

# Minha Casa Minha Vida em Juiz de Fora: A avaliação do residencial Miguel Marinho delineando caminhos na busca pela Sustentabilidade Social.

**Letícia Maria de Araújo Zambrano**

Universidade Federal de Juiz de Fora – Brasil  
[leticia.zambrano@ufff.edu.br](mailto:leticia.zambrano@ufff.edu.br)

**Ludmilla Ribeiro Pereira Spagnolo**

Universidade Federal de Juiz de Fora – Brasil  
[ludmilla.spagnolo@arquitetura.ufff.br](mailto:ludmilla.spagnolo@arquitetura.ufff.br)

**Thayla Cristian Fonseca Marson**

Universidade Federal de Juiz de Fora – Brasil  
[marsonthayla@gmail.com](mailto:marsonthayla@gmail.com)

## ABSTRACT

*The social sustainability of a city is related to equity, in time - between generations - and in space - in the access to the city and its facilities in equal conditions to all citizens. The access to seemingly housing is among the elements of social sustainability, but this can be compromised if the conditions offered, instead of promoting access to the city and decent living conditions, leads to new difficulties that prevent the realization of the social rights of the population that is the target of social housing policy. After six years of the delivery of first real estate developments "Minha Casa Minha vida" program in the city of Juiz de Fora, the general picture shows many problems, as well as in most of the cities where the program was implemented. The Center of Housing Studies (NEHab) of the Architecture and Urbanism course of the Federal University of Juiz de Fora has been working on this problem since the first moments of implementation of the program in the city. The present article aims to present part of the ongoing applied research, with the methodology adopted, the main results of the evaluation of one of the projects evaluated - Residencial Miguel Marinho and a discussion about the team's actions in the articulation of mitigating actions with the municipality and other entities involved aiming at reversing the framework of unsustainability.*

**Keywords:** Social housing; Minha Casa Minha Vida Program; Social Sustainability.

## 1. INTRODUÇÃO

A falta de habitações adequadas, em quantidade e qualidade, para a população de baixa renda é um problema que acompanha toda a história do Brasil. Getúlio Vargas, a partir dos anos 1940, foi o primeiro governante a assumir a moradia de interesse social como questão de Estado, tendo promovido a construção de moradias de qualidade para a população de baixa renda. Antes disso esta produção habitacional era suprida unicamente pelo mercado privado, que visava prioritariamente o lucro, sem compromissos com a qualidade da habitação. Na ditadura militar, entre 1964 e 1985, se estabeleceu a

primeira política habitacional voltada à produção em escala visando o enfrentamento do déficit nacional. Através do Banco Nacional de Habitação (BNH) se construiu em quantidade sem precedentes na história. Entretanto, foi uma produção marcada pela falta de qualidade, o que segundo diversos autores, veio a contribuir para a falência do sistema de produção habitacional que vigorou por cerca de 20 anos. Após um longo período de estagnação, por parte do Estado, na produção habitacional de interesse social, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), implantado no governo Lula a partir de 2009, voltou a assumir objetivos grandiosos comparáveis ao que se produziu do período do BNH, com metas de construção de 1 milhão de habitações para famílias com renda de até 10 salários mínimos, na fase 1 do programa. No Governo Dilma Roussef, na fase 2 do programa, assumiu-se a meta de entregar mais 2 milhões de unidades habitacionais. Atualmente está em vigor a fase 3 do programa, na qual se estabeleceu a meta de atingir 4,6 milhões<sup>1</sup> de unidades. Em meio à esta produção sem igual em toda a história da produção habitacional no Brasil, as críticas quanto a qualidade são um lugar comum na maior parte dos municípios em que o programa foi implantado. Juiz de Fora é também palco desta história, tendo recebido através de recursos do PMCMV, desde 2009, um total de 15 empreendimentos, totalizando 3.655 unidades habitacionais<sup>2</sup>. Entende-se que a implantação do PMCMV na cidade, embora responda à uma demanda habitacional histórica, agrava um quadro de insustentabilidade social, com um problema complexo, dada a diversidade de questões e esferas envolvidas, tocando entes públicos e privados, tanto locais quanto federais. Em face dos problemas que se colocaram para a população alvo do programa e para cidade como um todo, o Núcleo de Estudos em Habitação (NEHab), da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Juiz de Fora passou, desde 2010, a focalizar em pesquisas que visam contribuir para melhorias nos residenciais edificadas pelo PMCMV, assim como para a forma de implantação do programa na cidade.

A sustentabilidade social, no contexto da inserção da habitação de interesse social na cidade, pode ser entendida através da possibilidade de efetivação do direito à cidade e às suas comodidades e oportunidades para os moradores destes residenciais, nos termos do que está posto pelo Estatuto da Cidade. Envolve a possibilidade, à esta população, de igualdade de condições de acesso à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, em relação às demais camadas da sociedade (BRASIL, 2001).

Neste artigo pretendemos apresentar uma parte do trabalho realizado através de uma pesquisa extensionista realizada pelo NEHab em uma parceria interdisciplinar com professores de diversas áreas do conhecimento (Arquitetura e Urbanismo, Sociologia, Antropologia, Serviço Social, Geografia, Direito, Engenharia, Comunicação e Ciências da Computação), envolvendo três universidades - UFJF, Universo, Universidade Estadual do Norte Fluminense (UENF) e alguns Grupos de Pesquisas<sup>3</sup>. Em função de uma realidade vivenciada pelos moradores destes residenciais, que são

<sup>1</sup> Disponível em <https://www.sienge.com.br/minha-casa-minha-vida/>. Acesso em 30 de março de 2018.

<sup>2</sup> Dados retirados da apresentação em plenária do Conselho Municipal de Habitação de Juiz de Fora. Disponível em: <https://www.flickr.com/photos/prefeiturajf/sets/72157685239421886>. Acesso em 30 de março de 2018.

<sup>3</sup> Grupo de Pesquisa Política e Sociologia da Educação (GPPSE), Pesquisa aplicada em materiais e construção sustentável (PARES), Núcleo de Pesquisa Geografia, Espaço e Ação (NUGEA), Laboratório de Geoprocessamento Aplicado (LGA) e o Núcleo de Mediação Dialogar

impelidos a ter que enfrentar muitas dificuldades no trato com as diversas instâncias e atores sociais para a busca por soluções, o grupo envolvido pretende contribuir para a mitigação dos problemas encontrados em empreendimentos do PMCMV em Juiz de Fora. Além das soluções para os empreendimentos já construídos, busca-se também o aprimoramento na forma de implantação deste programa na cidade (ou de outros similares que venham a surgir), através de ações e implantação de instrumentos de planejamento, avaliação e gestão.

O programa extensionista “Escritório-Escola Itinerante do curso de Arquitetura e Urbanismo da UFJF: assessoria técnica para apoio ao governo municipal no planejamento e gestão da política habitacional de interesse social” é um programa financiado pelo extinto programa Proext MEC/SESu, edital 2016. O programa foi objeto de um convênio com a prefeitura de Juiz de Fora (PJF) e inclui como públicos-alvo, tanto a PJF como o Conselho Municipal de Habitação, e, prioritariamente, os moradores dos empreendimentos habitacionais construídos pelo PMCMV na cidade de Juiz de Fora.

Este artigo visa discutir a metodologia aplicada no trabalhos de campo e os resultados do trabalho realizado em um dos empreendimentos avaliados, o residencial Miguel Marinho, da fase 1 do PMCMV e seus desdobramentos junto aos residentes, à municipalidade e demais entes envolvidos.

## 2. REVISÃO

A Política Nacional de Habitação – PNH (BRASIL, 2004) desenvolvida pelo Ministério das Cidades a partir de 2003 e vigente nos país tem suas bases fundamentadas por preceitos do Desenvolvimento Sustentável. Do texto da PNH, entre os princípios, destaca-se o direito à moradia, um direito humano previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos:

“[...] moradia digna como direito e vetor de inclusão social garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais; [...] (BRASIL,2004)

No contexto da PNH, foram desenvolvidos, pelo Ministério das Cidades, um conjunto de instrumentos que implantados de forma articulada dariam conta do enfrentamento do déficit habitacional brasileiro, em suas diversas faces (produção de novas moradias, regularização fundiária, requalificação arquitetônica e urbana, etc).

O Programa MCMV, nasce em 2009, a partir de proposta do setor empresarial, como estratégia de produção de novas moradias, em resposta às demandas expressas pelo Plano Nacional de Habitação e como estratégia de enfrentamento da crise econômica mundial que começava a ameaçar o país. Entendido e justificado no contexto da PNH, o PMCMV negligencia os princípios balizadores da política vigente, assumindo simplificações que acabam por comprometer o atendimento de objetivos qualitativos presentes na política nacional e que poderiam determinar a sustentabilidade social, elemento norteador da política habitacional que se pretendia implantar (ZAMBRANO, 2014).

Desde a implantação dos primeiros empreendimentos, uma quantidade significativa de pesquisas no Brasil têm sido dedicadas à avaliar os resultados efetivos do PMCMV nas cidades e constata fragilidades em vários aspectos, com nuances locais, mas que em linhas gerais, convergem para as mesmas questões. Neste contexto, uma de nossas principais fontes bibliográficas tem origem

num conjunto de pesquisas financiadas pelo CNPQ, que reuniu-se, entre os anos de 2013 e 2014, em uma rede denominada Cidade e Moradia, na qual onze equipes de seis estados brasileiros avaliaram diversos aspectos do programa, analisando dados qualitativos e quantitativos, envolvendo questões de qualidade construtiva e arquitetônica, os impactos urbanísticos e sociais dos empreendimentos, os efeitos sobre a vida das famílias e dos indivíduos beneficiários do programa. (AMORE, in AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; (ORGS.), 2015). Junto aos objetivos principais desta pesquisa extensionista, pretende-se produzir abordagens e resultados capazes de dialogar com outras pesquisas realizadas sobre o PMCMV, visando contribuir para o desenvolvimento de soluções habitacionais mais adequadas e sustentáveis.

### 3. METODOLOGIA

O programa extensionista do EEI (ZAMBRANO 2015) assume diversos objetivos específicos desde aqueles relacionados à contribuições ao planejamento relacionadas à inserção dos empreendimentos na cidade e alocação de beneficiários, passando por diagnóstico de empreendimentos visando negociar correções ou melhorias, até assessoria técnica em campo para apoiar ações da própria comunidade. Para a facilitação do diálogo e trocas com as pesquisas em curso no Brasil, especificamente aquelas desenvolvidas rede Cidade e moradia, alinhamos os nossos objetivos aos eixos temáticos descritos na rede Cidade e Moradia (AMORE, SHIMBO E RUFINO, 2015).

Neste artigo abordaremos especificamente o diagnóstico realizado no Residencial Miguel Marinho, o que se insere em um dos objetivos específicos da pesquisa: “Diagnóstico e avaliação pós-ocupação de empreendimentos habitacionais de interesse social desenvolvidos pelo Programa MCMV fases 1 e 2 bem como mediação junto aos órgãos públicos no encaminhamento de ações que sejam apontadas pelos estudos” (ZAMBRANO, 2015).

O Residencial Miguel Marinho compreende um loteamento implantado na Região Norte do município, no limite da área urbana no bairro Benfica, composto por 86 sobrados de quatro unidades por lote, totalizando 344 unidades habitacionais<sup>4</sup>. Conforme a **Figura 1**, os sobrados são distribuídos ao longo de 4 ruas (5 linhas de blocos).

O trabalho realizado no empreendimento Miguel Marinho se insere no contexto de avaliação de quatro empreendimentos avaliados. O planejamento metodológico partiu da seleção dos empreendimentos que seriam alvo da pesquisa. Optamos por selecionar empreendimentos da fase 1 do PMCMV na cidade, devido ao fato de que estes apresentam maior incidência de problemas, conforme amplamente notificado por matérias da mídia e por resultados de pesquisas anteriores do NEHab. A decisão de nos concentrarmos em empreendimentos de uma única fase do programa nos permitiria também uma condição de comparação entre os contextos e resultados, considerando que todos foram construídos segundo os mesmos referenciais normativos e mesmos critérios de seleção e sorteio de

---

<sup>4</sup> Destaca-se que para aprovação do empreendimento, foi sancionada uma lei que modificou o limite da área urbana, ou seja, o terreno onde se implantaria o residencial, pelos limites anteriores seria em era área de expansão urbana, passando a ser incluído na área urbana por conveniência do empreendimento.



beneficiários. A fase 1 do PMCMV apresentou problemas de naturezas diversas, que depois de reconhecidos pelos agentes envolvidos, foram minimizados na fase 2 (ZAMBRANO, 2018).

Na fase 1 do PMCMV em Juiz de Fora foram construídos 9 empreendimentos. Para seleção de 4 a serem avaliados, partimos para o reconhecimento das características tipológicas edificadas, o que poderia orientar a escolha. Optamos por selecionar dois empreendimentos construídos em modelo de loteamento e dois em modelo de condomínio, em terreno único. Entre os edificadas em loteamentos destacamos um de tipologia unifamiliar e um de tipologia multifamiliar de pequeno porte (sobrado); para a escolha dos dois em condomínio em terreno único, selecionamos dois multifamiliares de grande porte realizados pelo mesmo arquiteto e a mesma construtora, com projeto iguais, e sabendo-se que tiveram resultados muito distintos de desempenho, segundo opiniões colhidas pelos residentes e por observação simples. Com esta escolha, entendemos que teríamos cenários e situações comparáveis, além e apesar das tipologias variadas o que poderia nos trazer também uma riqueza de situações diferenciadas em função das características arquitetônicas e os empreendimentos, permitindo assim uma amostra rica em todo o universo amostral.

**Figura 1** - Foto aérea do loteamento Miguel Marinho



**Fonte:** Google maps.

O cálculo amostral considerou a estimação de unidades com algum tipo de patologia, o que seria a base para a definição de todas as amostras dos instrumentos metodológicos aplicados. Partiu-se do somatório de unidades dos quatro empreendimentos a serem diagnosticados, para daí extrair as amostras para cada um deles: população (total de unidades) de 1534 unidades, com margem de erro de 5%, nível de confiança de 95% e uma proporção inicial de 50% das unidades com algum problema. Para essas condições, o tamanho mínimo de uma amostra aleatória simples seria de 308 unidades. Especificamente no residencial Miguel Marinho, a amostra calculada foi de 70 unidades das 344 para aplicação de questionários (22% do total). Considerando que a pesquisa de campo compreendeu métodos quantitativos e qualitativos. Esta amostra seria portanto adotada para a aplicação do método quantitativo Survey, por meio de questionário, sendo distribuído de forma regular entre as ruas e edificações existentes no empreendimento.

Deste modo, a amostra das unidades alvo da avaliação de patologias foi intencional, tendo como meta a aplicação a 50% dos domicílios visitados pelo Survey, 35 unidades no residencial Miguel

Marinho. A amostra dos indivíduos para a aplicação dos métodos qualitativos - entrevistas e Walkthrough - junto a residentes dos empreendimentos, teve como meta inicial a aplicação à residentes de 10% dos domicílios visitados pelo Survey, portanto 7 unidades no residencial em questão. Caso necessário, para promover uma distribuição regular entre ruas/blocos, ou para satisfazer a condição de riqueza de detalhes, a amostra poderia ser ampliada.

Foram desenvolvidos instrumentos de coleta de dados em campo para cada método aplicado e conteúdos que se pretendia analisar. Destaca-se que os instrumentos baseiam-se, em sua maioria, em dados e opiniões extraídos de interações com os habitantes do local:

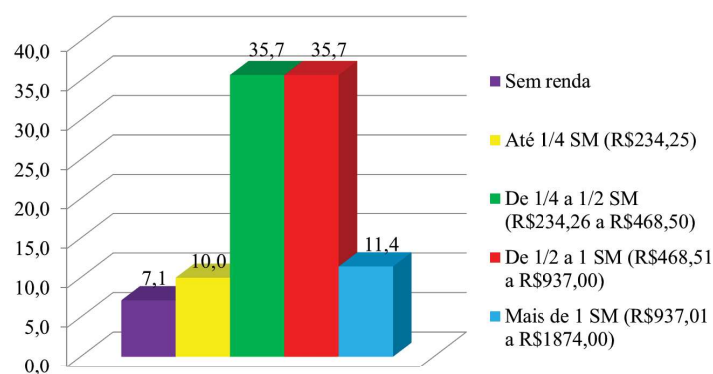
1. Avaliação físico ambiental: fichas de verificação contendo: (1) os mapas de cada trecho do loteamento, onde seriam feitas marcações de elementos observados e fotografias registradas; (2) tabela contendo campos para notas de observações para as seguintes dimensões de análise: Infraestrutura e riscos; serviços e acessos de veículos; pavimentação e drenagem; lixo e presença de entulho; meio ambiente; lazer, espaços públicos e coletivos.
2. Survey: baseado em um questionário composto por 36 questões, estruturado segundo as seguintes dimensões de análise: identificação do imóvel; dados do entrevistado; dados gerais sobre a situação de moradia (tempo de moradia, modificações realizadas, condição de atendimento etc.); o grupamento familiar; o empreendimento e o entorno
3. Avaliação de patologias: ficha de preenchimento por unidade visitadas, contendo a planta da unidade e lista de verificação de patologias. As patologias identificadas são marcadas e identificadas na planta.
4. Avaliação arquitetônica: foram empregados instrumentos conhecidos da APO (Avaliação Pós Ocupação), que consiste em um processo metodológico sistematizado que visa identificar a satisfação do usuário com o ambiente construído, aliando o olhar técnico do pesquisador com a com a vivência do usuário (FERREIRA, 2017, p. 41). As pesquisas em APO buscam avaliar aspectos técnicos, funcionais, comportamentais e culturais (FONSECA; RHEINGANTZ, 2009 apud FERREIRA, 2017). Foram aplicados os seguintes instrumentos de APO: Entrevista; Walkthrough; Mapeamento Visual e Poema dos desejos. A entrevista semi-estruturada se baseia em um roteiro de temas, a partir das seguintes dimensões de análise: o empreendimento; a casa nova; vínculos casa/bairro anterior; segurança de posse.

Os instrumentos foram aplicados em campo em etapas consecutivas, por equipes multidisciplinares. Os conteúdos levantando em campo foram sistematizados e analisados segundo as temáticas e dimensões acima mencionadas. Os resultados foram organizados em relatórios parciais a partir dos métodos aplicados, segundo conteúdos de análise. Ainda se encontram em desenvolvimento as análises que cruzam os resultados obtidos a partir da aplicação dos diferentes métodos e respectivas equipes/conteúdos de análise.

#### 4. RESULTADOS E DISCUSSÕES

Através da pesquisa de campo, sistematização dos dados e da análise do conteúdos relativo ao Residencial Miguel Marinho<sup>5</sup> é possível atestar que as implicações que mais afetam os moradores são relacionadas à questões físico-ambientais, patologias nas unidades habitacionais e problemas na infraestrutura das áreas comuns; transporte coletivo insuficiente; comércio distante; unidades invadidas e questões sociais relacionadas com violência, drogas, crianças ociosas, depredação dos bens coletivos e vulnerabilidade social. Essa é expressa pela **Figura 2** - elaborada a partir da compilação dos dados da aplicação do Survey<sup>6</sup> - que apresenta a renda *per capita* predominante (cerca de 70%) na faixa entre ¼ SM até 1 SM e apenas 11% mais de 1 SM.

**Figura 2** – Gráfico: Renda per capita



**Fonte:** Arquivo do Escritório Escola Itinerante.

Um outro item analisado através do Survey, como apresenta a **Figura 3** refere-se aos principais motivos de queixas dos moradores, as quais exprimem suas demandas ao poder público.

**Figura 3** - Tabela: Principais demandas no residencial

<b>Demanda</b>	<b>Percentual</b>
Asfalto	67%
Transporte Coletivo	50%
Outros	20%
Comércio	19%
Capina / Limpeza dos Lotes	19%
Posto de saúde	16%
Melhorias na habitação / Reparo nas casas	13%
Coleta de Lixo	4%

**Fonte:** Arquivo do Escritório Escola Itinerante.

A análise dos dados coletados na avaliação de problemas construtivos nos dá um panorama consistente dos problemas infraestruturais que mais afetam os moradores do residencial<sup>7</sup>. Verificamos que 38% das edificações apresentam diversas modificações arquitetônicas, sendo, em sua maioria,

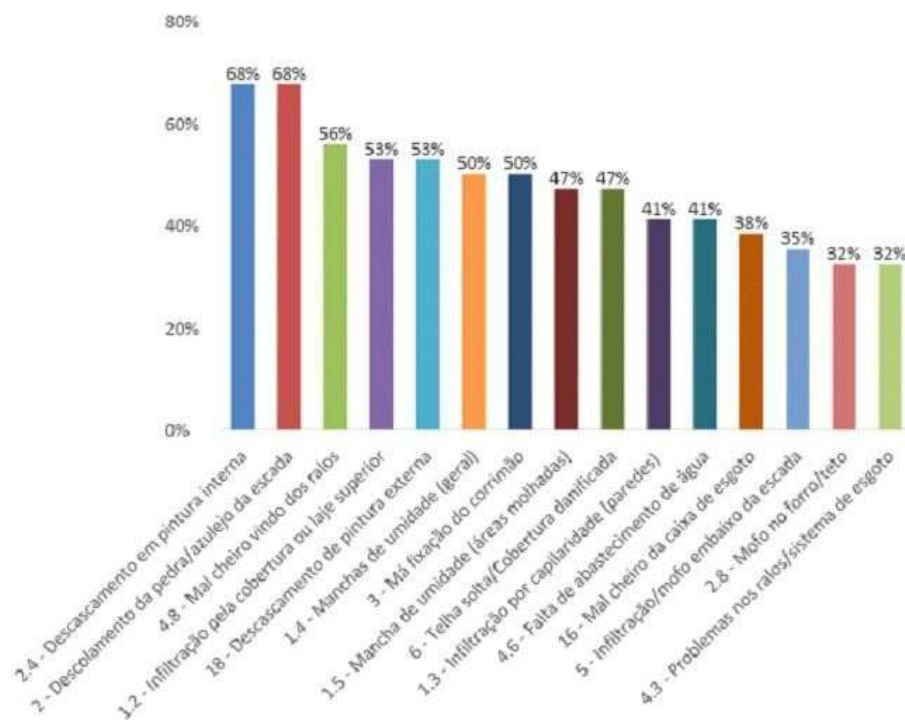
<sup>5</sup> Análise realizada pelo Grupo de Trabalho de Urbanismo, formado por estudantes e docentes dos cursos de Arquitetura e Urbanismo, Geografia, Ciências Sociais, Serviço Social e Direito da UFJF, Universo e UENF,. Os conteúdos completos e específicos poderão ser consultados nos relatórios emitidos pela pesquisa extensionista.

<sup>6</sup> Análise realizada por estudantes e professoras do Curso de Ciências Sociais da UFJF.

<sup>7</sup> Análise realizada por estudantes e docente do curso de Engenharia Civil da UFJF.

ampliações, acréscimo de garagem, muros de separação de lotes e colocação de grades, notoriamente executados por iniciativas individuais dos residentes das unidades habitacionais, de modo a satisfazer suas necessidades espaciais, de segurança e conforto. Algumas edificações, por se apresentarem muito danificadas, foram caracterizadas como deprecadas e sua habitabilidade foi inviabilizada em alguns casos, levando à ocupação de usos temporários e/ou ilícitos. Algumas patologias se fizeram presentes em grande parte das edificações, como o descascamento da pintura interna e infiltrações, conforme a **Figura 6**; e o principal problema que compromete a habitabilidade está no destelhamento da cobertura (**Figura 5**), em 47% das unidades do empreendimento, como apresenta a **Figura 4** (esta avaliação considerou o total das unidades e não somente a amostra, dada a gravidade do evento). Ao analisar os problemas das áreas comuns, observa-se falta de acessibilidade, calçamento inadequado, bocas de lobo danificadas, falta de capina e limpeza dos lotes, ausência de arborização urbana e erosão do solo. À título de ilustração, a figura abaixo apresenta a distribuição de ocorrências de patologias em relação ao total de unidades.

**Figura 4** - Porcentagem de ocorrência das patologias pelo total de unidades



**Fonte:** Arquivo do Escritório Escola Itinerante.

A partir dos resultados parciais do trabalho de campo, e de pesquisa documental relativa ao PMCMV, o trabalho da equipe do Direito buscou identificar os atores responsáveis pelos problemas infraestruturais supracitados, a fim de se orientar a busca por soluções. Para tal, foi feita a análise do processo administrativo e do Termo de Compromisso e Responsabilidade, vinculado ao processo firmado entre o Município de Juiz de Fora e o empreendedor do residencial. Foi possível estabelecer limites para a responsabilização da empresa incumbida pela obra, como também da responsabilidade conjunta do empreendedor, do município e da Caixa Econômica Federal, os quais deveriam exercer fiscalização do cumprimento e da qualidade das obras realizadas.



Buscando o apontamento de soluções na questão da baixa qualidade do transporte coletivo, observa-se que o isolamento geográfico, a pobreza dos indivíduos e a precariedade do serviço público de transporte ofertado tornam-se quase impeditivos para a fruição da cidade de Juiz de Fora por parte dos moradores da localidade ali instalada, e que, neste sentido, a disponibilização de transporte público de maneira regular favoreceria o acesso espacial à cidade<sup>8</sup>.

**Figura 5 -** Destelhamento por ação dos ventos



**Fonte:** Arquivo do Escritório Escola Itinerante.

**Figura 6 -** Infiltração



**Fonte:** Arquivo do Escritório Escola Itinerante.

Para a análise dos problemas sociais, parte-se do pressuposto de que são questões complexas, fruto da ausência ou insuficiência de políticas públicas de educação e distúrbios no sistema de distribuição de renda, situação que é recorrente na grande maioria das cidade do país. Trazendo o olhar para o Residencial Miguel Marinho, a equipe deste projeto, com suporte dos professores de Serviço Social, Mediação e Arquitetura, vem apoiando a organização de uma Associação de Moradores, o que poderá tornar os moradores mais aptos a lidar com as situações problemáticas identificadas e com as que advirem com o passar dos tempos. Também se considera a implementação de um núcleo de mediação no local, de forma a empoderar os residentes para a busca, por eles mesmos, por soluções que possam mitigar e atenuar as graves aflições presentes entre moradores. A mediação é um método de solução de conflitos que tem como objetivo incentivar os moradores a criar um diálogo saudável e amigável entre si, buscando a construção de uma identidade comum e a autonomia para que sejam atores efetivos nos processos das mudanças que queiram realizar. A violência que foi apontada pelos residentes, em sua associação com o tráfico de drogas, por sua vez, pode ser atenuada através do estímulo à criação de vínculos entre os habitantes do residencial Miguel Marinho e a promoção de ações coletivas que atendam a objetivos comuns, o que seria a precípua intenção da mediação.

Uma outra frente da pesquisa, de contribuição à municipalidade no planejamento da política habitacional, vem elaborando propostas para os critérios municipais de seleção dos beneficiários e desenvolvendo instrumentos de auxílio à avaliação de empreendimentos, tendo em vista sua localização e condições presentes nos locais em que serão propostos novos empreendimentos. O conteúdo desenvolvido por este grupo será objeto de uma publicação específica.

## 5. COMENTÁRIOS FINAIS

Este artigo apresentou a metodologia do trabalho de campo aplicado pelo EEI para diagnóstico e avaliação dos empreendimentos MCMV em Juiz de Fora, visando o auxílio à solução dos problemas encontrado. Os resultados do Residencial Miguel Marinho permitem demonstrar que os problemas envolvem a localização periférica, carências no atendimento de serviços públicos e sociais, problemas

<sup>8</sup> Relatório parcial do Grupo de Trabalho da equipe do Direito do EEI/UFJF sobre o Residencial Miguel Marinho.

de infraestrutura urbana, patologias construtivas, projeto arquitetônico, entre outros. Pelo programa em curso e por outras pesquisas já desenvolvidas nos empreendimentos do PMCMV na cidade demonstra-se que os problemas relatados se observam, com variações e especificidades, em outros empreendimentos do programa na cidade. Tais precariedades comprometem o pleno atendimento das necessidades humanas e habitacionais vinculadas ao conceito da moradia digna. O nível de insatisfação, a insuficiência no atendimento público e a falta de perspectiva de solução dos problemas constituem uma situação de insustentabilidade social, permeada por tensões sociais que não poderão persistir no tempo, demandando ações mitigadoras impreteríveis. Em relação à ações de planejamento de habitação social na cidade, observa-se hoje a prevalência do PMCMV em detrimento de outros programas que poderiam contemplar intervenções para melhorias em áreas informais da cidade, o que vem sendo ignorado, em parte pela falta de recursos para viabilizar ações desta natureza.

Do ponto de vista do apoio à gestão da política habitacional de interesse social, os resultados dos trabalhos de campo e a participação do grupo desta pesquisa em reuniões do Conselho Municipal de Habitação vem possibilitando negociações para solução dos impasses identificados com os diversos agentes envolvidos - Caixa Econômica Federal, Prefeitura de Juiz de Fora e outros entes públicos.

Os residentes vêm sendo apoiados por membros da equipe vinculados ao serviço social, arquitetura e mediação, para a formação de associação de moradores e para seu empoderamento, para que possam ser agentes atuantes nos processos de melhorias reivindicadas.

### REFERÊNCIAS

AMORE, Caio Santo; RUFINO, Maria Beatriz Cruz; SHIMBO, Lúcia Zanin (Org.). **Minha casa... E a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros**. 1ª edição. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

CASSAB, Clarice; PINTO, Marina Barbosa. **O Lugar dos Pobres na Cidade de Juiz de Fora: O Programa MCMV e os novos padrões de espacialização da pobreza em JF**. Revista de Geografia, Juiz de Fora, v. 3, n. 1, p.1-7, 2013. Anual. Acesso em: 30 nov. 2018.

**DECLARAÇÃO UNIVERSAL DOS DIREITOS HUMANOS**. Assembleia Geral das Nações Unidas em Paris. 10 dez. 1948. Disponível em: <http://www.onu.org.br/img/2014/09/DUDH.pdf> Acesso em: 15 jul. 2018.

SOUZA, Uiraci Espinelli Lemes de; MELHADO, Silvio Burratino. **Subsídios para a avaliação do custo de mão-de-obra na construção civil**. São Paulo: EPUSP, 1991. 38 p. (Série Texto Técnico, TT/PCC/01)

ZAMBRANO, L. M. A. **Escritório-Escola Itinerante do curso de Arquitetura e Urbanismo da UFJF: assessoria técnica para apoio ao governo municipal no planejamento e gestão da política habitacional de interesse social**. Projeto de Pesquisa submetido ao Programa De Extensão Universitária PROEXT 2016 – MEC/SESu. Juiz de Fora, 2015.

ZAMBRANO, L. M. A. et al. **Relatório parcial do diagnóstico realizado no Residencial Miguel Marinho entre os meses de junho e julho de 2017: Físico-Ambiental e Patologias Construtivas**. Juiz de Fora: Universidade Federal de Juiz de Fora e Universidade Salgado de Oliveira, 2017.