo de produção do bem imóvel, desde o planejamento urbano até a viabilização da demanda, identificando os gargalos apresentados em cada etapa e propondo alternativas para seu enfrentamento, ou seja, desde medidas de estímulo à produção como à demanda” (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2010, p. 27).

Em resposta à crise financeira internacional, agravada no final de 2008, várias medidas foram implementadas, buscando diminuir o impacto dessa crise na economia nacional (BRASIL, 2010, p. 52). Uma das soluções encontrada pelo governo foi a adoção de medidas de estímulo à indústria da construção civil, como a criação do mais recente programa habitacional brasileiro, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

Lançado pelo governo federal em março de 2009, o programa prevê a construção total de um milhão de moradias com investimento de R\$ 34 bilhões (BRASIL, 2010, p. 52), possibilitando a construção de habitações sustentáveis e de boa qualidade que promovam a cidadania dos moradores. Características que envolvem o cumprimento de diversos aspectos, em diferentes escalas, desde a integração urbana à construção adequada de edificações que assegurem abrigo e proteção.

Na cidade de Juiz de Fora o PMCMV foi implementado e assinado pelo então prefeito da época Custódio Mattos, no dia 24 de abril de 2009, (ROSSINI, 2009). No mesmo ano a CAIXA 3.500 financiamentos, tornando a segunda cidade do Estado de Minas Gerais com o maior índice de moradias financiadas a partir daquele momento (ACESSA, 2009). A Prefeitura Municipal de Juiz de Fora (PJF) é responsável pelos empreendimentos do PMCMV destinados às famílias com renda de zero a R\$1,8 mil reais mensais.

Os beneficiários dessa faixa são cadastrados na EMCASA, órgão junto à prefeitura, responsável na cidade por repasses de moradias a pessoas de baixa renda através de um cadastro. Através da Secretaria de Obras do município foram repassados alguns terrenos pertencentes à prefeitura, nos quais se implementaram importantes empreendimentos na cidade como o Parque das Águas e o Residencial Vitória que será o foco do Tc II na análise dos espaços comuns.

Dessa maneira, os beneficiados possuem o direito à moradia, ao acesso às áreas comuns, serviços públicos e comunitários, à condição adequada de acessibilidade, mobilidade e inserção urbana, entre outros. Dessa forma, a apropriação dos empreendimentos é facilitada, por mais que muitos empreendimentos apresentam diversos problemas, como: estrutural, urbanístico e social (BRASIL, 2010, p. 59).

Em Juiz de Fora é utilizado além dos critérios nacionais do Programa, a prefeitura realiza também o sorteio das famílias contempladas através do órgão EMCASA, que estipula os seguintes critérios para a participação: residir em Juiz de Fora há mais de dois anos e família em situação de vulnerabilidade social e inscritas no CadÚnico, Programa Social do Governo(PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2011, p. 4).

Vindo ao encontro desse direito dos beneficiários do PMCMV, este trabalho tem por premissa, demonstrar que as áreas comuns são importantes para uma boa habitação social, contribuindo para a promoção do bem estar social. Arraigado a isto, os estudos de caso terão papel importante para comprovar a importância social destes espaços para o favorecimento de uma moradia não apenas funcional, mas qualitativa.

2. OBJETIVOS

2.1. OBJETIVO GERAL

O objetivo geral da pesquisa é investigar se as famílias assistidas pelo PMCMV – Faixa I, neste caso o Residencial Vitória, estão satisfeitas com o empreendimento e suas áreas comuns. Bem como, propor soluções para a requalificação destes espaços coletivos ou até mesmo a construção de novas áreas comuns ou mesmo a manutenção destes locais.

Com este embasamento teórico será desenvolvido no Trabalho de Conclusão II (Tc II) a proposta projetual.

2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Como objetivos específicos pode-se citar:

- Analisar a conservação na sua totalidade dos empreendimentos habitacionais, com ênfase nas áreas comuns;

- Verificar se os espaços coletivos e possíveis equipamentos públicos/privados que foram entregues estavam totalmente concluídos, e, se a destinação dos mesmos não sofreu alterações ao longo do uso;
- Estudar se a proposta feita pelo Governo Federal de tornar a moradia acessível, digna e de qualidade às famílias de acordo com a Constituição brasileira tem se cumprido.

2.3. PÚBLICO ALVO

O trabalho proposto é destinado aos beneficiados pelo PMCMV e às famílias impactadas pela presença ou não das áreas comuns no empreendimento Residencial Vitória, localizado no bairro Monte Castelo no município de Juiz de fora.

3. JUSTIFICATIVA

O presente trabalho tem por motivação a análise da expansão dos empreendimentos imobiliários do Governo Federal destinados à população de baixa renda brasileira e sua implicação no bem estar das famílias assistidas. A pesquisa torna-se relevante também, pelo fato do Brasil possuir, segundo dados da Fundação João Pinheiro, em 2015 um déficit habitacional de 6,3 milhões de moradias.

O crescimento do Programa Minha Casa Minha Vida, projeto imobiliário criado em 2009 pelo Governo brasileiro tem proporcionado a muitos o direito à moradia digna e de qualidade, seja em áreas urbanas, quanto rurais. Porém, alguns empreendimentos tem apresentado problemas no seu pós ocupação, como de falta de infraestrutura urbana e equipamentos, estruturação, de áreas comuns ou falta destas e, até mesmo de conjuntura social.

O Conjunto Habitacional, Residencial Vitória, objeto de pesquisa, está localizado no bairro Monte Castelo, no município de Juiz de Fora, Minas Gerais. Bairro importante para a RP Centr-Oeste da cidade, no qual há uma rede de comércio local,

grande infraestrutura como a presença de Unidade Básica de Saúde, escolas públicas, pavimentação adequada, malha rodoviária que permite a ligação rápida com o centro do município e interação com bairros vizinhos.

O trabalho irá investigar se as famílias que ali habitam estão satisfeitas com as moradias juntamente com as áreas comuns e, se foram atendidas as questões ligadas à salubridade e o objetivo para o qual foi realizado o empreendimento do governo.

Após a pesquisa em questão, será definido o objeto projetual a ser desenvolvido no Tc II.

4. METODOLOGIA

O presente trabalho será pautado na pesquisa qualitativa, pois o estudo explora o funcionamento, a conservação e a possível ausência das áreas comuns no empreendimento estudado, Residencial Vitória. Além disso, serão propostas soluções para a requalificação ou até mesmo a construção de novas áreas comuns, auxiliando assim a promoção do bem-estar coletivo dos moradores deste empreendimento.

Além do método qualitativo, a pesquisa bibliográfica auxiliará na realização do estudo, uma vez que a revisão bibliográfica de fontes nacionais e internacionais, consulta a artigos científicos voltados para o tema, sites confiáveis com embasamento teórico nos dará o suficiente para manter a qualidade científica do trabalho.

Assegurando fundamentação para a pesquisa de campo, in loco será aplicado questionário aos moradores do Residencial Vitória e do Residencial Paraíso, voltado às questões das áreas comuns, cujo ponto é analisado pelo presente trabalho. Os estudos de caso também farão parte do trabalho, serão observados três conjuntos habitacionais, são eles: Residencial Paraíso – Juiz de Fora/MG, empreendimento este que também faz parte do PMCMV-Faixa I, Conjunto Habitacional Jardim Edite – São Paulo/SP e o Conjunto Habitacional em Barcelona.

Assim também como a análise do terreno, onde serão identificados os itens: topografia, insolação, ventos, tipologia do entorno, mapa de usos, vias de acesso, e

equipamentos públicos. Será detalhado nas subseções abaixo os métodos adotados para a realização do presente estudo.

4.1 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS E INSTRUMENTOS DE PESQUISA

Como mencionado anteriormente o presente trabalho, é pautado na pesquisa qualitativa, ou seja, verificar os usos das áreas comuns dos condomínios que fazem parte da seleção do estudo de casos, e Residencial Vitória que será o objeto arquitetônico do Tc II.

A investigação foi realizada a partir da observação com visitas in loco, comparações entre os empreendimentos arrolados no estudo de casos a partir da coleta e análise de dados selecionados, os quais fornecem o embasamento para a efetivação do trabalho.

4.2 MÉTODOS ADOTADOS PARA A COLETA DE DADOS TEÓRICOS

Um dos principais métodos adotados para a coleta de dados teóricos foi a revisão de literatura, cujo enfoque se construiu na procura para abordar o que já tinha de publicação sobre o tema, as lacunas e entraves teóricos que ainda persiste sobre o tema da qualidade das áreas comuns das habitações de interesse social do Programa Minha Casa Minha Vida do faixa I.

Além de uma meta análise qualitativa, que objetivou a pesquisa bibliográfica uma questão específica: avaliação das literaturas que abordam com mais relevância a importância do uso dos espaços comuns nos empreendimentos do faixa I do PMCMV.

A partir da seleção e da validade dos estudos encontrados ficou evidente a necessidade do estudo do tema proposto neste trabalho, bem como a presença das áreas comuns podem transformar um empreendimento e fornecer aos seus usuários o pertencimento social que muita das vezes lhes são tirados por inúmeros fatores sociais, políticos e econômicos.

4.3 MÉTODOS ADOTADOS PARA A COLETA DE DADOS EM CAMPO

Os instrumentos e procedimentos de pesquisa para a abordagem de dados em campo utilizados para a efetivação para este estudo foi um roteiro de observação estruturado em um questionário, com a finalidade de avaliar as opiniões e os anseios dos moradores dos Residenciais Vitória e Paraíso sobre as áreas comuns nos empreendimentos.

Além do questionário foi realizado também uma observação in loco, mantendo-se imperceptível para evitar interferências na dinâmica dos empreendimentos visitados. Foi utilizado a câmera do telefone portátil para registrar algumas imagens dos ambientes que contém os equipamentos de uso comum e áreas de lazer, por exemplo.

4.3.1. Observação in loco

Para a realização da pesquisa foi necessária a observação in loco dos empreendimentos supracitados anteriormente. Para tal abordagem munido de uma listagem de itens a serem observados e a câmera do telefone portátil foi realizada uma entrevista com alguns moradores dos Residenciais Vitória e Paraíso, que culminou em um questionário preenchido manualmente por grande parte dos condôminos.

Com a pesquisa in loco ficou evidente o quanto os equipamentos de áreas comuns são importantes para a construção do ambiente para os proprietários dos apartamentos dos empreendimentos visitados, o quanto os equipamentos contribuem para o bem estar e a interação social.

4.3.2. Questionário aplicado aos moradores

Os moradores do Residencial Vitória e Residencial Paraíso responderam a um questionário semiestruturado em questões compreensíveis, de marcar uma alternativa e apenas uma questão aberta. O informante escolhe uma entre várias possibilidades de resposta, àquela que melhor responda aos seus anseios diante do rol de respostas.

Com uma estrutura lógica, apresentando perguntas mais simples para a mais complexa, porém todas visando o uso das áreas comuns como podemos observar no modelo do questionário aplicado a seguir (Figura 1):

Figura 1 – Questionário Aplicado

PESQUISA DE SATISFAÇÃO

Empreendimento: Residencial Paraíso

Idade: () Até 17 anos () De 36 a 50 anos
 () De 18 a 24 anos () De 51 a 60 anos
 () De 25 a 35 anos () A partir de 61 anos

Sexo: () M () F

Assinale seu nível de satisfação em relação às áreas comuns do residencial:

0 - Totalmente Insatisfatório
1 - Insatisfatório
2 - Médio
3 - Satisfatório
4 - Totalmente Satisfatório

1-	Portaria	0	1	2	3	4
2-	Salão de Festas	0	1	2	3	4
3-	Churrasqueira	0	1	2	3	4
4-	Parque Infantil	0	1	2	3	4
5-	Bicicletário	0	1	2	3	4
6-	Depósito de Lixo	0	1	2	3	4
7-	Vagas Estacionamento	0	1	2	3	4
8-	Áreas Verdes	0	1	2	3	4

Dentre os itens acima, qual menos lhe agrada e na sua opinião qual melhoria deveria ser feita?

Fonte: O autor, 2020.

O objetivo do questionário é revelar o nível de satisfação dos moradores dos empreendimentos com as áreas comuns que os residenciais oferecem para a interação, comodidade e lazer dos seus condôminos. Contribuindo assim, para a efetivação dessa pesquisa.

5. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O presente trabalho apresenta a avaliação das áreas comuns das habitações de interesse social do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa I, com foco no Residencial Vitória, em Juiz De Fora – MG. Fundamentado na análise das referências bibliográficas existentes e na pesquisa in loco, sobretudo com os estudos de caso.

A análise da conservação na sua totalidade do empreendimento habitacional regional, com ênfase nas áreas comuns, bem como se os espaços de uso coletivo que foram entregues estão totalmente concluídos, e, se a destinação dos mesmos não sofreu alterações ao longo do uso comparado aos estudos de caso. Promovendo a cidadania e o direito ao bem estar às famílias assistidas pelo programa residencial. De acordo com Carvalho:

“Para haver promoção da cidadania por meio dos empreendimentos habitacionais, as construtoras devem promover áreas comuns, espaços de lazer e equipamentos não como forma de utilização de sobra de espaço, mas sim como um ambiente de convivência e lazer para as famílias o legitimem como donas e pertencentes àquele local de múltipla coexistência” (CARVALHO, p.30.2014).

Por isso, pode-se afirmar que o programa habitacional vai muito além de oferecer às pessoas menos favorecidas economicamente um lugar para se viver. Ele propõe uma moradia que possa tornar real o acolhimento, a afetividade e o pertencimento a um ambiente que proporciona a cidadania. A vivência nos ambientes sociofísico permitem com que a pessoa forme um elo afetivo positivo ou negativo, de acordo com o cuidado e as áreas comuns que ali se encontram (ORNSTEIN, 2013).

5.1.A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A habitação de interesse social é direcionada à população de baixa renda que não possui mecanismos financeiros para alcançar uma moradia formal e nem condições de acessar os postos da construção civil por conta própria. De acordo com

a ONU-HABITAT^{1*}, existem mais 800 milhões de pessoas no mundo vivendo em favelas ou condições precárias de moradias, no Brasil são aproximadamente 7,5 milhões em situação precária de moradia, de acordo com o jornal Rádio Jornal Pernambucano de agosto de 2019.

O interesse mundial sobre habitação social é desde o advento da Revolução Industrial e o processo de urbanização de cidades e vilas. Ao longo dos séculos, a necessidade aumentou principalmente para a construção de baixo custo. Ainda de acordo com a ONU-HABITAT (2016), no Brasil o governo começou a propor a habitação de caráter social no período da industrialização no país, porém era de iniciativa privada. A partir daí, foram realizadas várias iniciativas privada e governamental para a implementação das moradias destinadas às pessoas de baixa renda.

Em 1940 foi implementado no país os IAPIS, Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários, começou de acordo com Bonduki (1998), a financiar projetos de habitação sendo considerado os primeiros conjuntos residenciais do país. Criado com espaços comuns abertos, ou seja, coletivo entre os blocos acabou se espalhando pelas principais capitais do Brasil.

Já a partir de 1975 começou a surgir outros programas que beneficiavam a distribuição de moradia social, como por exemplo, o provimento de “lotes” integrado à malha urbana no país, segundo Abiko (1995). A partir disso, nas décadas seguintes o governo federal criou a “Política Nacional de Habitação”, chamada PNH, que tinha a função de prover moradias destinadas à população de menor poder aquisitivo (BRASIL,2014).

No ano de 2005, o governo federal começou a destinar subsídios para a democratização ao acesso à moradia de qualidade. Um desses subsídios é a lei Federal nº 11.124 de 16 de junho de 2005^{2**} sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, cuja função é subsidiar programas que agenciem o

¹ * Organização das Nações Unidas para o Assentamento Humano, presente em diversos países inclusive o Brasil. Fonte jornal o Globo 2016. Conferência Habitat III

² **[HTTP://www.mdr.gov.br/habitacao/sistema-nacional-de-habitacao-de-interesse-social](http://www.mdr.gov.br/habitacao/sistema-nacional-de-habitacao-de-interesse-social)
acesso:06.abril.2020.

acesso às moradias dignas e efetivas para a população de baixa renda em todo o território brasileiro. Um dos resultados dessa lei é o Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pelo então presidente do país em 2009, Luís Inácio Lula da Silva.

5.2 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Criado em 2009, sob o contexto do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o programa PAR (Programa de Arrendamento Residencial) e com os recursos do FAR (Fundo de Arrendamento Residencial), com algumas alterações, como por exemplo, a forma de pagamento e o limite rendário (CAIXA, 2014), surgiu o Programa Minha Casa Minha Vida-PMCVM.

O Programa Minha Casa Minha Vida tem como objetivo subsidiar a aquisição de casa ou apartamento por famílias de baixa renda ou em situação de risco. De acordo com o Programa existem várias modalidades e faixas de atendimento. A faixa selecionada para o presente trabalho é a Faixa I, que atualmente inclui famílias com renda mensal de até 1.800,00 reais, com taxas de juros menores, comparadas à outros tipos de financiamentos habitacionais e prazo para o pagamento total da dívida com o principal credor, Caixa Econômica Federal, de 10 anos^{3*}.

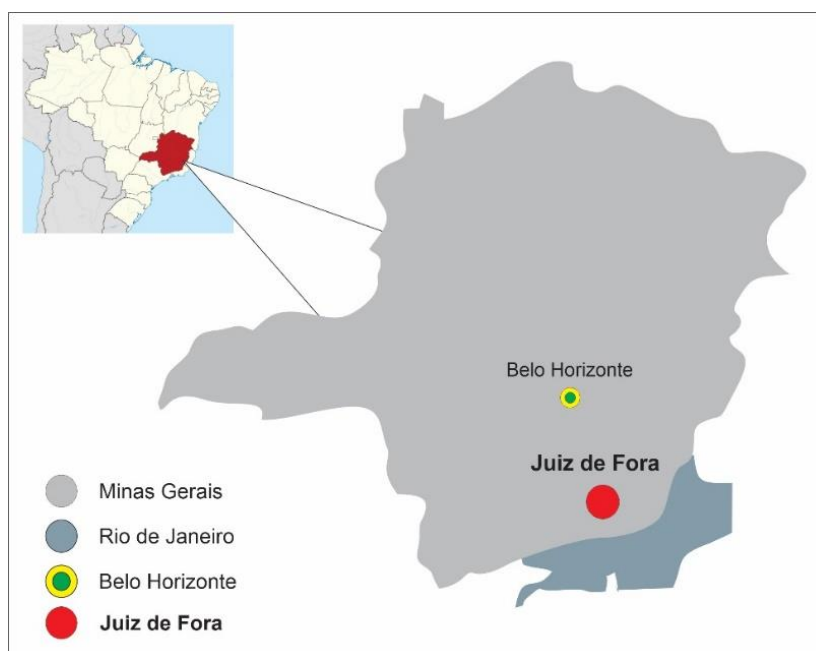
Ao longo das trocas governamentais, o Programa sofreu algumas alterações, como por exemplo, na adesão de uma faixa intermediária entre a faixa 1 e 2. Além de algumas mudanças na renda máxima. Como crítica a estruturação e localização dos empreendimentos. Questões de violência, tráfico de drogas, ausência ou precariedades de equipamentos, áreas de lazer inadequadas, entre outras, têm se tornado fatores de reclamação e desaprovação do Programa por parte de alguns de seus usuários.

³ *[HTTP://www.politize.com.br/minha-casa-minha-vida-entenda](http://www.politize.com.br/minha-casa-minha-vida-entenda). acesso: 06.abril.2020.

5. 3 ASPECTOS HISTÓRICOS E SÓCIO GEOGRÁFICOS DE JUIZ DE FORA

Juiz de Fora, cidade caracterizada como pólo da Zona da Mata mineira passou, no decorrer das últimas décadas, por um acelerado crescimento de sua população, com sucessivas transformações do ambiente urbano. Possui localização privilegiada, que colaborou para o seu desenvolvimento, entre as cidades de Belo Horizonte e Rio de Janeiro (COSTA et al, 2009, p. 3). Tem 568.873 habitantes e a área de sua unidade territorial é de 1.435,749 km², dividida em quatro distritos: Distrito Sede, Rosário de Minas, Torreões e Sarandira (IBGE, 2019 p. 1). De acordo com o mapa de organização do território abaixo (Figuras 2 e3):

Figura 2 – Mapa de localização do município de Juiz de Fora/MG



Fonte: IBGE. Adaptado pelo autor, 2020.

FORA, 2000). Possuindo os resultados mais recentes do acentuado processo de urbanização do Brasil, Juiz de Fora é exemplo de uma típica cidade média brasileira, apresentando, em comparação com as grandes metrópoles do país, maiores índices de crescimento, bem como concentração econômica e demográfica além dos problemas sociais que permeiam uma cidade de médio porte.

Com relação aos planos de gestão urbana, verificam-se ações que priorizam as parcerias público-privadas, com foco no mercado imobiliário e da construção civil, cuja produção resulta numa cidade composta por diferentes regiões, ora apresentando vazios demográficos, ora muito populosa (TASCA, 2012, p. 8). Nesse cenário demográfico em Juiz de Fora, o setor terciário da economia ganha destaque com oferta de prestação de serviço educacional alavancando o setor imobiliário do município.

5.4 OS EMPREENDIMENTOS MINHA CASA MINHA VIDA – FAIXA I

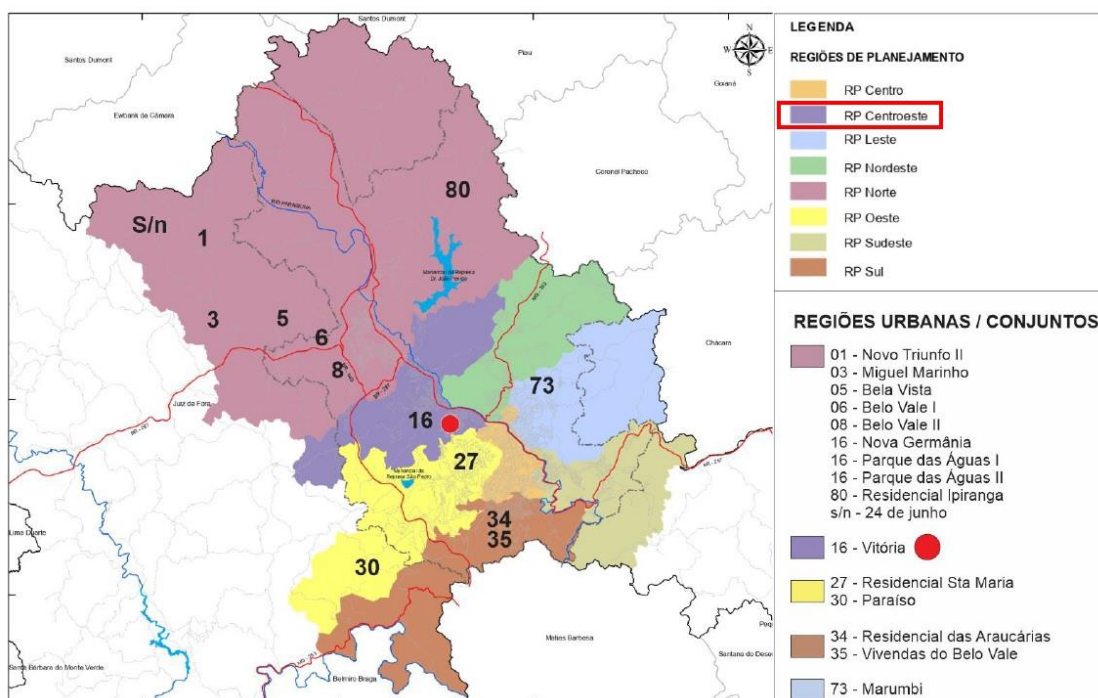
Os empreendimentos do PMCMV como já foram citados anteriormente, possuem várias faixas de atendimento às famílias que buscam adquirir um imóvel. As faixas implicam em diferenças nas taxas de juros e subsídios governamentais oferecidos, de acordo com a renda familiar.

No faixa 1, de acordo com o governo federal os recursos são provenientes da União, pois a renda familiar é baixa. O valor das prestações varia de 80 a 270 reais por mês durante 10 anos, segundo a Caixa Econômica Federal. Os empreendimentos dessa faixa são considerados mais simples, se localizam em lugares de vulnerabilidade social, muita das vezes, e possuem um público oriundo de outros programas governamentais como o Bolsa Família, ou são inscritos no CadÚnico de acordo com o Ministério da Cidadania.*

*[HTTP://cidadania.gov.br/portal/serviços/cadastro-unico/o-que-e-e-para-que-serve-1](http://cidadania.gov.br/portal/serviços/cadastro-unico/o-que-e-e-para-que-serve-1))

A cidade de Juiz de Fora é composta por sete regiões urbanas: central, leste, nordeste, norte, oeste, sudeste e sul (PJF). Os 16 conjuntos habitacionais (CH) do PMCMV – Faixa I existentes na cidade estão presentes em quase todas as regiões, exceto nas regiões central e sudeste da cidade, como demonstrado na Figura 4.

Figura 4 – Mapa de localização dos CH do PMCMV – Faixa I Juiz de Fora



Fonte: Emcasa, PJF. Adaptado pelo autor, 2020.

O empreendimento selecionado para o trabalho é o Residencial Vitória, primeiro empreendimento a ser entregue já na segunda fase do PMCMV – Faixa I, e se localiza no bairro Monte Castelo, RP Centroeste, na cidade de Juiz de Fora. O motivo da escolha do empreendimento foram suas peculiaridades, como a proximidade da região central, apresentar infraestrutura urbana e o estado de conservação das áreas comuns presentes no conjunto habitacional, comparo aos demais empreendimentos também construídos no município a seguir (Tabela 1):

Tabela 1 – Lista dos conjuntos habitacionais - PMCMV – Faixa I, Juiz de Fora

FAIXA SALARIAL FASE	QUANTIDADE	NOME DO EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	BAIRRO	REGIÃO DA CIDADE URBANA (RU)	CONSTRUTORA	PRAZO DA CONSTRUÇÃO (MESES)	INÍCIO DA CONSTRUÇÃO (ANO)	ENTREGA (ANO)	TIPOLOGIA	N.º DE EDIFÍCIOS POR EMPREEND.	N.º DE PAVIMENTOS	NÚMERO TOTAL DE UNIDADES
0 até 3 Salários Mínimos Fase 1 (2009 a 2011)	1	Condomínio Vivendas do Belo Vale	Rua Clóvis Serôa da Mota	São Geraldo	S 35	Construtora RJ Engenharia	12	2009	2011	Sobrado	32	2	128
	2	Residencial Belo Vale I	Rua José Estevão, 150	Barbosa Lage	N 6	Valor Engenharia	14	2009	2011	Apartamento	12	5	240
	3	Residencial Belo Vale II	Rua José Estevão	Barbosa Lage	N 6	Valor Engenharia	14	2009	2011	Apartamento	10	5	200
	4	Residencial Araucárias	Rua Marciano Pinto, 740	Sagrado Coração de Jesus	S 34	HAEC CONGEL Const.Gerais Ltda	18	2009	2011	Apartamento	19	5	380
	5	Residencial Bela Vista	Rua Pedro Antônio da Conceição, 235	Nova Era	N 5	Ribeiro Alvim Engenharia Ltda	12	2010	2011	Apartamento	10	5	206
	6	Loteamento Parque das Águas	Rua Maestro José Quirino e outras	Monte Castelo	N 16	Construtora Chereem	18	2009	2011	Casas	não tem	não tem	565
	7	Loteamento Nova Germânia	Rua José Alves Sobrinho e outras	Monte Castelo	N 16	Construtora Chereem	18	2009	2011	Casas	não tem	não tem	329
	8	Residencial Miguel Marinho	Rua Coronel Sebastião Halfeld e outra	Miguel Marinho	N 3	Construtora Placentini Ltda	12	2010	2012	Sobrado	43	2	344
	9	Residencial Paraíso	Rua Nestor Vasconcellos Neto, s/n	Nova Califórnia	O 30	HAEC CONGEL Const. Gerais Ltda	12	2010	2011	Apartamento	12	5	240
0 até R\$1.600,00 Fase 2 (2012 a 2014)	10	Residencial Vitória	Rua Paulo Moreira Guedes, 113	Monte Castelo	N 16	Construtora Chereem	15	2013	2014	Apartamento	4	5	80
	11	Residencial 24 de Junho	Rua Ivan Formazier Cavalieri, s/n	Loteamento Jardim São João	N s/n	Construtora Chereem	15	2013	2014	Apartamento	5	5	100
	12	Residencial Marumbi	Rua Cecília Filgueiras Fávero, 137	Marumbi	L 73	Ribeiro Alvim Engenharia Ltda	18	2013	2014	Apartamento	6	6	136
	13	Residencial Santa Maria	Rua Bento Hinoto, 48	Nossa Senhora de Fátima	O 27	Construtora Chereem	15	2013	2014	Apartamento	5	5	100
	14	Loteamento Novo Triunfo II	Rua Maria Carlota Bastos, 281	Novo Triunfo	N 1	Construtora Chereem	15	2012	2015	Casas	não tem	não tem	202
	15	Condomínio Parque das Águas II	Próximo à Rua Carlos Chagas, s/n	Monte Castelo	N 16	Construtora Chereem	15	2013	2015	Apartamento	14	5	280
	16	Residencial Parque Independência	Rua Cecília Hager Gintner, 28	Parque Independência II	NE 80	Ribeiro Alvim Engenharia Ltda	18	2013	2015	Apartamento	2	5	80
Total de unidades habitacionais dos empreendimentos do Programa MCMC em Juiz de Fora/MG da fase 1 e 2.												3610	

Fonte: CEF. Adaptado pelo autor, 2020.

5.5 A IMPORTÂNCIA DAS ÁREAS COMUNS

Com a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida do governo federal, um fator que passou a chamar a atenção dos profissionais da construção civil e dos moradores desses conjuntos é a presença das áreas comuns nos empreendimentos. Os espaços de uso comum além de promover bem estar e segurança, provocam aos seus usuários a cidadania e o sentimento de pertencimento ao ambiente.

Para o presente trabalho, foi adotado a definição de espaço comuns como ambientes mediadores entre o coletivo e o individual dada por Medvedovski(2009), que considera espaços coletivos os que dão acesso aos níveis da edificação, até os ambientes exteriores à edificação cuja finalidade é agregar, fornecer lazer e conforto aos seus usuários.

Os espaços coletivos e os privativos dos empreendimentos devem promover aos usuários um ambiente de qualidade e acolhimento, já que a maioria desses moradores são provenientes de áreas de risco, favelas ou áreas de precariedade social, o que promove o bom relacionamento entre condôminos. Estudos demonstram que o espaço de uso comum tem a capacidade de interferir diretamente na qualidade de vida das pessoas, neste caso a habitação, proporcionando uma boa relação entre elas que deve ser levado em consideração, de acordo com Cardoso:

“Isto significa dizer que esta população-alvo da nova política habitacional propagada pelo PMCMV, além de não ter tido alternativa de escolher seu próprio lar e de ter sido afastado de seu antigo bairro e dos vínculos sócio espaciais que ali estabeleciam, foi reassentada de forma tal que não se levou em consideração e/ou foram oferecidos meios que viabilizassem a rápida integração ao novo local de moradia.” (CARDOSO et al., 2013)

A falta de uma integração sadia com o ambiente faz com que os moradores sem os devidos conhecimentos se apropriem de forma irregular dos espaços de uso comum, ocasionando ambientes subdimensionados, não utilizados, depredados conforme (LAY; REIS, 2002). Em grande parte dos empreendimentos isso tornou-se uma realidade que deflagra a má conservação e o uso inadequado dos equipamentos privados e principalmente os coletivos, no entanto há algumas exceções.

De acordo com Jan Gehl (2014), os espaços devem ser bem planejados e funcionarem como extensões das próprias habitações os espaços devem ser bem planejados para promover a integração entre os moradores e transeuntes com os espaços oferecidos nos empreendimentos das cidades. Favorecendo bem estar e qualidade de vida, o que muitas das vezes, a má conservação e o uso indevido dos espaços não promovem uma boa relação entre o homem e o ambiente.

No Residencial Paraíso em Juiz de Fora/MG, que é um dos estudos de caso desse trabalho, se percebe uma maior apropriação das áreas comuns e a visível relação de pertencimento pelos moradores, bem como a conservação das mesmas. Os espaços comuns precisam ser estudados antes de serem projetados, sejam espaços públicos, semipúblicos ou privados, como ilustram Lay e Reis:

“(…) quanto mais legíveis os espaços abertos coletivos são definidos do ponto de vista físico e social, mais legível é o layout do sítio, e os espaços são usados de maneira mais apropriada e mais eficientemente mantidos, e vice-versa.” (LAY; REIS, 2010, p. 105)

A conservação das áreas comuns são necessárias para os empreendimentos, por isso o PMCMV desde 2011 estabelece algumas normas para que os condomínios disponham de área de lazer e convivência. Segundo a Portaria nº 465, de 3 de outubro de 2011:

“Os empreendimentos na forma de condomínio, com mais de sessenta unidades habitacionais, deverão conter equipamentos de uso comum, no mínimo de 1% do valor da edificação e infraestrutura, obrigatoriamente na seguinte ordem: a) espaço coberto para uso comunitário, b) espaço descoberto para lazer e recreação infantil, c) quadra de esportes” (BRASIL, 2011).

É notório que muitos dos empreendimentos do PMCMV não cumprem com o que a portaria descrita acima afirma e possuem áreas pouco exploradas ou construídas em “sobras de terrenos”, como ocorre com o Residencial Vitória. Tal pensamento de lucratividade gera aos moradores uma menor qualidade de vida, pouca interatividade social, entre outros fatores, por interferir diretamente na qualidade dos espaços ora estudados.

6. ESTUDOS DE CASO

O estudo de caso permite o conhecimento sobre o objeto a ser investigado, no caso do presente trabalho, a presença e a conservação das áreas comuns em conjuntos habitacionais de uma forma geral e nas habitações de interesse social. Os empreendimentos escolhidos como modelos referenciais de sucesso na presença e

manutenção dos espaços comuns, proporcionam aos seus moradores segurança, acessibilidade, conforto e a sensação de pertencimento do local.

A seguir são apresentadas nas subseções as características dos empreendimentos selecionados e suas tipologias.

6.1. RESIDENCIAL PARAÍSO, JUIZ DE FORA, MG

O primeiro conjunto referência é o Residencial Paraíso, destinado às famílias que se enquadram na Faixa 01 do Programa Minha Casa, Minha Vida, está entre os diversos conjuntos habitacionais desta modalidade construídos na cidade de Juiz de Fora, através da CEF, em parceria com a PJF, como também o caso do Residencial Vitória, objeto do projeto do Tc II.

O empreendimento Paraíso apresenta uma única tipologia: 12 blocos de cinco pavimentos cada, nos quais existem 20 unidades habitacionais, sendo quatro unidades por pavimento, totalizando duzentos e quarenta moradias. Possui também as áreas comuns como a portaria, a área condominial (salão de festas e churrasqueira), o parque infantil, dois bicicletários, a área para depósito de lixo, 60 vagas de estacionamento rotativas descobertas, uma expressiva área verde, além de uma rua interna.

A construção e projeção do Conjunto Habitacional Paraíso foi de responsabilidade da construtora HaecCongel localizada na mesma cidade do empreendimento, entre os anos de 2010 e 2011. O terreno possui uma área total de 35.740m², porém a área construída é de 13.098 m², o que chama a atenção no conjunto habitacional, pois as áreas comuns poderiam ter sido melhor explorada pelo espaço do terreno.

O Residencial Paraíso está localizado na área urbana, no bairro Novo Horizonte, na zona oeste de Juiz de Fora, próximo da rodovia Br040 e ao aeroporto municipal da cidade, a distância do centro é de aproximadamente nove quilômetros (Googlemaps, 2020). Conforme Figura 5.

Figura 5 – Localização do Residencial Paraíso



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

O entorno do Conjunto Habitacional Paraíso é predominantemente residencial. O comércio, escolas, agências bancárias e demais equipamentos públicos são encontrados apenas nos bairros vizinhos, como no bairro Marilândia, Santos Dumont e São Pedro. Existem também nas proximidades diversas granjas, o Sesc Pousada, o aeroporto municipal e o estádio municipal (Figura 6).

Figura 6 – Análise do Entorno – Residencial Paraíso



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

A implantação do empreendimento obedeceu ao recuo obrigatório em relação à rodovia, neste caso a Br040, o projeto também respeitou uma pequena área arborizada existente no terreno em uma de suas extremidades. A posição dos blocos, juntamente com o distanciamento entre eles, permitiu maior aproveitamento da iluminação e ventilação natural, proporcionando mais conforto aos moradores. O acesso se dá por meio de uma única rua interna, na qual também estão situadas as vagas de estacionamento, os equipamentos de uso coletivo e as áreas de lazer, conforme implantação Figura 7:

Figura 7 – Implantação – Residencial Paraíso



Fonte: O autor, 2020.

O empreendimento Paraíso chama a atenção pelo estado de conservação das áreas comuns, pelo cuidado dos moradores com as áreas verdes e a forma como estes se apropriaram do espaço. Como se pode perceber nas subseções que se seguem descrevendo melhor as áreas coletivas desse empreendimento.

A portaria do residencial funciona 24 horas, o que proporciona maior segurança e controle do acesso de pessoas e veículos. Possui para maior segurança dos moradores portão eletrônico, além de monitoramento por câmeras, que se localizam também ao lado da portaria o almoxarifado e a administração (Figuras 8 e 9).

Figura 8 – Portaria (vista da rua) – Residencial Paraíso



Fonte: O autor, 2020.

Figura 9 – Portaria – Residencial Paraíso

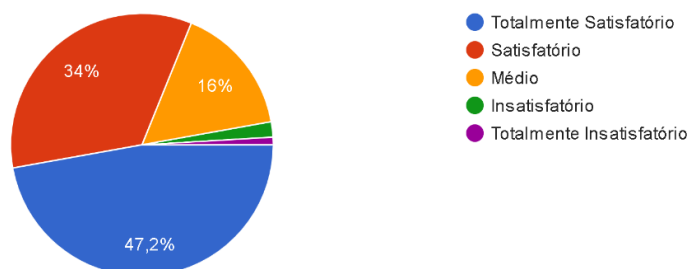


Fonte: O autor, 2020.

O Paraíso possui por parte dos seus moradores um grande número de aprovação em relação a portaria do residencial. Como pode se observar no gráfico a seguir.

Gráfico 1 – Portaria – Residencial Paraíso

a) Guarita
106 respostas



Fonte: O autor, 2020.

O salão de festas juntamente com a churrasqueira e banheiros possui área total de aproximadamente 90m². Inicialmente o salão possuía fechamento das laterais por meio de grades metálicas, posteriormente foram feitas algumas benfeitorias, como o fechamento por paredes de alvenaria, instalação de piso cerâmico e portão (Figuras 10, 11 e 12).

Figura 10 – Salão de Festas e Churrasqueira – Residencial Paraíso



Fonte: O autor, 2020.

Figura 11 – Salão de Festas – Residencial Paraíso



Fonte: O autor, 2020.

Figura 12 – Churrasqueira – Residencial Paraíso

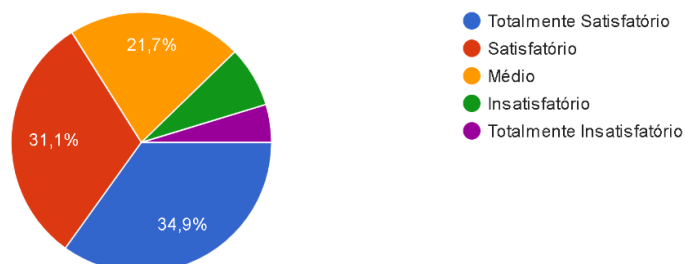


Fonte: O autor, 2020.

A maioria dos moradores aprovam as instalações do salão de festas e churrasqueira. Como pode se observar no gráfico a seguir.

Gráfico 2 – Salão de Festas – Residencial Paraíso

f) Salão de Festas
106 respostas



Fonte: O autor, 2020.

O parque infantil ao contrário das demais edificações encontra-se bastante degradado. Durante o período da visita in loco, não foi observada nenhuma criança utilizando o espaço (Figura 13).

Figura 13 – Parque infantil – Residencial Paraíso

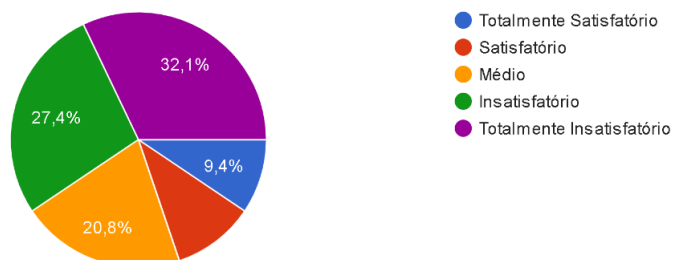


Fonte: O autor, 2020.

Em relação ao parque infantil, a maioria dos moradores opinaram que o equipamento é totalmente insatisfatório, conforme gráfico a seguir:

Gráfico 3 – Parque infantil – Residencial Paraíso

c) Parque Infantil
106 respostas



Fonte: O autor, 2020.

Existem no local dois bicicletários, ambos os equipamentos estavam sendo utilizados para seus fins, porém muitas bicicletas não estão funcionando, o que para alguns moradores entrevistados incomoda, pois eles pensam que o local teve a função original alterada para “depósito de bicicletas” sem uso e utilidade, ou seja, um lugar de descarte de bicicletas (Figura 14).

Figura 14 – Bicicletário – Residencial Paraíso

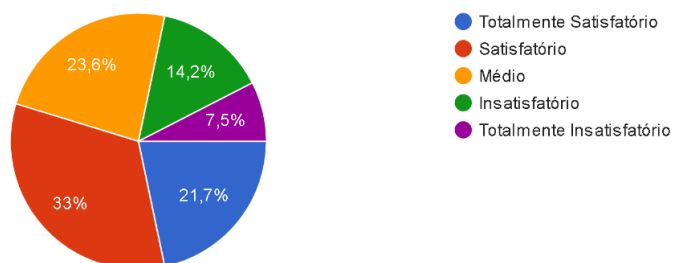


Fonte: O autor, 2020.

Sobre o bicicletário houve também bastante divisão nas opiniões, como demonstrado no gráfico abaixo:

Gráfico 4 – Bicicletário – Residencial Paraíso

d) Bicicletário
106 respostas



Fonte: O autor, 2020.

A área destinada ao depósito de lixo é relativamente grande, possui aproximadamente 30m² de área coberta. Diariamente dois funcionários terceirizados de uma conservadora, denominada “A”, varrem a via interna, limpam as áreas coletivas, cortam e podam as áreas verdes e recolhem o lixo (Figura 15).

Figura 15 – Depósito de lixo – Residencial Paraíso

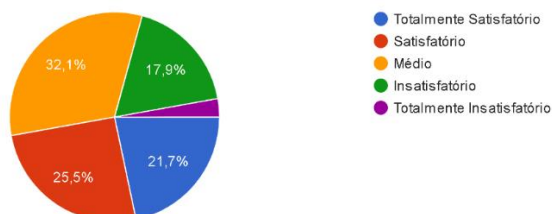


Fonte: O autor, 2020.

Já em relação ao depósito de lixo, a opinião se divide entre os moradores sobre a pesquisa de satisfação, conforme gráfico a seguir:

Gráfico 5 – Depósito de lixo – Residencial Paraíso

h) Lixeira
106 respostas



Fonte: O autor, 2020.

As 60 vagas do estacionamento estão localizadas perpendicularmente em ambos os lados, ao longo da única via interna de acesso. Funcionando de forma rotativa, as vagas são insuficientes o que gera desconforto entre os moradores, principalmente pelo fato destes não conseguirem estacionar os veículos próximo aos seus blocos e pelo fato de muitos condôminos insistirem em estacionar dois veículos dentro do empreendimento (Figuras 16 e 17).

Figura 16 – Vagas de estacionamento – Residencial Paraíso



Fonte: O autor, 2020.

Figura 17 – Vagas de estacionamento – Residencial Paraíso

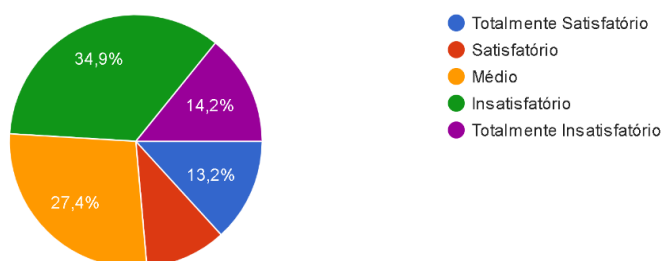


Fonte: O autor, 2020.

Em relação as vagas de estacionamento a maioria dos moradores do Paraíso pensam que são insuficientes o número de vagas, como é demonstrado no gráfico abaixo:

Gráfico 6 – Vagas de estacionamento – Residencial Paraíso

i) Vagas Estacionamento
106 respostas



Fonte: O autor, 2020.

O Residencial Paraíso chama a atenção pelo tamanho do terreno onde está inserido, são quase 36 mil m² e as áreas verdes que o mesmo possui (Figura 5). Sendo que em uma das extremidades do lote existem diversas árvores que foram preservadas, constituindo assim, uma importante área de preservação ambiental (Figura 16).

Outro destaque são as áreas cobertas por grama espalhadas por todo o empreendimento, junto com os jardins cultivados nas entradas dos blocos, demonstrando uma relação de pertencimento dos moradores e uma preocupação com o paisagismo no empreendimento (Figuras 18, 19, 20 e 21).

Figura 18 – Áreas Verdes – Residencial Paraíso



Fonte: O autor, 2020.

Figura 19 – Áreas Verdes – Residencial Paraíso



Fonte: O autor, 2020.

Figura 20 – Jardins – Residencial Paraíso



Fonte: O autor, 2020.

Figura 21 – Jardins – Residencial Paraíso

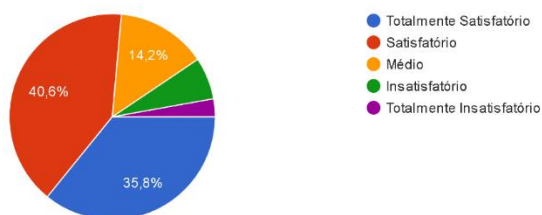


Fonte: O autor, 2020.

A maioria dos moradores opinaram que as áreas verdes do residencial são totalmente satisfatórias e satisfatórias, conforme gráfico abaixo:

Gráfico 7 – Áreas Verdes – Residencial Paraíso

b) Áreas Verdes
106 respostas



Fonte: O autor, 2020.

6.2. CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM EDITE, SÃO PAULO

A escolha do Jardim Edite como estudo de caso, ocorre principalmente pela sua qualidade das áreas comuns, equipamentos e pelo fato do mesmo ter se destacado entre os projetos atuais de habitação social. O Conjunto foi o vencedor da categoria “habitação Social” no Prêmio O Melhor da Arquitetura 2013 – Revista Arquitetura e& Construção (Figura: 22).

Figura 22 – Conjunto Habitacional Jardim Edite (Vista Área)



Fonte: ARCHDAILY. disponível em: <<http://www.archdaily.com.br/br/01134091/conjunto-habitacional-do-jardim-edite-slash-mmbb-arquitetos-plus-h-plus-f->> Acesso em: março, 2020.

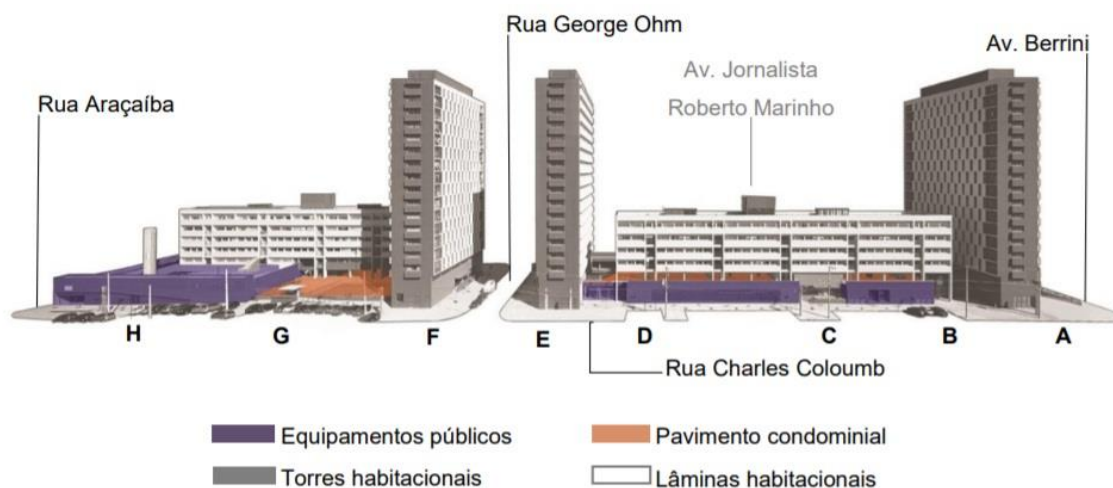
A demanda do conjunto habitacional veio a partir da desapropriação da favela de mesmo nome, em 2005. Houve uma participação ativa da comunidade no desenvolvimento do projeto, o que resultou em uma tipologia de uso misto com a construção de 252 unidades habitacionais, uma creche, uma unidade básica de saúde e uma escola culinária.

Devido a extensão do programa às necessidades dos moradores, a solução encontrada pelos arquitetos foi a verticalização e sobreposição de usos, como podemos observar abaixo (Figura 23):

1. Térreo: distintos acessos aos equipamentos públicos, torres e lâminas habitacionais;

2. Primeiro andar: pavimento destinado para lazer;
3. Pavimento habitacional: distribuídas nas torres do 2º ao 15º pavimento, e nas lâminas, do 2º ao 4º andar.

Figura 23 – Conjunto Habitacional Jardim Edite (Perspectiva)

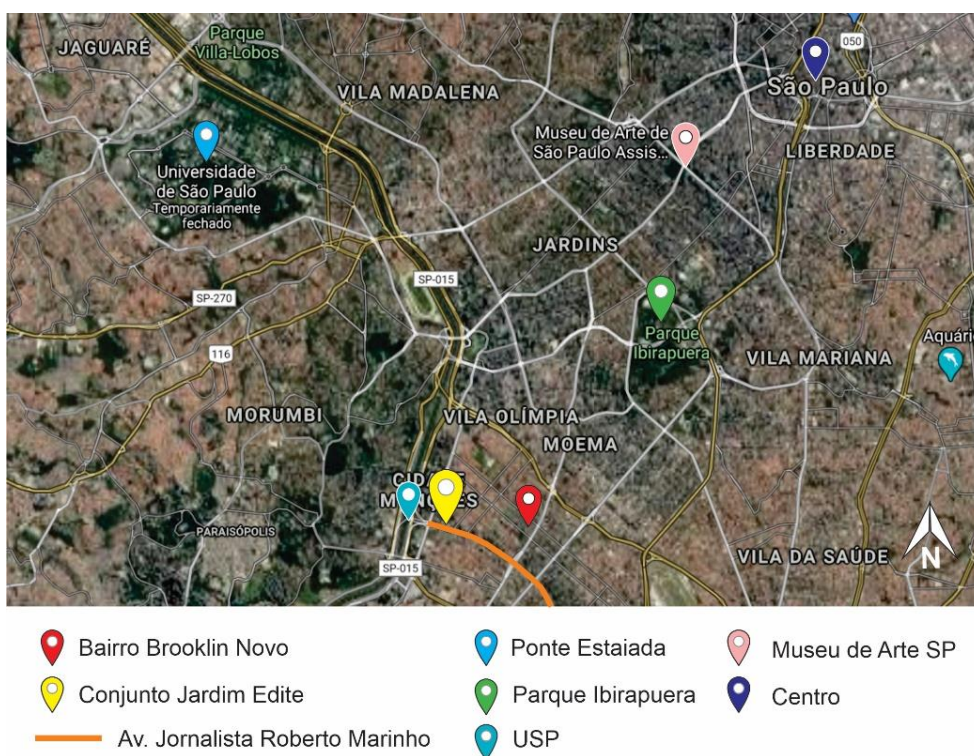


Fonte: ARCHDAILY. disponível em: <<http://www.archdaily.com.br/br/01134091/conjunto-habitacional-do-jardim-edite-slash-mmbb-arquitetos-plus-h-plus-f->> Acesso em: março, 2020. Adaptado pelo Autor.

O Conjunto Jardim Edite e seus equipamentos foram construídos entre os anos de 2008 a 2013, sob a responsabilidade da construtora Kallas. A área construída é de 25.700 m², em um terreno de 19.000 m². O empreendimento sobressai por compor a paisagem urbana de uma das áreas mais valorizadas da cidade de São Paulo, no bairro Cidade Monções. O projeto é do Escritório MMBB Arquitetos e H+F Arquitetos, ambos de São Paulo.

O Conjunto Residencial Jardim Edith está localizado na Zona Sul da cidade de São Paulo, no bairro Cidade Monções (Brooklin Novo). O terreno onde o edifício foi construído possui uma das frentes voltadas para uma das avenidas mais importantes da cidade, a Berrini, responsável pelo crescimento e desenvolvimento da região, a distância do centro, grande São Paulo é de aproximadamente dez quilômetros (Googlemaps, 2020). Conforme Figura 24.

Figura 24 – Localização – Conjunto Jardim Edite



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

O Jardim Edite é definido como habitação social, porém tem uma forte característica de integração social, uma vez que se encontra inserido em uma das regiões mais nobres de São Paulo, na esquina das avenidas Engenheiro Luís Carlos Berrini e Jornalista Roberto Marinho, junto à ponte Estaiada, bem no centro financeiro e de serviços da capital.

O seu entorno imediato é relativamente de baixa densidade, com muitas casas e poucos edifícios, no entanto pelo local diariamente passam centenas de pessoas, já do outro lado do rio Pinheiros, prevalece o uso misto de construção: residencial, comercial e industrial (Figura 25):

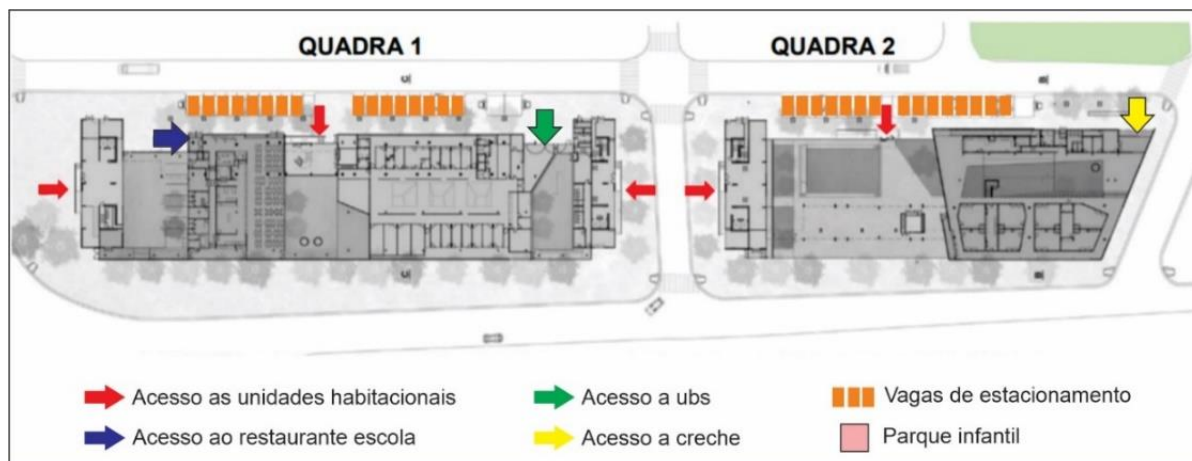
Figura 25 – Análise do Entorno – Conjunto Jardim Edite



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

A implantação do empreendimento ocorreu sem movimentação na topografia e sem alterações no sistema viário, visto que uma rua que atravessava o lote e o divide em duas quadras, estava encoberta pela favela. Os acessos das torres e lâminas habitacionais foram distribuídos para facilitar os acessos e evitar aglomerações nas entradas das habitações, áreas comuns e equipamentos públicos/privados, no caso a creche, a ubs e o restaurante escola. O estacionamento rotativo está voltado para a rua de menor movimento (Figura 26).

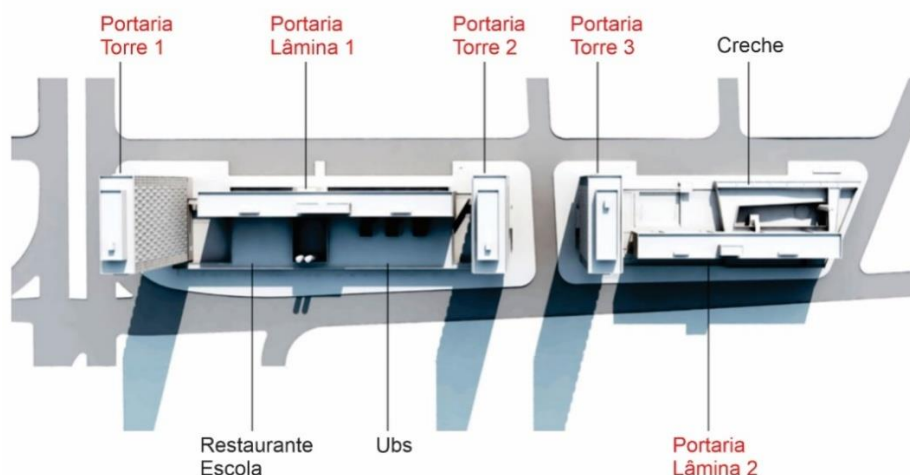
Figura 26 – Implantação – Conjunto Jardim Edite



Fonte: ARCHDAILY. disponível em: <<http://www.archdaily.com.br/br/01134091/conjunto-habitacional-do-jardim-edite-slash-mmbb-arquitetos-plus-h-plus-f->> Acesso em: março, 2020. Adaptado pelo autor, 2020.

O empreendimento possui além das 252 moradias, distribuídas em três torres e duas lâminas, equipamentos e áreas comuns, três equipamentos públicos, dispostos nas duas quadras (Figura 27).

Figura 27 - Portaria (Torre 1) – Conjunto Jardim Edite



Fonte: H+FARQUITETOS: disponível em: <https://www.hf.arq.br/projeto/conjunto-jardim-edith/>. Acesso em: março, 2020. Adaptado pelo Autor.

O Jardim Edite possui cinco portarias que dão acesso às torres e lâminas habitacionais, todas voltadas para as vias públicas de menor tráfego de veículos e acessíveis (Figuras 28, 29, 30, 31, e 32).

Figura 28 - Portaria (Torre 1) – Conjunto Jardim Edite



Fonte: H+FARQUITETOS: disponível em: <https://www.hf.arq.br/projeto/conjunto-jardim-edith/>.
Acesso em: março, 2020.

Figura 29 – Portaria (Torre 2) – Conjunto Jardim Edite



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

Figura 30 – Portaria (Torre3) – Conjunto Jardim Edite



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

Figura 31 - Portaria (Lâmina 1) – Conjunto Jardim Edite



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

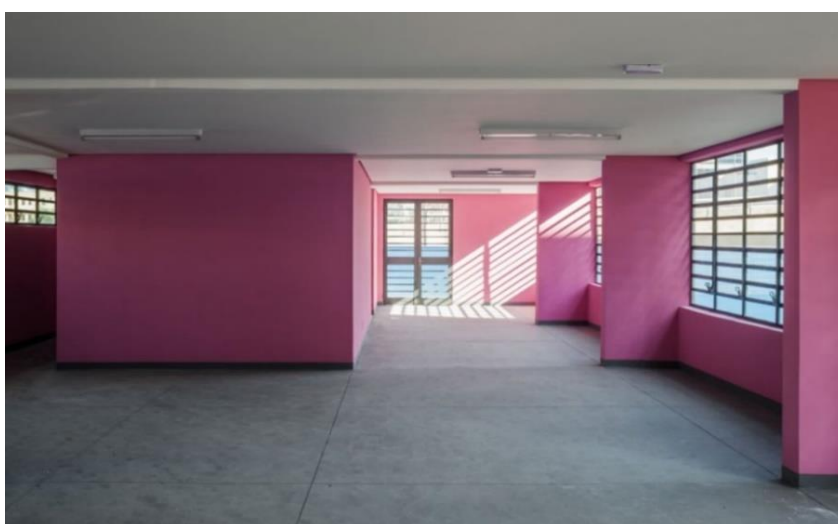
Figura 32- Portaria (Lâmina 1) – Conjunto Jardim Edite



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

Os espaços comuns também foram pensados para promoverem a integração social, onde o salão condominial se comunica aos demais equipamentos por meio do térreo do empreendimento (Figura 33).

Figura 33 – Salão condominial – Conjunto Jardim Edite



Fonte: H+FARQUITETOS: disponível em: <https://www.hf.arq.br/projeto/conjunto-jardim-edith/>. Acesso em: março, 2020

Os pátios abertos também promovem a integração e possibilitam diferentes usos, como a instalação de mobiliários móvel (Figura 34 e 35).

Figura 34 – Área de vivência (mobiliário) – Conjunto Jardim Edite



Fonte: UNINOVE: <<https://www.uninove.br/doacao-de-moveis-pracas-para-jardim-edite-e-heliopolis/>>. Acesso em: março, 2020

Figura 35 – Área de vivência (mobiliário) – Conjunto Jardim Edite



Fonte: UNINOVE: <<https://www.uninove.br/doacao-de-moveis-pracas-para-jardim-edite-e-heliopolis/>>. Acesso em: março, 2020

Os estacionamentos das duas quadras são públicos, à noite eles são utilizados preferencialmente pelos moradores, mas durante o dia os visitantes podem utilizá-lo; tal sobreposição de usos do estacionamento só foi possível a partir da união entre as

Secretarias de Habitação, Educação, Saúde e Abastecimento da cidade de São Paulo, SP (Figura 36):

Figura 36 – Vagas de estacionamento – Conjunto Jardim Edite



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

As áreas verdes foram distribuídas por todo o terreno nos pátios internos e até mesmo nos recuos, gerando um “muro verde”, entre a via pública e o edifício (Figuras 37 e 38).

Figura 37 – Áreas Verdes – Conjunto Jardim Edite



Fonte: UNINOVE: <<https://www.uninove.br/doacao-de-moveis-pracas-para-jardim-edite-e-heliopolis/>>. Acesso em: março, 2020

Figura 38 – Áreas Verdes – Conjunto Jardim Edite

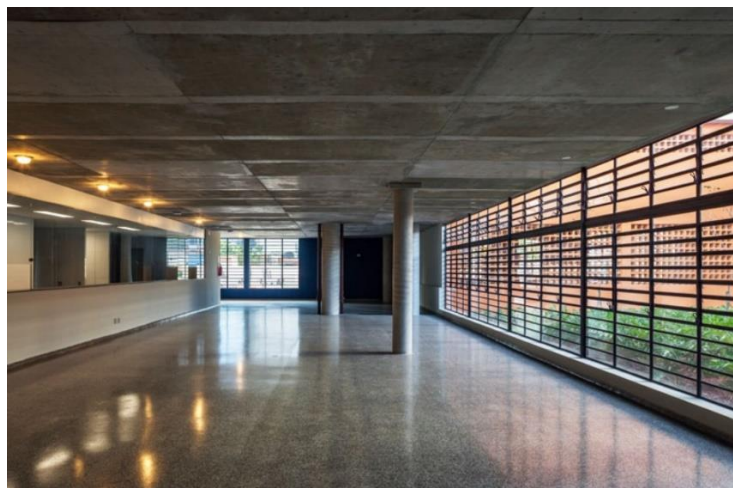


Fonte: H+FARQUITETOS: disponível em: <https://www.hf.arq.br/projeto/conjunto-jardim-edith/>. Acesso em: março, 2020

Para garantir a integração do conjunto de habitação social à sua vizinhança, o projeto articulou a verticalização do programa de moradia a um embasamento constituído por três equipamentos públicos – Restaurante Escola, Unidade Básica de Saúde e Creche, reivindicações da Associação de Moradores do Jardim Edite – orientado o uso tanto para a comunidade moradora como para o público das grandes empresas próximas, inserindo o conjunto na economia e no cotidiano da região.

O restaurante-escola é o principal exemplo de equipamento de uso coletivo que promove a integração do conjunto habitacional com a sociedade. Abre-se tanto à comunidade do conjunto quanto aos frequentadores das grandes empresas localizadas no entorno. Ele proporciona a integração entre os moradores e o público que utiliza esse serviço. O acontece com os estacionamentos como citado anteriormente (Figura 39).

Figura 39 – Salão Restaurante Escola – Conjunto Jardim Edite



Fonte: H+FARQUITETOS: disponível em: <https://www.hf.arq.br/projeto/conjunto-jardim-edith/>. Acesso em: março, 2020

A Unidade Básica de Saúde (UBS), está localizada entre o restaurante-escola e a torre 2, e sob a lâmina 1. O acesso se dá por um amplo salão, bem iluminado e ventilado. Os usos de elementos vazados permitem a ventilação cruzada, como também a privacidade na circulação técnica por funcionários da unidade de saúde e pacientes em atendimento (Figura 40).

Figura 40 – Interior da UBS – Conjunto Jardim Edite



Fonte: H+FARQUITETOS: disponível em: <https://www.hf.arq.br/projeto/conjunto-jardim-edith/>. Acesso em: março, 2020

Localizada na Quadra 2, Figura 26, a creche está posicionada em frente a uma Praça, seu programa está distribuído em dois pavimentos. No térreo, um pátio aberto proporciona as crianças maiores a interação com o ambiente externo (Figura 41), já no pavimento superior estão localizados os berçários.

Figura 41 – Pátio Creche – Conjunto Jardim Edite



Fonte: H+ FARQUITETOS: disponível em: <https://www.hf.arq.br/projeto/conjunto-jardim-edith/>>. Acesso em: março, 2020

6.3. CONJUNTO HABITACIONAL FEIRA DE BARCELONA

Com o principal objetivo de repor as 60 moradias expropriadas em novas edificações, o Conjunto Habitacional Barcelona foi criado com a fachada voltada para um importante e movimentada, a avenida Calle Ciências, térreo com uso predominante comercial. Seus diversos equipamentos de uso coletivo e uma praça interna entre o bloco de edificações multifamiliares e os novos pavilhões da Feira de Barcelona, uma das mais importantes da Europa tornam o empreendimento bem atrativo. O Barcelona apresenta uma única tipologia: 5 blocos, com 15 unidades habitacionais, totalizando sessenta moradias, o edifício juntamente com a praça

interna chama a atenção de quem passa pelo local, pela volumetria, plástica adotadas e pela gentileza urbana, no caso da praça compartilhada (Figura 42).

Figura 42 – Conjunto Habitacional Barcelona (Vista Área)



Fonte: ONL ARQUITETURA. disponível em: <<https://www.catalan-architects.com/en/onl-arquitectura-barcelona/project/60-dwellings-apartment-block>>. Acesso em: março, 2020.

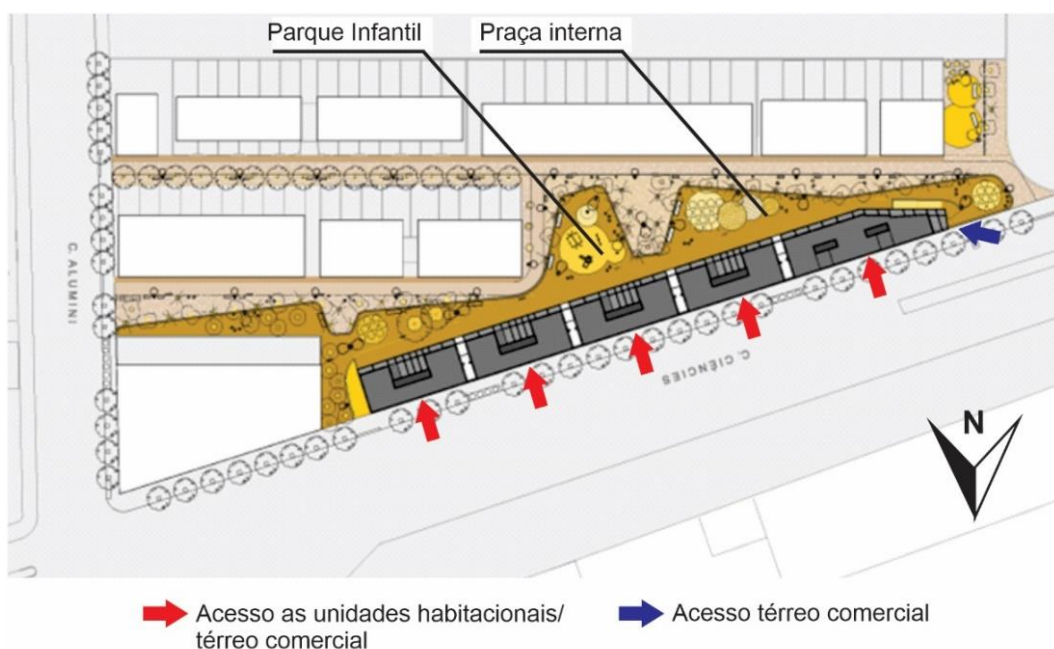
O Conjunto habitacional Barcelona foi construído entre os anos de 2008 e 2009, sob a responsabilidade de uma construtora Fira 2000 SA, o projeto pertence aos Arquitetos Joan Nogué, TxemaOnzain, Félix López, sócios do escritório ONL Arquitetura. A área construída é de 10.614 m², em um terreno de 3.000m².

O que chama a atenção neste conjunto habitacional além da área utilizada são os materiais utilizados nas fachadas e as soluções projetuais, como por exemplo, a decisão de fazer o estacionamento subterrâneo, proporcionando assim um melhor aproveitamento da área para o lazer e o bem estar dos moradores do empreendimento e entorno.

O Conjunto Habitacional Barcelona, se destaca por fazer parte no plano de revitalização da região metropolitana ao sul em Barcelona, área habitada por grande número de imigrantes, principalmente oriundos dos países latinos e da América do Sul. O edifício está localizado na Rua das Ciências 10-18, l'Hospitalet de Llobregat, Hospitalet de Llobregat, Barcelona, a distância do centro é de aproximadamente seis quilômetros (Googlemaps, 2020).

A implementação do Conjunto Habitacional proporcionou que as entradas dos blocos ficassem voltadas para a via mais movimentada, outro ponto importante no projeto foi colocar os setores íntimo e social também voltados para esta mesma fachada, a qual recebeu materiais mais sólidos para absorver o barulho e o calor, gerado pela insolação no período da tarde (Figura 45):

Figura 45 – Implantação – Conjunto Habitacional Feira Barcelona



Fonte: ONL ARQUITETURA. disponível em: <<https://www.catalan-architects.com/en/onl-arquitectura-barcelona/project/60-dwellings-apartment-block>>. Acesso em: março, 2020. Adaptado pelo autor, 2020.

O Conjunto Barcelona se destaca entre os empreendimentos estudados pela qualidade e a conservação das áreas comuns, como por exemplo, o estacionamento subterrâneo, o parque infantil e a convidativa praça interna, totalmente aberta e acessível aos moradores do entorno.

O acesso aos blocos habitacionais ocorre por meio das cinco portarias existentes, todas voltadas para a fachada da Rua Ciências, na qual predomina o uso comercial (Figura 46).

Figura 46 – Portaria – Conjunto Habitacional Feira Barcelona



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

O parque infantil do Barcelona se torna atrativo por seu projeto diferenciado e a segurança gerada para seus usuários, por estar localizado na praça interna e rua de pouquíssimo tráfego de veículos (Figura 47).

Figura 47 – Parque Infantil – Conjunto Habitacional Feira Barcelona



Fonte: ONL ARQUITETURA. disponível em: <<https://www.catalan-architects.com/en/onl-arquitectura-barcelona/project/60-dwellings-apartment-block>>. Acesso em: março, 2020.

A praça interna permite ao morador e usuários o sentimento de pertencimento ao ambiente, é um facilitador de travessia entre as duas ruas em que o terreno faz frente. Integrando e favorecendo o comércio local, além atrair os moradores do empreendimento e entorno (Figura 48).

Figura 48 – Praça Interna – Conjunto Habitacional Feira Barcelona



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

As áreas verdes foram previamente estudas e implementadas com um determinado o número de árvores suficientes, afim de oferecer o sombreamento adequado ao espaço público privado, neste caso para a praça e seus usuários (Figura 49).

Figura 49 – Áreas Verdes – Conjunto Habitacional Feira Barcelona



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

A solução encontrada pelos arquitetos para aproveitar o térreo do edifício com a predominância comercial foi construir o estacionamento subterrâneo aproveitando ao máximo o potencial construtivo do terreno e as áreas livres geradas pela implantação (Figura 50).

Figura 50 – Estacionamento – Conjunto Habitacional Feira Barcelona



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

7. PROGRAMA DE NECESSIDADES

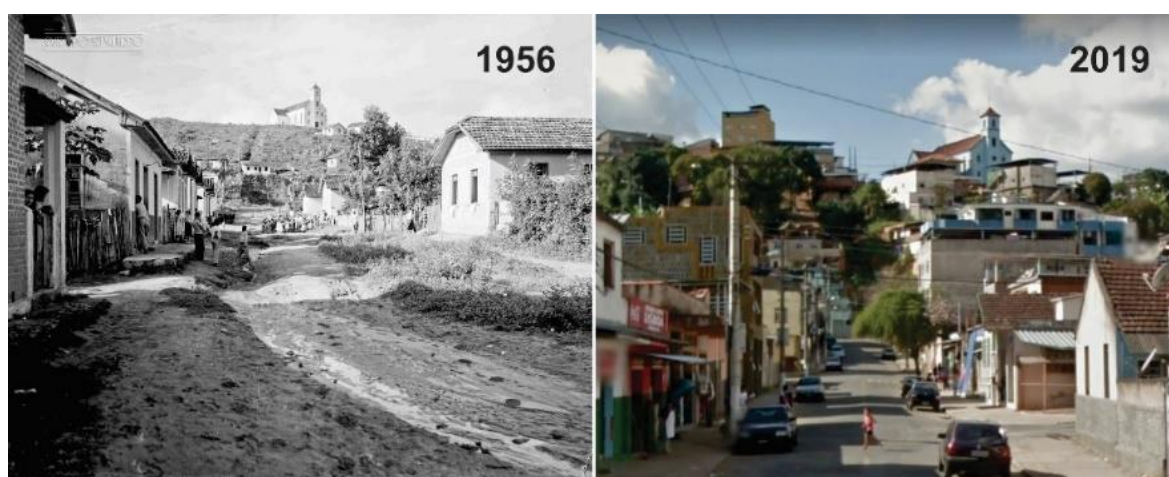
O principal objetivo deste trabalho é desenvolver um ensaio projetual que favoreça as áreas de uso comum do Residencial Vitória, a fim de promover a qualidade de vida dos moradores do empreendimento, localizado na cidade de Juiz de Fora no bairro Monte Castelo, pronto desde o ano 2014, e ocupado por 80 (oitenta) famílias.

O bairro Monte Castelo teve a sua formação com os loteamentos das famílias Mascarenhas e Quintão, cujas extensões de terras chegavam próximas aos bairros Fábrica e Esplanadas. Seu nome se deve ao fato de muitos moradores do loteamento terem participado da Segunda Guerra Mundial, nas batalhas de Montese e Monte Castelo quando o Brasil enviou tropas para a Itália (1945). Os sobreviventes das batalhas realizaram um abaixo assinado solicitando ao então prefeito da época, Dilermando Cruz, que nomeasse o Loteamento Vila Quintão de Monte Castelo. A

alteração ocorreu no dia 30 de abril de 1968, depois de aprovada pela Câmara Municipal retirou-se o Vila Quintão permanecendo apenas Monte Castelo.

Como uma das mais importantes ruas do bairro Monte Castelo, Branca Mascarenhas, homenageia um dos proprietários da antiga Fábrica de mesmo sobrenome. Cuja figura foi muito importante na cidade e na região do bairro, nas fotos abaixo pode se ver no final da rua, a Igreja Católica Melquita de Rito Bizantino, Nossa Senhora do Perpétuo Socorro ainda preservada (Figura 51).

Figura 51 – Rua Branca Mascarenhas, Bairro Monte Castelo, Juiz de Fora/MG.

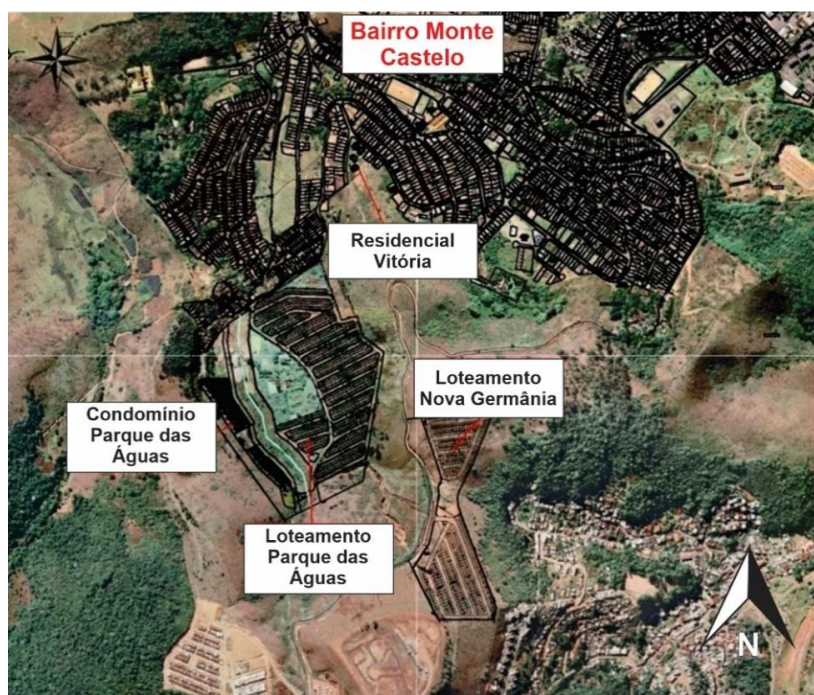


Fonte: MARIA DO RESGUARDO. Disponível em:<https://www.mariadoresguardo.com.br/2014/09/rua-branca-mascarenhas-bairro-monte.html>>, Autor Bastos Barretos e GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

Atualmente o Monte Castelo é um bairro que contém uma boa infraestrutura urbana com a presença dos principais serviços públicos como escolas, creche, transporte público, vias pavimentadas, abastecimento regular de água potável e serviço de iluminação e praça pública, por exemplo. Uma grande presença do comércio local variado, como feira livre entre outros, situado nas principais ruas do bairro, atendendo as demandas da população o que facilitou a implantação dos empreendimentos do PMCMV do Governo Federal, além de estar próximo ao mini distrito industrial, localizado no bairro Milho Branco.

No entorno do bairro Monte Castelo, existem mais três empreendimentos do PMCMV além do Residencial Vitória, como o Parque das Águas, Nova Germânia e o Parque das Águas II, totalizando assim 1.254 moradias. (Figura 52 e Tabela 1).

Figura 52 – Localização dos conjuntos habitacionais do PMCMV no Bairro Monte Castelo e entorno em Juiz de Fora



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

O Vitória foi selecionado para o desenvolvimento projetual por conter possíveis impasses na utilização e manutenção dos espaços comuns. De acordo com Lay e Reis (2002), os espaços comuns é a área destinada para que os moradores tenham a oportunidade de realizar atividades que promovam a interação social, recreativa e funcional que estabeleçam laços entre si. Esses lugares pode ser qualquer área desde que estabeleça aos usuários segurança, sentimento de pertencimento, conforto e bem estar ao frequentar o lugar.

Foram previstas possíveis soluções para a falta ou mesmo a manutenção dos espaços comuns do conjunto habitacional. Por meio de visita in loco e análise do entorno do empreendimento acima mencionado, foram identificados diversos pontos que necessitavam de melhorias, conforme observado em fotos, mapas e gráficos, que demonstram também as opiniões dos seus moradores.

Diversos espaços do Residencial Vitória podem ser melhor explorados, bem como as áreas comuns que estão em condições péssimas de conservação, chegando até mesmo ao abandono. O que revela a falta de integração entre os moradores e

esses espaços como as áreas verdes, o salão de festas entre outros, fato não verificável nos estudos de caso abordado no presente trabalho.

Por isso, a proposta deste trabalho é a recuperação dos espaços coletivos e a construção de outros espaços como o bicicletário e a academia ao ar livre por exemplo. O projeto de intervenção, Tc II, além de atender ao objetivo de recuperar os espaços comuns mencionados, tem por premissa permitir novos usos, proporcionar aos moradores mais qualidade de vida, promover a vivência entre os condôminos e os ambientes.

Desta forma, chega-se ao objetivo de redefinir o programa de necessidades, visando melhor aproveitamento das áreas comuns e dos benefícios que o residencial proporciona aos seus moradores. Incentivando assim, a relação de pertencimento dos moradores com os espaços bem como valorização venal do empreendimento junto à prefeitura do município e ao mercado imobiliário. A partir do estudo bibliográfico e da análise dos estudos de caso, foi possível produzir um Programa de Necessidades e Pré-dimensionamento, para o desenvolvimento do projeto de requalificação das áreas comuns do Residencial Vitória (Tabela 2).

Tabela 2 – Programa de Necessidades e Pré-dimensionamento.

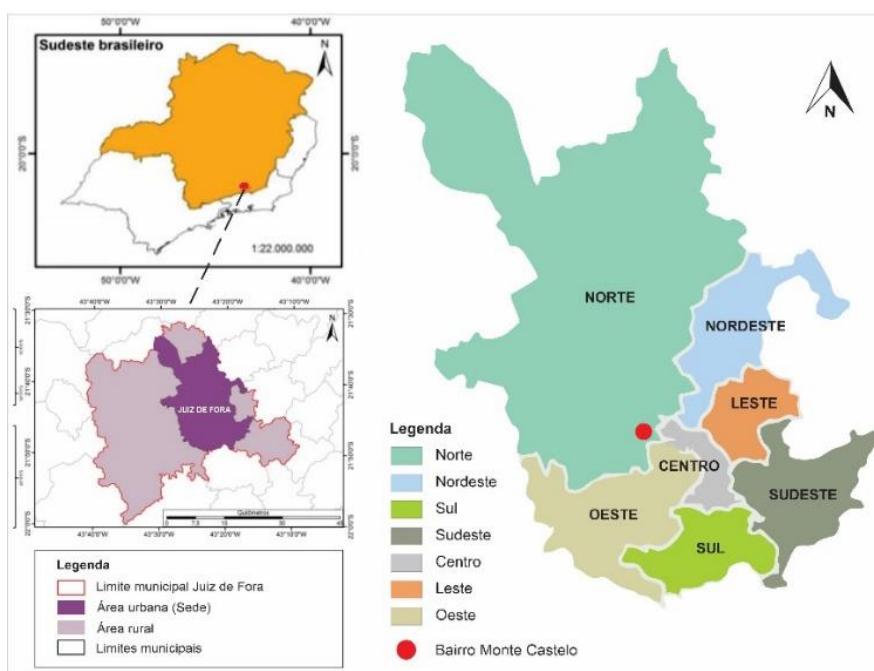
Espaço	Área (m ²)	Revitalização	Construção
Portaria	16,00	X	
Área de depósito de lixo	37,00	X	
Horta	30,00		X
Pomar	60,00		X
Salão de festas, cozinha e banheiros.	60,00	X	
Brinquedoteca	25,00		X
Parque Infantil	35,00	X	
Academia ao ar livre	35,00		X
Bicicletários	10,00		X
Jardim vertical	75,00		X
Mirante	50,00		X
Áreas verdes	435,00	X	
Estacionamento p/ 20 vagas		X	
Total das áreas a serem construídas: 285,00m ²			
Total das áreas a serem revitalizadas e construídas: 583,00m ²			
Total das áreas a serem trabalhadas: 868,00m²			

Fonte: O autor, 2020.

8. DIAGNÓSTICO E ANÁLISE DO ENTORNO DO TERRENO

O terreno escolhido, neste caso o Residencial Vitória, como já mencionado anteriormente está localizado na área urbana da cidade de Juiz de Fora (MG), no bairro Monte Castelo, Zona Norte do município. De acordo com dados fornecidos pela prefeitura municipal, a população do bairro Monte Castelo é de 5.552 (PJM/IBGE, 2000), Figura 53.

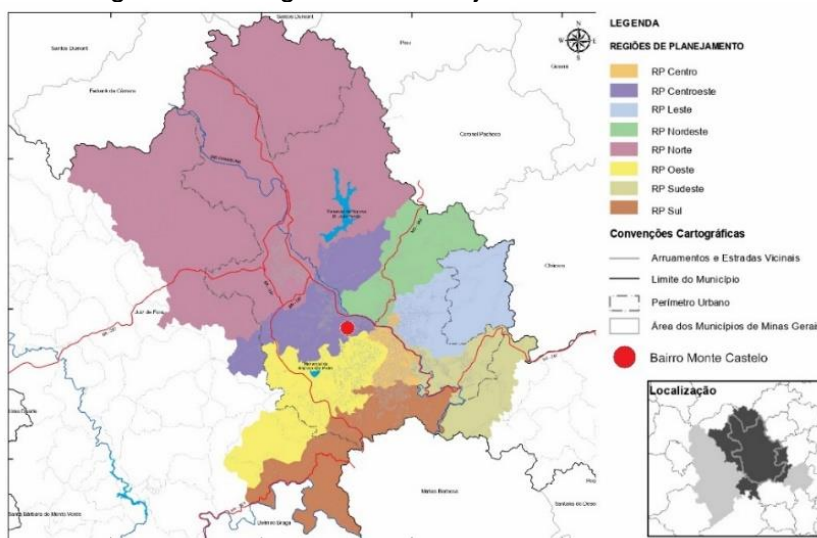
Figura 53 – Localização do Município de Juiz de Fora e do Bairro Monte Castelo



Fonte: PJF. Adaptado pelo autor, 2020.

Juiz de Fora possui onze regiões de planejamento, conforme o seu Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) instituído em 2000, sendo oito urbanas (Sede) e três distritais (Zona Rural), Figura 2. O bairro Monte Castelo está inserido na RP Centroeste, Figura 54.

Figura 54 – Regiões de Planejamento Juiz de Fora



Fonte: Plano Diretor, PJF. Adaptado pelo autor, 2020.

O bairro Monte Castelo, localiza-se a aproximadamente, 6km do centro. Distância relativamente pequena comparada a outros bairros da cidade, como Barreira do Triunfo, Grama, Marilândia, entre outros, Figura 55.

Figura 55 – Distância Bairro Monte Castelo / Centro

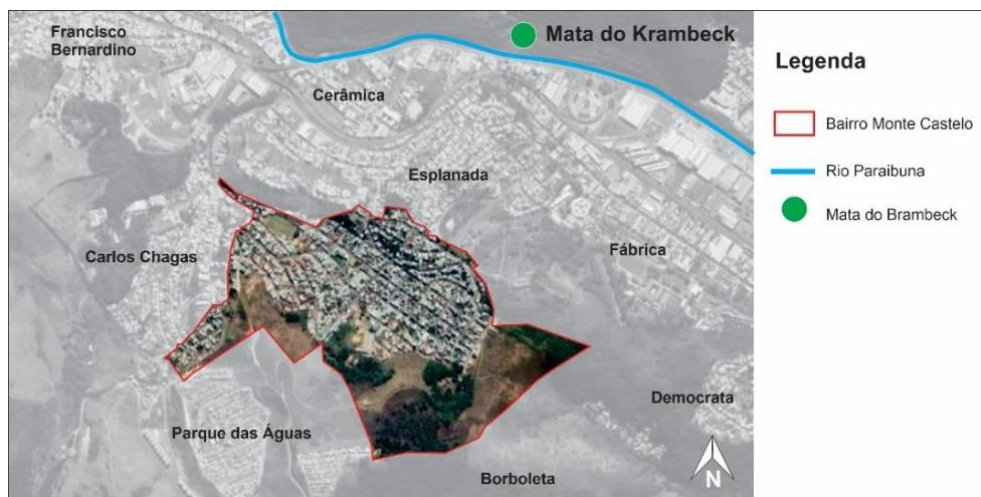


Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

Alguns bairros, como Francisco Bernardino, Cerâmica, Industrial e Fábrica que integram a RP Centroeste possuem importante participação econômica em relação ao restante da cidade. O Monte Castelo, integra a mesma Região de Planejamento

(RP), no entanto possui uso predominante residencial e pouca opção de comércio, Figura 56.

Figura 56 – Localização do Bairro Monte Castelo e Bairros Vizinhos



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

O local onde a área de intervenção está situada, no bairro Monte Castelo, possui uma localização privilegiada, próximo a vários empreendimentos de grande porte, como shopping, supermercado atacadista, indústrias, rodoviária, instituições educacionais, além da Mata do Krambeck e o Jardim Botânico, Figura 57.

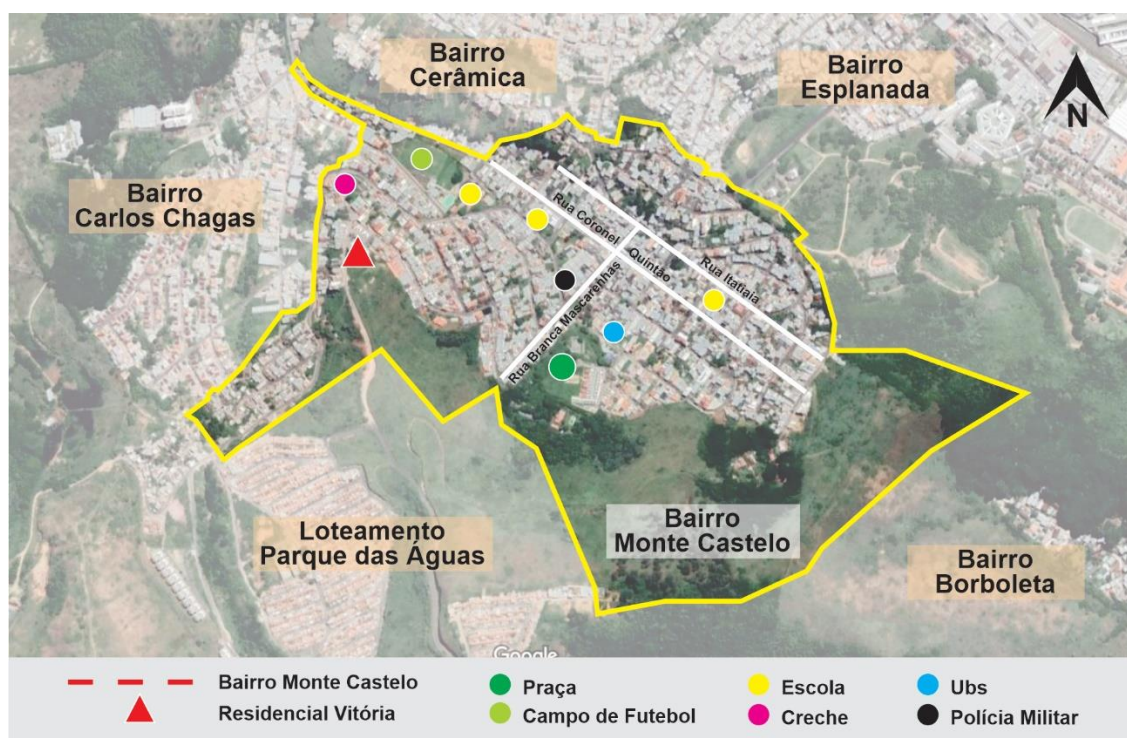
Figura 57 – Mapa do Entorno do Bairro Monte Castelo I



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

As principais vias de acesso ao Monte Castelo são as ruas: Branca Mascarenhas, Coronel Quintão e Itatiaia. Nelas, estão concentradas a maior parte das atividades comerciais e prestações de serviço do bairro. A praça Francisco Assis Lopes localiza-se ao lado da UBS, entre as ruas Branca Mascarenhas e José Alves e possui diversos equipamentos públicos para o lazer, como uma quadra poliesportiva, pista de skate, bancos de concreto e um parque infantil, Figura 58.

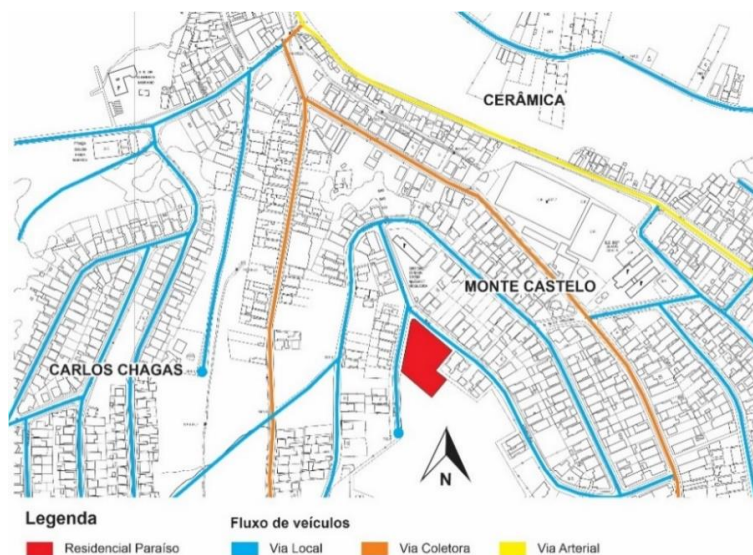
Figura 58 – Mapa do Entorno do Bairro Monte Castelo II



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

Em um contexto geral, o Monte Castelo faz conexão com diversos bairros, facilitando o fluxo e interconexões entre estes e o centro, já sistema viário, em destaque é composto por um sistema de vias locais (em azul), duas vias coletoras (em vermelho) e uma via arterial (em amarelo), denominada Rua Coronel Quintão, que se comunica com a Avenida Olávio Bilac no bairro Cerâmica. A área escolhida está localizada em uma quadra com infraestrutura básica necessária, para atender a população do Residencial Vitória, assim como os demais moradores do entorno, Figura 59.

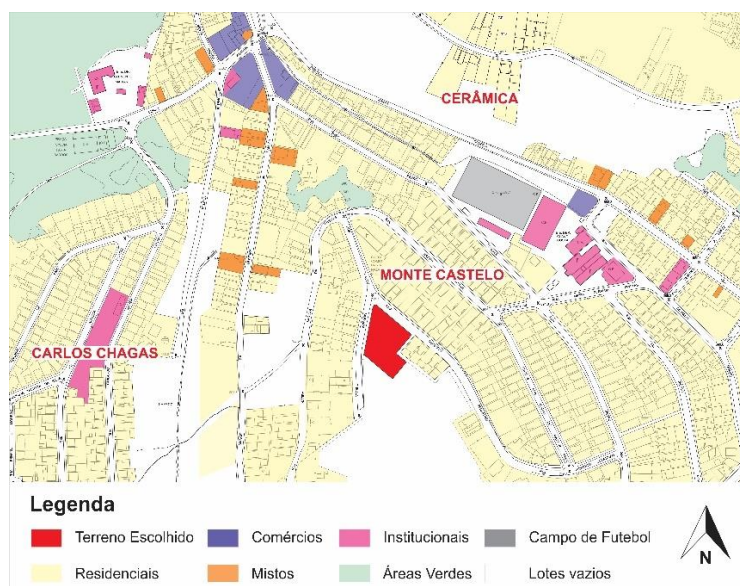
Figura 59 – Mapa Viário



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

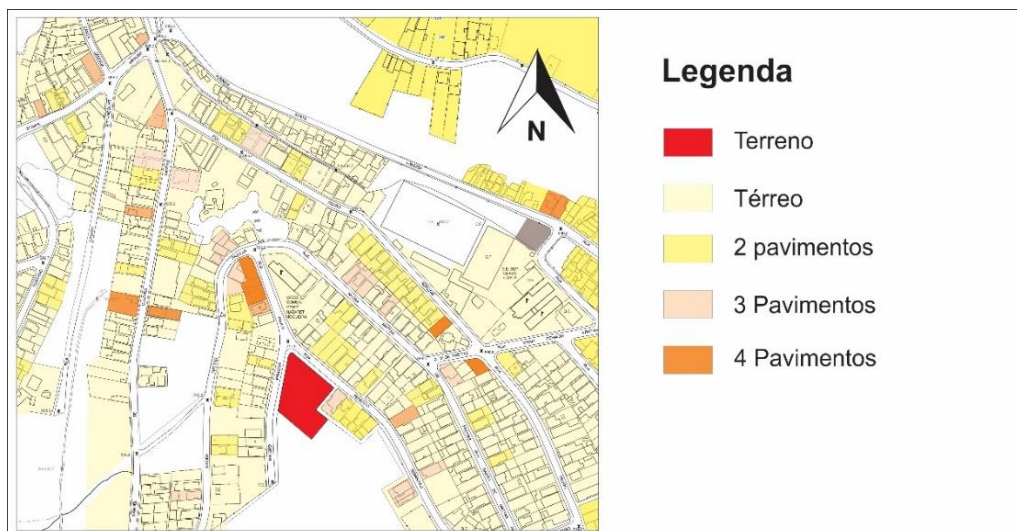
O Bairro Monte Castelo como já mencionado tem uma boa infraestrutura municipal, abastecimento de água satisfatório pela distribuidora CESAMA, contribuindo para a caracterização residencial do bairro com edificações de um ou dois pavimentos como mostra as Figuras 60 e 61.

Figura 60 – Mapa Usos das Edificações – Área de Intervenção



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

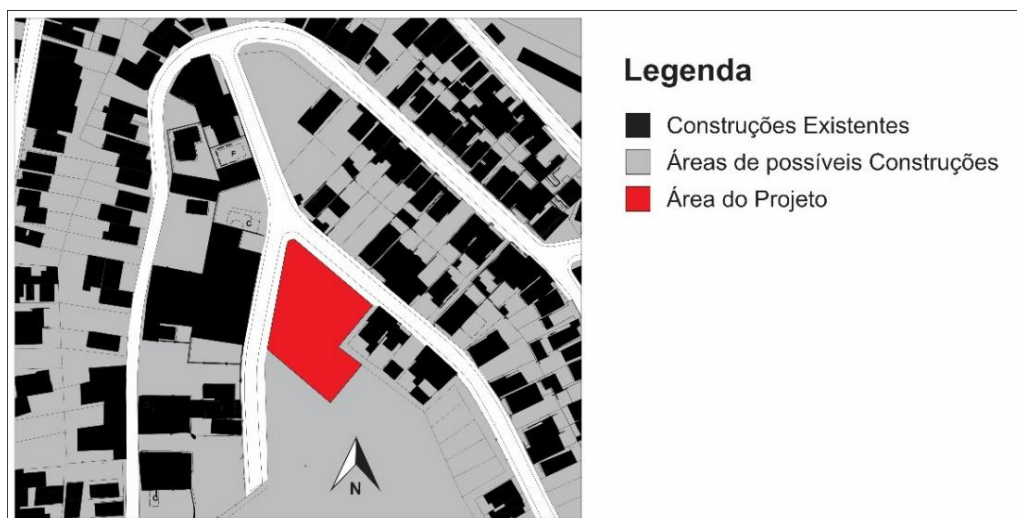
Figura 61 – Mapa Tipologia e Gabaritos – Área de Intervenção



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

Através do mapa de cheios e vazios verifica-se a presença de várias construções existentes ocupando parcialmente seus lotes, além destas áreas, existem muitos lotes vazios em diversas quadras, como também grandes áreas permeáveis localizadas ao redor do terreno escolhido (Figura 62).

Figura 62 – Mapa de cheios e vazios – Área de Intervenção



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

O RESIDENCIAL VITÓRIA

O Residencial Vitória, objeto projetual do Tc II, conforme mencionado anteriormente, está localizado no bairro Monte Castelo, na Rua Paulo Moreira Guedes, nº 29, zona norte da cidade, é destinado às famílias que se enquadram na Faixa 01 do PMCMV, como o Residencial Paraíso, cuja construção foi de responsabilidade da Construtora Cherem Ltda, entre os anos de 2013 e 2014 empreendimento estudado anteriormente como estudo de caso desta pesquisa, ambos estão localizados no município de Juiz de Fora (Figura 63).

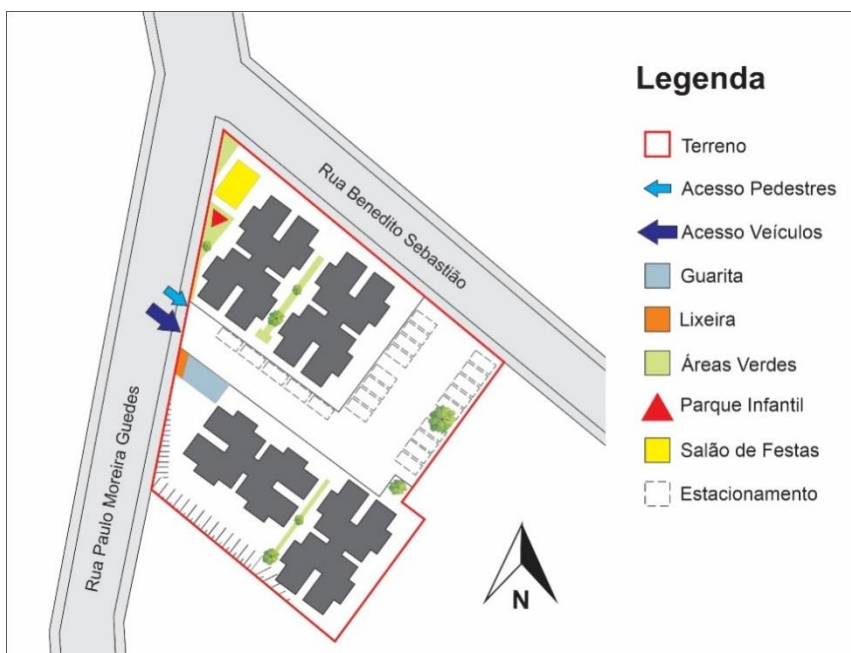
Figura 63 – Mapa de Localização, Residencial Vitória



Fonte: PJF. Adaptado pelo autor, 2020.

O empreendimento Vitória apresenta uma única tipologia: 4 blocos de cinco pavimentos cada, nos quais existem 20 unidades habitacionais, sendo quatro unidades por pavimento, totalizando oitenta moradias. Possui também as áreas comuns como a portaria, a área condominial (salão de festas, cozinha e banheiros), o parque infantil, a área para depósito de lixo, 20 vagas de estacionamento rotativas, poucas áreas verdes, além de uma rua interna (Figura 64).

Figura 64 – Implantação do Residencial Vitória



Fonte: O autor, 2020.

O terreno possui uma área total de 3.200m² e área construída de 3.486 m². O que chama a atenção no empreendimento, é o estado de abandono e degradação das áreas comuns, espaços que poderiam ser melhor aproveitados e vivenciados pelos seus moradores.

A portaria do Residencial Vitória, frente para a Rua Paulo Moreira Guedes, até a data da visita in loco estava fechada, segundo informações dos moradores, o espaço foi utilizado por apenas alguns meses após a entrega das obras do empreendimento, quando nesta mesma ocasião havia uma empresa de conservação contratada, porém devido ao alto índice de inadimplência condominial, problema este presente na maioria dos empreendimentos de habitação social, os serviços foram cancelados, gerando assim uma série de problemas aos moradores, como a falta de controle na entrada e saída de pessoas.

Atualmente o portão de acesso de pedestres e veículos ficam abertos durante o dia, e a noite, são trancados com cadeado, procedimento este que frequentemente gera desentendimento entre os moradores do condomínio e do entorno, que insistem

em ter acesso livre às áreas comuns do residencial, principalmente o estacionamento, Figuras 65 e 66.

Figura 65 – Acesso Pedestres e Veículos do Residencial Vitória (vista da rua)



Fonte: O autor, 2020.

Figura 66 – Portaria – Residencial Vitória

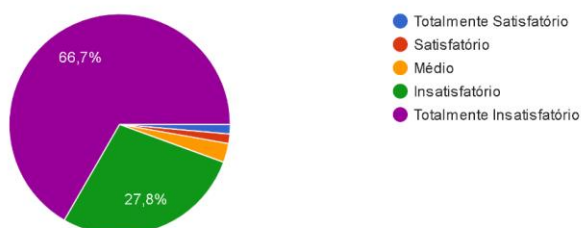


Fonte: O autor, 2020.

O conjunto habitacional possui grande número de reprovação entre os seus moradores em relação a portaria do residencial decorrente aos problemas arrolados acima, com pode se observar no gráfico a seguir.

Gráfico 8 – Portaria – Residencial Vitória

a) Guarita
72 respostas



Fonte: O autor, 2020.

O salão de festas juntamente com a cozinha e banheiros possui área total de aproximadamente 60m². Lamentavelmente, segundo os moradores entrevistados o espaço comum nunca foi utilizado na sua totalidade, pois foi entregue pela construtora sem a instalação hidráulica o que gera insatisfação dos moradores e o não pertencimento desse espaço como provedor de interação e lazer.

Atualmente o salão de festas está fechado devido ao surgimento de trincas na estrutura, para evitar depredações, como também para evitar o uso da área comum por pessoas estranhas e ainda assegurar de possíveis furtos, motivo que levou a colocação de grades nas janelas (Figura 67).

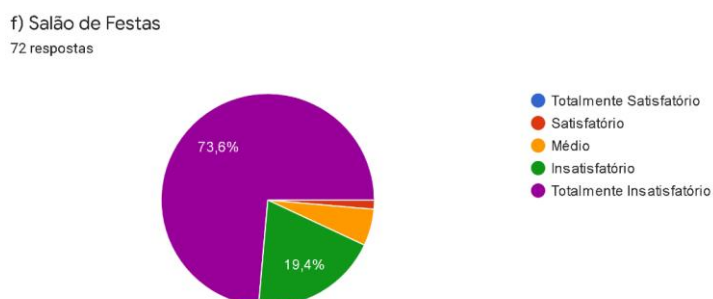
Figura 67 – Salão de Festas – Residencial Vitória



Fonte: O autor, 2020.

Devido aos fatos mencionados, a maioria dos moradores reprovam as instalações do salão de festas, juntamente com a cozinha e banheiros. Como pode se observar no gráfico a seguir:

Gráfico 9 – Salão de Festas – Residencial Vitória



Fonte: O autor, 2020.

O parque infantil como os demais espaços comuns do conjunto habitacional encontra-se bastante degradado, além de estar situado em um ponto cego do residencial, o que torna o local bastante perigoso para crianças. Durante o período da visita in loco, não foi observada nenhuma criança utilizando o espaço, estas preferem brincar na entrada do residencial, próximo a portaria, ao alcance dos olhares de seus pais, diferentemente de onde deveriam estar brincando (Figuras 68 e 69).

Figura 68 – Parque Infantil – Residencial Vitória



Fonte: O autor, 2020.

Figura 69 – Parque Infantil – Residencial Vitória

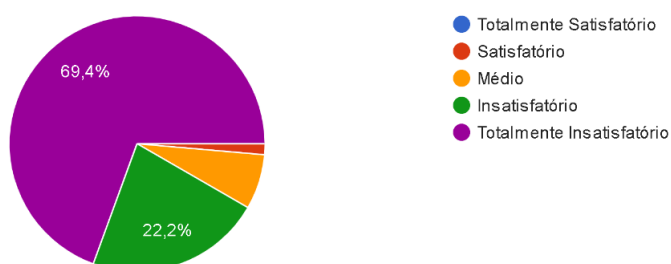


Fonte: O autor, 2020.

Em relação ao parque infantil, a maioria dos moradores opinaram que o equipamento é totalmente insatisfatório, conforme gráfico a seguir:

Gráfico 10 – Parque Infantil – Residencial Vitória

c) Parque Infantil
72 respostas



Fonte: O autor, 2020.

A área destinada ao depósito de lixo foi improvisada, o espaço fica ao lado da portaria, possui aproximadamente 12m² de área descoberta, o que incomoda muitos moradores (Figura 70).

Figura 70 – Área de depósito de Lixo – Residencial Vitória

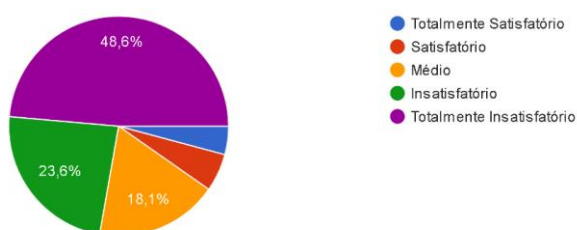


Fonte: O autor, 2020.

A maioria dos moradores reprovam as instalações da área de depósito de lixo. Como pode se observar no gráfico a seguir.

Gráfico 11 – Área de depósito de lixo – Residencial Vitória

h) Lixeira
72 respostas



Fonte: O autor, 2020.

As vagas do estacionamento estão no final da única via interna de acesso. Funcionando de forma rotativa, as vagas são insuficientes e ainda acabam servindo de locais de permanência de estranhos, o que gera desconforto entre os moradores (figura 71)

Figura 71 – Vagas de Estacionamento – Residencial Vitória

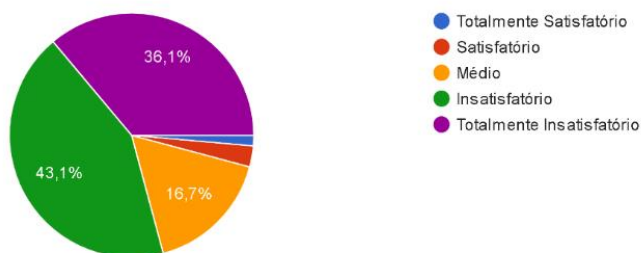


Fonte: O autor, 2020.

Em relação ao estacionamento, a maioria dos moradores opinaram que o equipamento é insatisfatório e totalmente insatisfatório, conforme gráfico a seguir:

Gráfico 12 – Vagas de Estacionamento – Residencial Vitória

i) Vagas Estacionamento
72 respostas



Fonte: O autor, 2020.

O Residencial Vitória chama a atenção pelo estado de conservação das suas áreas verdes e mobiliário coletivo. Tais espaços, quase sempre, não podem ser ocupados e vivenciados pelos moradores principalmente por estarem em estado de abandono, localizadas próximas a janelas e acesso das moradias no andar térreo, o que acaba tirando a privacidade de tais habitações (Figuras 72 e 73).

Figura 72 – Áreas Verdes próximas às janelas dos apartamentos térreos – Residencial Vitória



Fonte: O autor, 2020.

Figura 73 – Áreas Verdes e mobiliários degradados – Residencial Vitória

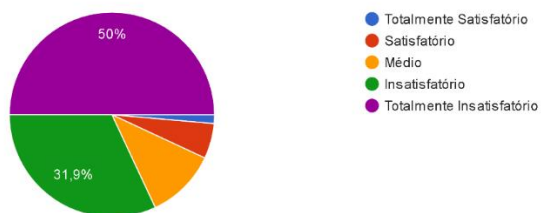


Fonte: O autor, 2020.

Em relação as áreas verdes, a maioria dos moradores opinaram que o equipamento é insatisfatório e totalmente insatisfatório, conforme gráfico a seguir:

Gráfico 13 – Áreas Verdes – Residencial Vitória

b) Áreas Verdes
72 respostas



Fonte: O autor, 2020.

9. DIAGNÓSTICO DO TERRENO

Com o objetivo de recuperar as áreas comuns do conjunto habitacional Vitória, o projeto será desenvolvido com a premissa de recuperar e construir espaços que facilitarão a vida dos moradores do conjunto, promovendo bem estar social aos mesmos de acordo como Programa de Necessidades e Pré dimensionamentos.

Através do diagnóstico das condicionantes, foi possível entender melhor dois fatores determinantes para a recuperação e construção de espaços: a insolação e a ventilação natural, aspectos estes que serão importantes para o desenvolvimento do Tc II e assim atingir um melhor aproveitamentos de tais recursos naturais, Figura 74.

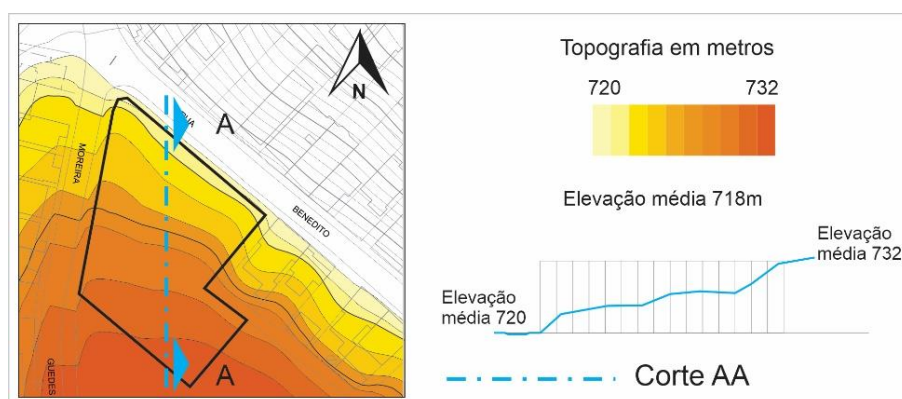
Figura 74 – Diagnóstico das Condicionantes – Área de Intervenção



Fonte: O autor, 2020.

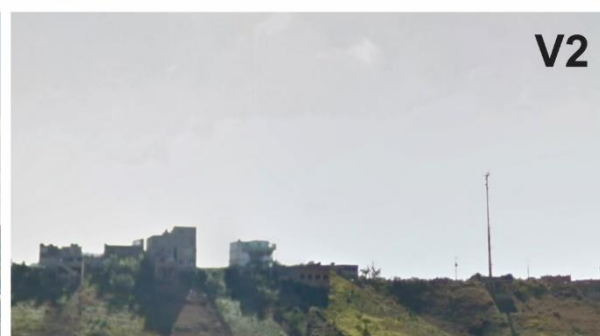
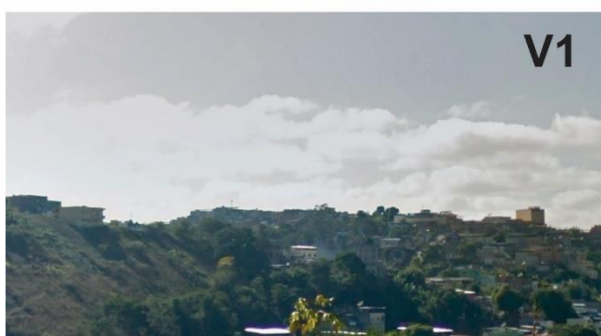
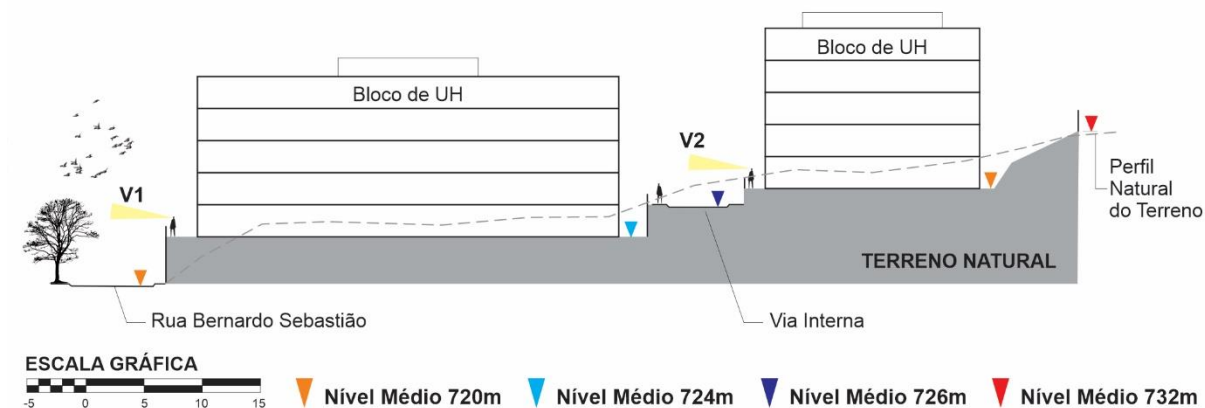
Quanto a topografia, o terreno apresenta um desnível importante, por este motivo a edificação foi implantada em dois platôs, o que minimizou a movimentação de terra (Figuras 75, 76 e 77).

Figura 75 – Perfil Longitudinal do Terreno (Área de Intervenção)



Fonte: O autor, 2020.

Figura 76 – Corte Esquemático AA (Área de Intervenção)



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

Figura 77 – Foto do terreno antes e depois da construção do Residencial Vitória



Fonte: GoogleEarth. Adaptado pelo autor, 2020.

Os parâmetros urbanos para a ocupação seguiram a legislação urbana do município de Juiz de Fora (Anexo 3-B, Anexo 8 e Anexo 6), conforme o local onde o terreno se encontra, bairro Monte Castelo (Tabela 3).

Tabela 3 – Parâmetros Urbanos – Área de Intervenção (bairro Monte Castelo)

ZONA/MODELO: ZR1/2/3ZC5 – M3 Área do Terreno: 3.200,00m ² Área Construída: 4.546,99m ²	Permitido	Utilizado
ÁREA MIN. (M ²)	360	--
TESTADA MÍN. (M)	10	--
MODELO	M3	M3
COEFICIENTE DE APROVEIT. MÁX.	2,4	1,42
TAXA DE OCUP. MÁX	65%	32%
AFAST. FRONTAL MÍN	3,0	Idem
AFAST. LAT. DE FUNDOS MÍN. (M)	Lote > 300m; uma divisa: 0, demais 1,50.	idem

Fonte: O Autor, 2020.

Figura 78 – Anexo 3 – B, Legislação Urbana de Juiz de Fora

LEGISLAÇÃO URBANA

ANEXO 3 - B

Lei Nº 6

**RELAÇÃO DE BAIRROS, LOTEAMENTOS, LOCALIDADE,
VILAS, GRANJAS E NÚCLEOS URBANOS**

BAIRRO	UT	ÁREA TERRITORIAL	REGIÃO URBANA	ZONEAMENTO AUTORIZADO
Monte Castelo	IV	Z.U.	16	ZR1/ZR2/ZR3/ZC5
Monte Verde	NÚCLEO URBANO			ZR1/ZR3
Monteville	IV	Z.U.	16	ZR1/ZR2/ZR3/ZC5
Morada Alegre	XIII	Z.U. – Z.E.U.	34	ZR1/ZR2/ZR3 - ZR1/ZR3
Morada do Servidor	II	Z.U.	28	ZR1/ZR3
Moradas do Serro	II	Z.U.	22	ZR1/ZR3
Morro da Glória	I	Z.U.	19	Anexo 4

Fonte: Legislação Urbana de Juiz de Fora. PJF, fev. de 2019. Adaptado pelo autor, 2020

Figura 79 – Anexo 8, Legislação Urbana de Juiz de Fora

LEGISLAÇÃO URBANA

Lei nº 6911

ANEXO 6
ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

TABELA B - Classificação das zonas quanto aos modelos de ocupação permitidos

CATEGORIA DE USO		ZR 1		ZR 2		ZR 3		ZC 1	ZC 2	ZC 3	ZC 4		ZC 5		ZUM 1	ZUM 2	ZI	
		Zona	Corredor de Bairro	Zona	Corredor de Bairro	Zona	Corredor de Bairro				Zona Especial	Via Especial	Zona Especial	Via Especial				
RESIDENCIAL	Unifamiliar	M1	M1	Até M3	Até M3A	Até M2	Até M2A											Conforme critérios da CODEMIG ou da legislação municipal específica de acordo com o local
	Multifamiliar	--	--															
COMERCIAL SERVIÇO	Local											Até M3A	Até M3A	Até M3	Até M3A	Até M5	Até M4	
	Bairro																	
	Principal				Até M1A		Até M1A											
	Setorial		M1					Até M6A	Até M8A	Até M6A								
INSTITUCIONAL	Local											Até M2A	Até M2A	Até M2	Até M2A	Até M2	Até M2	
	Bairro					M1	Até M2A					Até M3A	Até M3A	Até M3	Até M3A	Até M5	Até M4	
	Principal		M1		Até M3A													
								Até	Até	Até		Até						

Fonte: Legislação Urbana de Juiz de Fora. PJF, fev. de 2019. Adaptado pelo autor, 2020

Figura 80 – Anexo 6, Legislação Urbana de Juiz de Fora

ANEXO 8
MODELOS DE OCUPAÇÃO

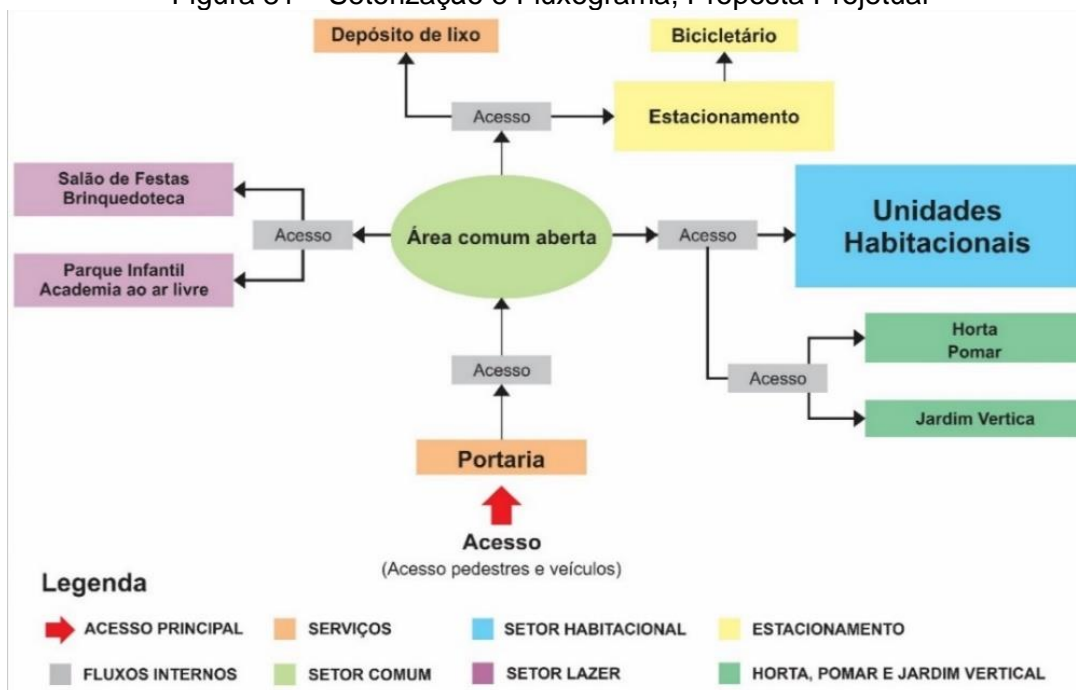
LOTE		MODELO	COEFICIENTE DE APROVEIT. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFAST. FRONTAL MÍNIMO (m)	AFAST. LATERAL E DE FUNDOS MÍNIMOS (m)	MODELO	COEFICIENTE DE APROVEIT. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFAST. FRONTAL MÍNIMO (m)	AFAST. LATERAL E DE FUNDOS MÍNIMOS (m)
ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)										
		M1 ¹	1,0	65%	3,0	Lote > 300 m²; uma divisa = 0, demais = 1,5	M1A	1,0	1º ao 3º pav. = 100% (até 9,20 m de altura); demais pav. = 65%	2,0	1º ao 3º pav. = 0 Demais pav. Testada ≤ 12 m; uma divisa = 0 / demais = 1,5; testada > 12 m = 1,5
300		M2 ¹	1,3				M2A	1,65			
			1,7					2,1			
300	10	M3 ¹	1,8	50%	3,0	Testada ≤ 12 m uma divisa = 0 testada > 12 m = 1,5	M3A	2,2	1º ao 3º pav. = 100% (até 9,20 m de altura); demais pav. = 50%	2,0	1º ao 3º pav. = 0 Demais pav. Testada ≤ 12 m; uma divisa = 0 / demais = 1,5; testada > 12 m = 1,5
360			2,4					2,8			
		M4	2,5				M4A	3,0			
360	10		2,8	50%	3,0	Testada ≤ 12 m uma divisa = 0 testada > 12 m = 1,5	M5A	3,5	1º ao 3º pav. = 100% (até 9,20 m de altura); demais pav. = 50%	2,0	1º ao 3º pav. = 0 Demais pav. Testada ≤ 12 m; uma divisa = 0 / demais = 1,5; testada > 12 m = 1,5
450		M5	3,0					3,5			
450	12										
550				50%	3,0	Testada ≤ 12 m uma divisa = 0 testada > 12 m = 1,5	M6A	4,5	1º ao 4º pav. = 100% (até 12,00 m de altura); demais pav. = 50%	2,0	1º ao 4º pav. = 0 demais pav.: = 2,0
700	15							4,5			
1200	18			50%	3,0	Testada ≤ 12 m uma divisa = 0 testada > 12 m = 1,5	M7A	5,5	1º ao 4º pav. = 100% (até 12,00 m de altura); demais pav. = 50%	2,0	1º ao 4º pav. = 0 demais pav.: = 2,4
								5,5			
				50%	3,0	Testada ≤ 12 m uma divisa = 0 testada > 12 m = 1,5	M8A	6,5	1º ao 4º pav. = 100% (até 12,00 m de altura); demais pav. = 50%	2,0	1º ao 4º pav. = 0 demais pav.: = 2,4
								6,5			

OBSERVAÇÕES:

Fonte: Legislação Urbana de Juiz de Fora. PJF, fev. de 2019. Adaptado pelo autor, 2020

Tanto a setorização, quanto o fluxograma foram pensados para que os fluxos sejam estabelecidos entre os setores e nos mais diversos espaços da edificação, de modo a estabelecer conexões eficazes e funcionais, Figura 82.

Figura 81 – Setorização e Fluxograma, Proposta Projetual



Fonte: O autor, 2020.

10.MEMORIAL JUSTIFICATIVO

O trabalho de conclusão II (Tc II) tem como foco requalificar as áreas de uso comum do empreendimento, no qual o principal objeto é de criar espaços convidativos, funcionais, seguros e que promovam o bem-estar das pessoas. Sendo assim, o estudo dos conjuntos habitacionais de interesse social, ressalta a importância de avaliar a qualidade desses empreendimentos, devido a vários motivos, como por exemplo, o uso total do terreno disponível para a construção bem como a disponibilidade dos espaços coletivos e suas relações com os condôminos.

Por isso, a necessidade de um projeto de intervenção no Residencial Vitória, afim de favorecer os espaços coletivos e a sua funcionalidade para os moradores do empreendimento. O terreno que abrigará o objeto projetual, o Residencial Vitória, tem uma área de 2.838 m² e está localizado na Rua Paulo Moreira Guedes, nº 29, bairro

Monte Castelo, Região de Planejamento Centroeste do município de Juiz de Fora, MG.

Durante a fase de implantação do edifício, foi direcionado o melhor aproveitamento do terreno natural sem que houvesse movimentação de terra excessiva, já que a área possui uma topografia com expressivo desnível, quase 12 metros. Como solução, a construção foi pousada em dois platôs separados por um acesso central, no nível intermediário.

O Empreendimento possui área construída igual a 3.486 m², composta por 4 blocos de cinco pavimentos cada, nos quais existem 20 unidades habitacionais, totalizando 80 moradias. A soma das áreas comuns do empreendimento é de aproximadamente 1.200m², medida está que inclui a via interna, estacionamento e demais áreas de uso comum, objetos de intervenção do Tc II.

Algumas áreas comuns do Residencial Vitória não poderão ter os locais onde foram implantadas modificados, como o salão de festas e o estacionamento, por exemplo. Diante dessas informações, será desenvolvido o projeto, com ênfase na requalificação e recuperação destes espaços, visando sempre promover aos usuários um ambiente de qualidade e acolhimento.

Em contra partida, serão construídos um bicicletário, uma academia ao ar livre, uma brinquedoteca entre outros espaços arrolados na tabela 2 – Programa de Necessidades e Pré-dimensionamento descritos no trabalho de conclusão I. A construção destas áreas comuns, contribuirão consideravelmente para a interação social dos moradores.

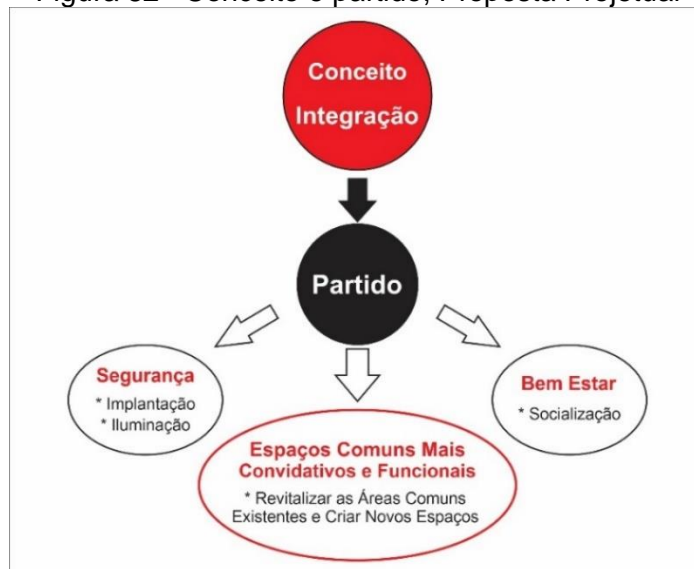
O Partido

A requalificação das áreas de uso comum existentes no Residencial Vitória, bem como a construção de novos espaços, bem iluminadas, convidativas e funcionais, implicarão na socialização e conseqüentemente integração entre os moradores, como a brinquedoteca e a academia ao ar livre, por exemplo.

Assim, a proposta projetual terá como referência, os estudos de caso feitos na presente pesquisa, o Arquiteto Dinamarquês, Jan Gehl, pelo estudos e direcionamentos na criação e tratamento dos espaços coletivos, como também,

Roberto Burle Marx, arquiteto e artista plástico brasileiro, no qual será inspirado os jardins e as áreas verdes(Figura 82, 83 e 84).

Figura 82– Conceito e partido, Proposta Projetual



Fonte: O autor, 2020.

Figura 83 –Arquiteto Jan Gehl, Inspirações



Chongqing (China)

Rota Pedonal 3, um espaço urbano criado para incentivar caminhadas e interações sociais.

Jan Gehl

Disponível em: <<https://placemanagementandbranding.wordpress.com/2016/04/13/an-implementation-critique-of-jan-gehls-cities-for-people/>>. Acesso em: maio, 2020.

Figura 84 – Roberto Burle Marx, Inspirações



Burle Marx

Rio de Janeiro
Edifício Gustavo Capanema ou Palácio Capanema

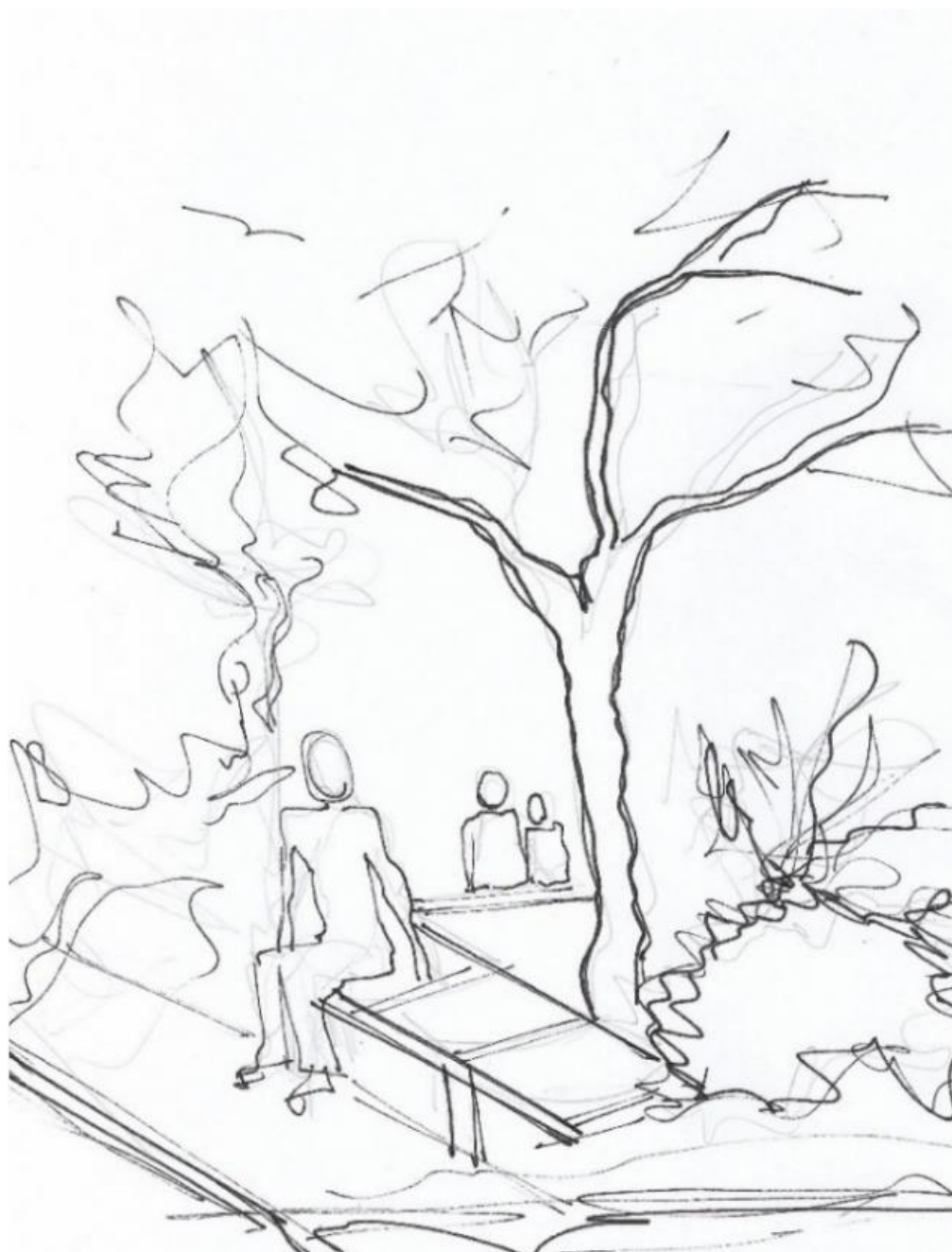
Fonte: Disponível em: <<https://www.vivadecora.com.br/pro/arquitetos/roberto-burle-marx/>>. Acesso em: maio, 2020.

Figura 85 – Croquis de Concepção, Proposta Projetual



Fonte: O autor, 2020.

Figura 86 – Croquis de Concepção, Proposta Projetual



Fonte: O autor, 2020.

11. CONCLUSÃO

Desde a criação do Programa Minha Casa Minha Vida, diversos conjuntos habitacionais foram construídos, porém, alguns empreendimentos têm apresentado problemas no seu pós ocupação, como os de cunho estrutural e a falta ou má manutenção dos equipamentos coletivos que prejudicam a conjuntura social do residencial. O projeto destes edifícios e dos espaços comuns como, por exemplo, os de convivência apontaram para uma das grandes questões a serem repensadas e melhor desenvolvidas pelo governo federal e as incorporações responsáveis pelas construções dos empreendimentos.

Com vistas a este novo olhar sobre os empreendimentos do PMCMV, essa pesquisa teve por objetivo mostrar que as áreas comuns são importantes para a construção da habitação social de qualidade, pois as mesmas colaboram para o pertencimento dos moradores ao ambiente e colaboram para a promoção do bem estar para as famílias residentes nos empreendimentos.

Fato averiguado com os questionários aplicados aos residentes, que manifestaram o grau de satisfação com o salão de festas, a churrasqueira, o parque infantil, a portaria, entre outros equipamentos de áreas coletivas do empreendimento.

Já ao analisar o Residencial Vitória, empreendimento selecionado para o Tc II, percebe-se que o conjunto não possui áreas comuns muito interessantes do ponto de vista arquitetônico. Tais espaços poderiam ser melhor explorados, passarem por melhorias estruturais e arquitetônicas, pois estão em péssimas condições de conservação, passando ao estágio de abandono, o que diminui consideravelmente a qualidade de vida dos moradores.

É importante ressaltar que a análise referida acima, só foi possível mediante a análise das referências bibliográficas já mencionada anteriormente e na pesquisa in loco, sobretudo com a apreciação dos estudos de caso arrolados no trabalho, que assegurou a importância das áreas comuns e o seu bom aproveitamento na vida dos moradores de habitações sociais, como é o caso do PMCMV estudado neste trabalho.

O trabalho também é de suma importância diante do momento atual vivido pela pandemia provocada por um vírus denominado Coronavírus, cuja infecção leva a

doença respiratória Covid-19. Diante dessa circunstância, as pessoas, independente da classe social, não podem sair às ruas, onde se faz necessário a existência de áreas comuns de qualidade e satisfatórias nestes empreendimentos, agregando valores de segurança, pertencimento e aconchego em um ambiente amplo, harmônico e extensivo à sua residência.

Ambientes que possam atender as necessidades dos moradores das habitações sociais, no caso, o PMCMV que já sofrem certos estigmas sociais e são oriundos de lugares que privava-os de certos aconchegos sociais como, por exemplo, de áreas verdes ou praças com parquinhos. Por isso, se faz necessário os equipamentos comuns para assegurar ou resgatar a cidadania dessas famílias pertencentes aos empreendimentos do programa citado.

Pode-se concluir que é necessário repensar as áreas comuns dos empreendimentos do PMCMV, a fim de minimizar os problemas descritos neste trabalho, melhorar as condições de vida dos moradores do Residencial Vitória e demais conjuntos habitacionais de interesse social ou privados. Contribuindo para a construção e aprimoramento da cidadania das famílias de baixo poder aquisitivo; favorecendo assim, a construção de uma sociedade mais justa e com o amplo acesso à moradia de qualidade.

12. REFERÊNCIAS

a) Livros

_____; GARCIA, Lucianne Casasanta; SARAMAGO, Rita de Cássia. **Avaliação pós- ocupação no Programa Minha Casa Minha Vida: uma experiência metodológica.** Uberlândia: UFU/PROEX, 2015.

GEHL, Jan. **Cidades para pessoas.** 2ª ed. Perspectiva: São Paulo, 2014.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades.** Trad. Carlos S. Mendes Rosa. 3. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

VILLA, Barbosa Simone; ORNSTEIN, Walle Sheila. (org.). **Qualidade ambiental na habitação: Avaliação pós- ocupação.** 1ª ed. São Paulo: Oficina de texto, 2013.

ZAMBRANO, Letícia; ARBACH, Jorge; et ali. **Habitação social em Juiz de Fora: Debate e projetos. Projetos para Habitação Popular: Utopia ou realidade?** Juiz de Fora: UFJF, 2012.

b) Artigos

BRITO, J. N. S.; FORMOSO, C. T.; ROCHA, G. S. **Estudo da formação de valor de usuários finais de empreendimentos habitacionais de interesse social.** In: XII ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO – ENTAC, 2012, Juiz de Fora. **Anais...** Juiz de Fora: ANTAC, 2012.

CARVALHO, Camila; PATRICIO, Nuno; SCHUETT, Nils. A importância das áreas de uso comum em projetos de habitação social: O caso Programa Minha Casa Minha Vida. **Revista Brasileira Desenvolvimento**, Curitiba, v.3, n.2, p.24-35, jul/dez.2014. Acesso em: março, 2020.

GAVAZZA, Natássia. **A cidade de Jane Jacobs e o planejamento urbano**. Resenhaonline, ano12, maio 2013. Disponível em:<<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/resenhaonline/12.137/4736>>. Acesso em: março, 2020.

SOUZA, Aparecida Lilian. Panorama da situação Habitacional de Juiz de Fora. II Colóquio do NUGEA. **Instituto de Ciências Humanas**. Juiz de Fora, mai/jun.2016. Acesso em: março, 2020.

c) Sites Consultados

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL .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/11977.htm>. Acesso em: Março de 2020.

_____. **Minha Casa Melhor**. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/paginas/defacult.aspx>. Acesso em: 15 de março de 2020.

CAIXA. **Oficina sobre Programas Habitacionais: MCMV - Faixa I, Entidades FDS e PNHR**. Documento Interno. Novo Hamburgo, 27 fevereiro 2014a.

_____. Palestra de Jair Fernando Porto Alegre. Políticas Públicas na Área de Interesse Social e Regularização Fundiária. In: **III Congresso Internacional de**

Sustentabilidade e Habitação de Interesse Social. Porto Alegre: PUCRS, 2014c.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Fundação João Pinheiro e Ministério das Cidades divulgam os resultados do Déficit Habitacional Municipal no Brasil.** Disponível em: <<http://www.cbicdados.com.br//menu/deficit-habitacional/deficit-habitacional-no-brasil>>. Acesso em: 20 de março de 2020.

IBGE. **Cidades.** Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/juiz-de-fora/panorama>>. Acesso em: Março de 2020.

PREFEITURA DE JUIZ DE FORA. Disponível em: <<http://www.pjf.mg.gov.br/conselhos/cmh/index.php>>. Acesso em: março de 2020.

PREFEITURA DE JUIZ DE FORA. Disponível em: <http://WWW.pjf.mg.gov.br/administração_indireta/emcasa/>. Acesso: março de 2020.

ROLNIK, R. **Programa Minha Casa Minha Vida precisa ser avaliado** – Nota Pública da Rede Cidade e Moradia. Disponível em: <https://raquelrolnik.wordpress.com/page/4/>. Publicado em: 10/11/2014. Acesso em 12/03/2020.

d) Estudos de Caso

ARCHDAILY. Disponível em: <http://www.archdaily.com.br/br/01-134091/conjuntohabitacional-do-jardim-edite-slash-mmbb-arquitetos-plus-h-plus-f-arquitetos?ad_source=search&ad_medium=search_result_all>. Acesso em: março de 2020.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988.** Contém as emendas constitucionais posteriores. Brasília, DF: Senado, 1988.

HAEC CONGEL. Disponível em:

<http://www.congel.com.br/novo/index.php/portifolio/habitacao-popular/92-res-paraiso-juiz-de-fora>. Acesso em: março, 2020.

ONL CAT. Disponível em: <http://www.onl.cat/work/more_info/?work_id=26>.

Acessado em: março, 2020.