

MELISSA GIL MURAT

**O IMPACTO NO ENTORNO DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL DO
PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA EM JUIZ DE FORA, MINAS GERAIS**

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, para obtenção do título de *Magister Scientiae*.

VIÇOSA
MINAS GERAIS – BRASIL
2015

Ficha catalográfica preparada pela Biblioteca Central da Universidade
Federal de Viçosa - Câmpus Viçosa

T

Murat, Melissa Gil, 1985-

M972i O impacto no entorno das habitações de interesse social do
2015 Programa Minha Casa, Minha Vida em Juiz de Fora, Minas
Gerais / Melissa Gil Murat. – Viçosa, MG, 2015.
157f. : il. (algumas color.) ; 29 cm.

Inclui anexo.

Orientador: Luciana Bosco e Silva.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Viçosa.

Referências bibliográficas: f.127-134.

1. Planejamento urbano - Juiz de Fora (MG).
2. Infraestrutura (Economia) - Juiz de Fora (MG). 3. Habitação
popular - Juiz de Fora (MG). 4. Política urbana. I. Universidade
Federal de Viçosa. Departamento de Arquitetura e Urbanismo.
Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo.
II. Título.

CDD 22. ed. 711.4098151

MELISSA GIL MURAT

**O IMPACTO NO ENTORNO DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL DO
PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA EM JUIZ DE FORA, MINAS GERAIS**

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, para obtenção do título de *Magister Scientiae*.


APROVADA: 28 de Agosto de 2015.




Roberto de Almeida Goulart Lopes



Teresa Cristina de Almeida Faria



Aline Werneck B. de Carvalho



Luciana Bosco e Silva
(Orientadora)

AGRADECIMENTOS

A Universidade Federal de Viçosa e ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo pela oportunidade de continuar meu aprimoramento profissional.

A CAPES pelo incentivo através de bolsa de auxílio para os estudos.

A todos os membros administrativos do PPGAU e do DAU, em especial, Naiara Castilho, Déulio Coutinho e Ivanil, que forneceram um grande apoio em todos os momentos.

A professora Aline Werneck pela oportunidade dada, pelo conhecimento compartilhado, pela generosidade e também por sua contribuição como co-orientadora e membro da banca examinadora.

A orientadora Luciana pela compreensão nas dificuldades enfrentadas, pelo incentivo no desenvolvimento da pesquisa e pelo conhecimento compartilhado.

Aos funcionários da CAIXA, em especial, aos coordenadores Áurea, Ivo e Leandro Duarte, pela gentileza que me receberam e pela grande colaboração.

Aos colegas da UFV, pelo apoio e incentivo e por compartilhar experiências, conhecimento e angústias.

Aos meus pais Vania e Ubiratan, a minha irmã Maiara e a todos os familiares e amigos que contribuíram direta ou indiretamente nessa jornada. Um pedido de desculpas pela ausência inevitável nos últimos meses.

Um agradecimento muito especial ao Luiz, pelo grande incentivo, pelo ombro amigo, pelo companheirismo nessa jornada e, principalmente, na compreensão das dificuldades atravessadas com muito amor.

A Deus por mais esta oportunidade de realização profissional e pessoal.

SUMÁRIO

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

LISTA DE TABELAS

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

RESUMO

ABSTRACT

1	INTRODUÇÃO	1
2	HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DO PMCMV: PANORAMA NACIONAL	6
2.1	O PMCMV E DESAFIOS DA HABITAÇÃO SOCIAL.....	6
3	METODOLOGIA DA PESQUISA	18
3.1	CLASSIFICAÇÃO DA PESQUISA.....	18
3.2	LOCAL DA PESQUISA	19
3.3	MÉTODOS E TÉCNICAS.....	25
3.3.1	Coleta de dados	25
3.3.2	Análise dos dados.....	31
4	A IMPLANTAÇÃO DO PMCMV EM JUIZ DE FORA	36
4.1	CARACTERIZAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DO PMCMV EM JUIZ DE FORA	42
5	O BAIRRO MONTE CASTELO EM JUIZ DE FORA E OS IMPACTOS DO PMCMV .57	
5.1	BAIRRO MONTE CASTELO ANTES DO PMCMV: HISTÓRICO E CARACTERIZAÇÃO GERAL	58
5.1.1	Instituições	59
5.1.2	Espaços para o lazer.....	61
5.1.3	Educação pública.....	63
5.1.4	Saúde pública.....	66
5.1.5	Segurança pública	67
5.1.6	Feira livre	68
5.1.7	Infraestrutura básica e expansão.....	68
5.2	BAIRRO MONTE CASTELO APÓS A IMPLANTAÇÃO DO PMCMV: INFRAESTRUTURA, SERVIÇOS E COMÉRCIO	70
5.2.1	Infraestrutura.....	71
5.2.2	Serviços	83
5.2.3	Comércio	115
6	CONCLUSÕES	119
7	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	127

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Planta baixa da casa do Loteamento Nova Germânia em Juiz de Fora	11
Figura 2 – Planta baixa do pavimento-tipo do CH Parque das Águas II em Juiz de Fora	12
Figura 3 – Conjunto Habitacional Parque das Águas II do PMCMV em Juiz de Fora, composto por 14 edifícios idênticos com cinco andares cada e 280 apartamentos multifamiliares	14
Figura 4 – Loteamento Nova Germânia do PMCMV em Juiz de Fora, composto por 329 casas térreas idênticas	14
Figura 5 – Mapa de Minas Gerais com destaque para Juiz de Fora	20
Figura 6 – Mapa do município de Juiz de Fora e municípios limítrofes sem escala.	21
Figura 7 – Limite do Bairro Monte Castelo - Juiz de Fora	23
Figura 8 – Localização dos conjuntos habitacionais do PMCMV no Bairro Monte Castelo e entorno em Juiz de Fora	24
Figura 9 – Modelo esquemático da análise SWOT	32
Figura 10 – Mapa de localização dos conjuntos habitacionais do PMCMV em Juiz de Fora	41
Figura 11 – Conjunto habitacional - Condomínio Vivendas do Belo Vale	42
Figura 12 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Belo Vale I	43
Figura 13 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Belo Vale II	43
Figura 14 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Araucárias: Edifícios	44
Figura 15 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Araucárias: Área comum	44
Figura 16 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Bela Vista	44
Figura 17 – Conjunto habitacional do PMCMV Loteamento Parque das Águas	45
Figura 18 – Conjunto habitacional do PMCMV Painel solar da unidade habitacional	45
Figura 19 – Escola Jovita de Montreuil Brandão	45
Figura 20 – Quadra esportiva da escola	45
Figura 21 – Conjunto habitacional do PMCMV Loteamento Nova Germânia	46
Figura 22 – Unidades Habitacionais do Loteamento Nova Germânia	46
Figura 23 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Miguel Marinho	47
Figura 24 – Sobrado com quatro apartamentos, no Residencial Miguel Marinho	47
Figura 25 – Escola Municipal Maria Catarina Barbosa do Residencial Miguel Marinho	47
Figura 26 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Paraíso	48
Figura 27 – Edifício com cinco pavimentos e quatro unidades por piso	48
Figura 28 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Vitória	49
Figura 29 – Guarita e depósito de Lixo	49

Figura 30 – Playground	49
Figura 31 – Estacionamento descoberto	49
Figura 32 – Rampa acessível	49
Figura 33 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial 24 de Junho	50
Figura 34 – <i>Playground</i>	50
Figura 35 – Brinquedoteca e salão de festas	50
Figura 36 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Marumbi	51
Figura 37 – Rampa de acesso ao residencial e rampa de acesso ao estacionamento	51
Figura 38 – Escola Municipal Marlene Barros ao lado do conjunto	51
Figura 39 – Quadra esportiva descoberta ao lado do conjunto habitacional	51
Figura 40 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Santa Maria	52
Figura 41 – Conjunto habitacional do PMCMV Loteamento Novo Triunfo II	52
Figura 42 – Conjunto habitacional do PMCMV - Loteamento Novo Triunfo II	53
Figura 43 – Conjunto habitacional do PMCMV Condomínio Parque das Águas II	53
Figura 44 – Quadra de areia	53
Figura 45 – Mesa para jogos	53
Figura 46 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Parque Independência	54
Figura 47 – Mapa do Bairro Monte Castelo e entorno sem escala	58
Figura 48 – Casa da família Mascarenhas no Sítio Santa Rosa: origem do Bairro Monte Castelo, que se deu pela compra da área pela família	59
Figura 49 – Igreja católica N. Sra. do Perpétuo Socorro no canto superior esquerdo	60
Figura 50 – Igreja católica N. Sra. do Perpétuo Socorro	60
Figura 51 – Fachada Frontal SEMC	60
Figura 52 – Sala de Música da SEMC	60
Figura 53 – SPM do Bairro Monte Castelo	61
Figura 54 – Sala de multimídia da SPM	61
Figura 55 – Entrada do Esporte Clube Vila Branca	62
Figura 56 – Campo de Futebol do Esporte Clube Vila Branca	62
Figura 57 – Praça Francisco Assis Lopes no Bairro Monte Castelo	63
Figura 58 – Escola Estadual Deputado Olavo Costa	64
Figura 59 – Escola Municipal Amélia Pires	65
Figura 60 – Escola Municipal Paulo Rogério dos Santos	65
Figura 61 – UBS de Monte Castelo Vereador José Felipe	66
Figura 62 – Ponto de apoio da Polícia Militar no Bairro Monte Castelo	67
Figura 63 – Feira livre do Bairro Monte Castelo	68

Figura 64 – Mapa da área de abrangência de atendimento da UBS de Monte Castelo elaborada pelos agentes do PSF	101
Gráfico 1 – Potência instalada (kVA) no alimentador JFAU18	78
Gráfico 2 – Potência utilizada (kVA) no alimentador JFAU18	79
Gráfico 3 – Potência instalada (kVA) nos Conjuntos Habitacionais	82
Gráfico 4 – Comparativo entre 2011 e 2014 da coleta de lixo em toneladas por caminhão	84
Gráfico 5 – Quantidade de resíduos estimados nos Conjuntos Habitacionais do PMCMV	85
Gráfico 6 – Comparativo entre 2012 e 2014 da quantidade de linhas de ônibus que atende ao Bairro Monte Castelo e Conjuntos Habitacionais	90
Gráfico 7 – Comparativo entre demandas de passageiros por linha de ônibus	90
Gráfico 8 – Comparação de quilômetros rodados no Bairro Monte Castelo	91
Gráfico 9 - Número de carteiros que atendem ao Bairro Monte Castelo e Conjuntos Habitacionais	93
Gráfico 10 – Crimes registrados no Bairro Monte Castelo em 2011 e 2014	95
Gráfico 11 – Quantitativo de crianças matriculadas na Escola Municipal Paulo Rogério dos Santos entre 2012 e 2015	104
Gráfico 12 – Quantitativo de crianças matriculadas na Escola Mun. Amélia Pires entre 2012 e 2014	106
Gráfico 13 – Quantitativo de alunos matriculados na Escola Estadual Deputado Olavo Costa entre os anos de 2011 e 2015	108
Gráfico 14 – Quantidade de crianças da Creche Comunitária Maria Nazareth, entre 2012 e 2015	112
Gráfico 15 – Porcentagem de aumento do faturamento.	116
Quadro 1 – Variáveis da pesquisa e seus atores envolvidos	30
Quadro 2 – Classificação da metodologia científica	35
Quadro 3 – Quadro síntese da metodologia de coleta e análise de dados da pesquisa	35
Quadro 4 – Empreendimentos do PMCMV em Juiz de Fora	56
Quadro 5 – Critérios de avaliação	71
Quadro 6 – Análise SWOT da pavimentação das vias	74
Quadro 7 – Análise SWOT da rede de abastecimento e captação de água	76
Quadro 8 – Análise SWOT da rede de captação de esgoto	78
Quadro 9 – Análise SWOT da distribuição de energia	81

Quadro 10 – Análise SWOT da iluminação pública	83
Quadro 11 – Análise SWOT da coleta de lixo	86
Quadro 12 – Análise SWOT da coleta seletiva	87
Quadro 13 – Análise SWOT da varrição e capina	89
Quadro 14 – Análise SWOT do transporte público	92
Quadro 15 – Análise SWOT do serviço de correspondências	94
Quadro 16 – Análise SWOT do segurança pública (ponto de apoio, patrulhamento e câmeras "Olho Vivo" da Polícia Militar)	100
Quadro 17 – Análise SWOT da saúde pública	103
Quadro 18 – Análise SWOT das escolas públicas do bairro	109
Quadro 19 – Análise SWOT da creche	115
Quadro 20 – Análise SWOT do ponto comercial, atividades comerciais e demanda de clientes	118

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Subsídio do governo para as HIS do PMCMV	8
Tabela 2 – Informações dinâmicas do PMCMV	9
Tabela 3 – Dados tabulados sobre a população de Monte Castelo	21
Tabela 4 – Informações dinâmicas do PMCMV em Juiz de Fora (MG)	36
Tabela 5 – Investimento na pavimentação dos conjuntos habitacionais	72
Tabela 6 – Número de ocorrências relativas ao serviço de esgoto registradas nos bairros vizinhos e nos empreendimentos do PMCMV antes e depois da implantação dos conjuntos habitacionais pesquisados	77

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
AMAC	Associação Municipal de Apoio Comunitário
BNH	Banco Nacional de Habitação
CAIXA	Caixa Econômica Federal
CDD	Centro de Distribuição Domiciliar
CIA	Companhia
CEMIG	Companhia Energética de Minas Gerais
CEP	Comitê de Ética em Pesquisa com Seres Humanos
CESAMA	Companhia de Saneamento Municipal
CORREIOS	Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos
DEMLURB	Departamento Municipal de Limpeza Urbana
EJA	Educação de Jovens e Adultos
EMCASA	Empresa Regional de Habitação
EMPAV	Empresa Municipal de Pavimentação e Urbanização
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FOFA	Fortes, Oportunidades, Fraquezas, Ameaças
FUNARTE	Fundação Nacional de Artes
GIHAB	Gerência Executiva de Habitação
HIS	Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMS	Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Serviço
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
ITBI	Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso "Inter Vivos"
ITCD	Imposto Sobre Transmissão Causa Mortis
ISS	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza
MCMV	Minha Casa, Minha Vida
MG	Minas Gerais
MOBRAL	Movimento Brasileiro de Alfabetização de Adulto
NP	Núcleo de Prevenção Ativa
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAMP	Programa Ambiente da Paz

PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PDF	Portadores de Deficiência Física
PJF	Prefeitura Municipal de Juiz de Fora
PPA	Programa de Patrulhas de Prevenção Ativa
PROERD	Programa Educacional de Resistência às Drogas
PSF	Programa de Saúde da Família
PM	Polícia Militar
PMCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
PNHU	Programa Nacional de Habitação Urbana
SDS	Secretaria de Desenvolvimento Social
SEMC	Sociedade Euterpe de Monte Castelo
SETOP	Secretaria de Transporte e Obras Públicas da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora
SETTRA	Secretaria de Transporte e Trânsito de Juiz de Fora
SPM	Sociedade Pró-Melhoramentos do Bairro Monte Castelo
SWOT	<i>Strength, Opportunities, Weaknesses, Threats</i>
TCLE	Termo de Consentimento Livre e Esclarecido
TSU	Taxa de Serviços Urbanos
UBS	Unidade Básica de Saúde
UFV	Universidade Federal de Viçosa

RESUMO

MURAT, Melissa Gil, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, agosto de 2015. **O impacto no entorno das habitações de interesse social do Programa Minha Casa, Minha Vida em Juiz de Fora, Minas Gerais.** Orientadora: Luciana Bosco e Silva.

Esta pesquisa refere-se a um estudo sobre a atual produção arquitetônica habitacional de cunho social na cidade de Juiz de Fora, Minas Gerais. Será analisado o impacto gerado no entorno de empreendimentos de habitação de interesse social do Programa Minha Casa, Minha Vida quanto às demandas por infraestrutura urbana, serviços públicos e privados e comércio local. Para tanto, foram pesquisados os conjuntos habitacionais construídos na cidade entre 2009 e 2014, em especial os empreendimentos Parque das Águas, Nova Germânia, Parque das Águas II e Residencial Vitória, localizados no entorno do Bairro Monte Castelo. Analisar o impacto que tais os empreendimentos causam em seu entorno justifica-se pela maneira como esses conjuntos estão sendo implantados nos municípios brasileiros: distantes dos centros urbanos, em grande quantidade, marcados pela repetição de casas ou edifícios, sem considerar as especificidades locais e as necessidades de seus usuários. A análise permitirá compreender os resultados concretos que a implantação de tais conjuntos habitacionais trouxe para o seu entorno imediato, em Juiz de Fora. O trabalho fundamentou-se em pesquisa bibliográfica, pesquisa documental e pesquisa de campo. A coleta de dados compreendeu levantamento fotográfico nos conjuntos habitacionais e no Bairro Monte Castelo, levantamento documental de dados secundários no acervo da memória na Biblioteca Municipal Murilo Mendes, entrevistas semiestruturada com órgãos públicos e privados envolvidos no processo de implantação dos conjuntos habitacionais, instituições, moradores e comerciantes do Bairro Monte Castelo. Para análise foi aplicada a técnica SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*). Durante esta pesquisa foi possível constatar que os impactos positivos na infraestrutura urbana foram maiores que os impactos negativos. Muito dos impactos positivos se devem ao fato de que o Bairro Monte Castelo margeia a região central da cidade, portanto, não está tão distante quanto os outros bairros que foram implantados os empreendimentos, e possuir infraestrutura urbana instalada, consolidada antes mesmo da construção das Habitações de Interesse Social. Houve a reestruturação e extensão das redes de esgoto, de água, de energia e de captação de águas pluviais, bem como a pavimentação e sinalização de 30 novas ruas no bairro. Já alguns serviços públicos sofreram maiores impactos negativos com a chegada de novos moradores ao bairro, sendo o caso da segurança, das escolas e da creche comunitária. Houve um aumento do índice de criminalidade no bairro, as escolas não conseguiram atender toda a demanda e houve saturação dos serviços ofertados pela

creche. Em contrapartida, o comércio local se beneficiou com essa chegada. O faturamento dos estabelecimentos comerciais aumentou entre nove e 50%. Novos produtos e serviços foram ofertados beneficiando a todos os residentes do Bairro Monte Castelo. De certo modo, nota-se a importância do papel do poder público nos impactos positivos e negativos da implantação do Programa nos municípios brasileiros. É fundamental o envolvimento das prefeituras municipais na escolha da localização dos empreendimentos de cunho social, sendo necessário realizar um estudo de viabilidade para a implantação de grandes empreendimentos, considerando seu impacto na infraestrutura urbana e nos serviços realizados no município por instituições públicas e privadas. Por fim, ressalta-se que a análise empreendida neste trabalho pode ser estendida a outros municípios brasileiros, uma vez que há grande similaridade no que tange à cobertura de infraestrutura, ao serviço e ao comércio nas áreas urbanas.

ABSTRACT

MURAT, Melissa Gil, M.Sc. Universidade Federal de Viçosa, August, 2015. **The impact on the environment of social housing of My House, My Life Program in the Juiz de Fora city, Minas Gerais State.** Adviser: Luciana Bosco e Silva.

This research refers to a study about the current housing architectural production of a social nature in the Juiz de Fora city, Minas Gerais. It will analyse the impact generated in the vicinity of social housing projects "Minha Casa, Minha Vida" Program, as to the demands for infrastructure, services and trade. For that, we researched the housing built between the years 2009 and 2014, especially Parque das Águas, Nova Germânia, Parque das Águas II and Residencial Vitória developments, located around the Monte Castelo neighbourhood. Analysing the impact of such enterprise cause in their surroundings is justified by the way that these housing are being implemented in Brazilian cities: far from the urban centres, in large amount, marked by the repetition of houses and buildings without considering the local conditions and their users needs. The analyse will allow comprehend the factual results that the housing brought to their own immediate surroundings. To perform this research goals and solve the presented problem, the proposed working methods were the bibliographic research, documentary research and the field research to collect data that is based on semi structured interviews and it was applied the SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) technique to analyse the content. During this research it was possible to perceive the positive impacts in the urban infrastructure were higher than the negative ones. There was a restructuring and extension of sewer networks, water and energy and the capture of pulvialis water as well as paving and signalling of 30 new streets in the neighbourhood. Yet some public services suffered higher negative impacts with the arrival of new residents to the neighbourhood, for instance the security, schools and public daycare. There was an increase of criminality level in the neighbourhood, the schools were not able to attend the hole demand and the services offered by the daycare were saturated. On the other hand, the local commerce was benefited with this arrival. The commerces turnover were increased between 9 and 50%. New products and services were offered bringing benefits to all residents of Monte Castelo neighbourhood. In a sense, it is noticed the role of public power in the positive and negative impacts of the program implementation in the Brazilian cities. It is fundamental the involvement of city hall in choosing the location of social nature projects, being necessary conduct feasibility studies to implement big projects considering their impact in urban infrastructure and in the performed services in the cities by public and private institutions. Finally, it is emphasized that the analysis undertaken in this work can be extended to other municipalities in Brazil, since there is a

great similarity in relation to infrastructure coverage, service and commerce in the urban areas.

1 INTRODUÇÃO

Esta pesquisa refere-se a um estudo sobre a atual produção arquitetônica habitacional de cunho social no município de Juiz de Fora (MG). Os empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) do Programa "Minha Casa, Minha Vida" (PMCMV) demandam por infraestrutura urbana, pela prestação de serviços públicos e privados e comércio para suprir as necessidades dos beneficiários do Programa. Para tanto, foram levantados os empreendimentos do PMCMV no município, o que conduziu a pesquisa a quatro conjuntos habitacionais da Fase 1 (2009 a 2011) e da Fase 2 (2012 a 2014) localizados no entorno do Bairro Monte Castelo. São eles: os Loteamentos Parque das Águas e Nova Germânia, o Condomínio Parque das Águas II e o Residencial Vitória. Tal bairro, situado na zona norte da cidade, está próximo da região central da cidade e possui infraestrutura urbana consolidada antes mesmo da implantação dos empreendimentos do Programa. Em seu contexto histórico, mostrou-se um bairro com uma comunidade com espírito de união, cooperação e tradicionalismos, ponto fundamental para buscar recursos e infraestrutura necessários a um bairro periférico.

O papel do poder público, na construção de moradias para famílias carentes, deveria ocorrer de forma a amenizar as desigualdades, garantindo o amplo acesso a infraestrutura e aos serviços públicos. Contudo, na prática, há a instalação de conjuntos habitacionais sem infraestrutura básica e de forma precária, o que perpetua as desigualdades urbanas e a segregação espacial, contribuindo ainda para a diferenciação interna, dificultando a criação de uma identidade de bairro e, por conseguinte, a organização coletiva dos moradores (GERALDO, 2013).

Pensando no reflexo que a implantação desses empreendimentos traz aos municípios brasileiros, esta pesquisa busca discutir os primeiros resultados obtidos com pesquisas referentes ao PMCMV na cidade de Juiz de Fora (MG), tendo como base de dados referencial as propostas contratadas com a Caixa Econômica Federal entre 2009 e 2014, que atingiu um total de três milhões de unidades habitacionais em todo o Brasil. O objetivo mais amplo desta pesquisa é identificar e analisar os impactos na infraestrutura, no comércio e nos serviços no Bairro Monte Castelo, em Juiz de Fora (MG), após a construção de quatro empreendimentos de HIS do PMCMV.

Para cumprir o objetivo geral desta pesquisa foi preciso a) elaborar um breve histórico sobre o PMCMV, conhecendo os documentos oficiais que dispõem sobre o Programa, compreendendo suas determinações; b) identificar todos os conjuntos habitacionais de menor faixa salarial do PMCMV, em Juiz de Fora (MG), caracterizando-os por fase de implantação, localização na cidade, nome do empreendimento, construtora

responsável pela obra, prazo de construção, tipologia existente e número de unidades habitacionais; e c) diagnosticar como o adensamento provocado pelos conjuntos habitacionais impactou a infraestrutura urbana, o comércio local e os serviços públicos e privados prestados no Monte Castelo. Esses são os objetivos específicos desta pesquisa.

Identificar e caracterizar todos os empreendimentos de cunho social do Programa implantados na cidade foi fundamental para determinar o local de estudo desta pesquisa que mais se aproximasse dos pontos críticos apontados por autores que discutem sobre esse tema. Tal caracterização contou com a identificação dos dezesseis conjuntos habitacionais do município, por nome do empreendimento, local e zona urbana na cidade, tempo de obra, construtora/incorporadoras envolvidas, tipologia, quantidade de edificações por empreendimento e quantidade de unidades habitacionais.

O impacto causado pelo modo como os conjuntos habitacionais do PMCMV foram implantados nas cidades brasileiras é motivo de estudo e questionamentos no meio acadêmico científico. A falta de critérios no que se refere à localização de novos empreendimentos nas cidades, ao grande número de unidades em um único conjunto e à padronização de modelos tipológicos são questionamentos constantes desde o lançamento do Programa na primeira fase, em 2009, até a sua fase atual.

Sobre a implantação do PMCMV nas cidades brasileiras, os autores Maricato (2009) e Souza et al. (2013) acreditam que a produção dos conjuntos habitacionais em grande escala e distantes das regiões centrais da cidade, colocam os moradores numa condição desfavorável perante a mobilidade urbana, e ainda demandam investimentos públicos na infraestrutura urbana e oneram os cofres públicos. De acordo com Maricato (2009, p.63): "Quando se instala um conjunto fora da cidade, é preciso levar a cidade até o conjunto. É uma condição de deseconomia e de insustentabilidade". Para Hirata (2009), o Programa não contempla a requalificação das edificações ociosas - as quais já possuem infraestrutura urbana instalada - em áreas centrais das cidades brasileiras para fins habitacionais. Em Juiz de Fora, ocorre a mesma situação. Dentre os 16 conjuntos habitacionais do PMCMV, nenhum deles localiza-se na região central da cidade. Contudo, esse fato não se mostrou como uma condição desfavorável na implantação das HIS do Programa, pois, nos resultados da pesquisa, constatou-se que os impactos positivos se sobressaíram aos impactos negativos na infraestrutura urbana do Bairro Monte Castelo que, por sua vez, localiza-se próximo da região central da cidade e possui infraestrutura urbana instalada antes mesmo da implantação dos empreendimentos de cunho social do PMCMV.

Acredita-se que a implantação dos conjuntos habitacionais distantes do centro ocorre devido ao grande valor atribuído aos imóveis na região central, com infraestrutura,

comércio e serviços já consolidados. Para Ferreira (2012) e Rolnik e Nakano (2009), a não incorporação dessa estratégia também pode aumentar os custos da mobilidade urbana. Na visão de Arantes e Fix (2009), há um favorecimento à ocupação de áreas periféricas das cidades com conjuntos habitacionais horizontais produzidos sob a lógica do mercado imobiliário. Isso mostra que o que vem ocorrendo nas cidades brasileiras se reflete também na cidade de Juiz de Fora (MG), pois a maioria dos empreendimentos lançados a partir do Programa está concentrada na zona norte da cidade onde os terrenos são menos valorizados pelo mercado imobiliário local. Outro agravante é a padronização de modelos tipológicos de unidades habitacionais em todo o país, apontada por Souza et al. (2013), implantados distante das regiões centrais das cidades e produzidos em grande quantidade, sejam eles unidades familiares isoladas ou conjuntos verticalizados.

Diante das questões apresentadas pelos autores acima relacionados aos problemas da produção dos conjuntos habitacionais construídos em larga escala, distantes da região central da cidade, com dificuldades de mobilidade dos moradores e demandando maior infraestrutura, comércio e serviços nos bairros dos empreendimentos, o presente trabalho se propôs a investigar o impacto dos conjuntos habitacionais, construídos no atual modelo de habitação destinada à população de baixa renda, caracterizada, principalmente, pela localização periférica e pela concentração de muitas unidades habitacionais em um único empreendimento.

Analisar o impacto que os empreendimentos de HIS causam em seu entorno justifica-se pela maneira como esses conjuntos estão sendo implantados nos municípios brasileiros: em grande quantidade, marcada pela repetição de casas ou edifícios, sem considerar as especificidades locais e as necessidades de seus usuários. A análise permitirá compreender os resultados concretos que a implantação dos conjuntos habitacionais do PMCMV trouxe para o seu entorno imediato.

Para este estudo considera-se a pesquisa de caráter exploratório-descritiva e de natureza qualitativa, realizada por meio de um estudo de caso único. O método de trabalho proposto para a coleta de dados baseia-se em entrevistas semiestruturadas, pesquisas documental, bibliográfica e de campo e para análise de conteúdo foi aplicada a técnica SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*).

Assim, a pesquisa se estrutura da seguinte forma:

O capítulo 1 expõe o contexto nacional em que se insere o tema deste trabalho. Traz a problemática da produção de habitações uni e multifamiliares destinadas à população de baixa renda e a implantação delas nas cidades brasileiras e de que forma se articulam no espaço urbano. Diversos autores destacam a forma como os

empreendimentos de cunho social influenciam diretamente no espaço construído e demandam por infraestrutura urbana, serviços públicos e comércio.

No capítulo 2 são apresentadas as diretrizes que regem o PMCMV, com enfoque na HIS localizada na zona urbana. Dentre as inúmeras questões que o pacote habitacional apresenta, destacam-se três: a) a localização dos conjuntos habitacionais na malha urbana das cidades, distantes dos centros urbanos; b) a reprodução de tipologias em grande escala e; c) o impacto na infraestrutura urbana.

O capítulo 3 apresenta, de forma estruturada, os procedimentos metodológicos deste estudo e como a metodologia científica pode ser classificada quanto aos objetivos da pesquisa, quanto à natureza da pesquisa, quanto à escolha do objeto de estudo, quanto aos métodos e às técnicas de coleta de dados e quanto à técnica de análise de dados. Nesse capítulo é apresentado também o local da pesquisa, com mapas e informações sobre a Zona da Mata Mineira, o Município de Juiz de Fora, o Bairro Monte Castelo e os Conjuntos Habitacionais implantados no seu entorno. Nesse tópico são apontados os critérios de análise do impacto nos conjuntos habitacionais do PMCMV no Monte Castelo, para a infraestrutura, os serviços e o comércio.

Passando da escala nacional no capítulo 2 para a escala local, o capítulo 4 apresenta as atuais diretrizes que regem a implantação do programa habitacional no município de Juiz de Fora, identificando e caracterizando todos os conjuntos habitacionais construídos na cidade entre 2009 e 2014.

O capítulo 5 apresenta e discute os resultados da pesquisa. Primeiramente, caracteriza-se o Bairro Monte Castelo e aponta os impactos do PMCMV no bairro para que se possa compreender como o local está depois da implantação dos conjuntos habitacionais do PMCMV. São descritos e discutidos e expostos os seguintes tópicos: a) histórico e caracterização da conformação do Bairro Monte Castelo e a mobilização de seus moradores durante anos pela luta por educação, saúde e infraestrutura urbana, para compreender como era o local antes dos conjuntos habitacionais e; b) as mudanças ocorridas na infraestrutura, no comércio e nos serviços no bairro. Posteriormente a apresentação dos resultados obtidos, aprofunda-se na análise dos resultados apresentados e traz as principais contribuições deste trabalho. Tal análise será realizada por meio da metodologia SWOT e também contará com uma análise sobre a atuação do município referindo-se a estrutura consolidada e implantada para a permanência dos conjuntos habitacionais no bairro, visto que tal atuação influencia na articulação da infraestrutura urbana, dos serviços prestados e do comércio local que impactam, diretamente, a vida da população do bairro e dos contemplados pelo Programa que ali permanecerão por muitos anos.

Nas considerações finais são destacadas as principais conclusões obtidas sobre os impactos positivos e negativos na infraestrutura urbana, nos serviços públicos e privados ofertados e no comércio local do Bairro Monte Castelo abordados ao longo dos capítulos anteriores e apontam-se as perspectivas de continuidade da pesquisa.

2 HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DO PMCMV: PANORAMA NACIONAL

Neste capítulo são apresentadas as diretrizes que regem o atual programa habitacional do governo, com enfoque na moradia popular na zona urbana. Dentre as inúmeras questões que o pacote habitacional apresenta, destacam-se três: a) a localização dos conjuntos habitacionais na malha urbana das cidades, distantes dos centros urbanos; b) a reprodução de tipologias em grande escala e; c) o impacto na infraestrutura urbana.

2.1 O PMCMV E DESAFIOS DA HABITAÇÃO SOCIAL

Um pacote habitacional, segundo Ronilk & Nakano (2009), pode ser uma estratégia do Governo Federal para os momentos de crise da economia global. Espera-se que, com a produção habitacional, as medidas governamentais anunciadas cumpram com duas metas essenciais: estimular os setores imobiliários e da construção civil, com a geração de empregos e renda, e reduzir, concomitantemente, o déficit de moradias, cumprindo o papel de impulsionar a economia brasileira.

O Programa habitacional Minha Casa, Minha Vida (MCMV) é uma política do Governo Federal que, por meio do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) concomitantemente e em parceria com estados, municípios, Distrito Federal, empresas e instituições públicas e privadas, possui como principal intuito suprir o déficit habitacional do país através da construção de habitações para a população com renda bruta mensal de até cinco mil reais¹ (BRASIL, 2011). São participantes do programa: Ministério das Cidades, Caixa Econômica Federal (CAIXA), instituições financeiras oficiais federais, Distrito Federal, estados, municípios (ou respectivos órgãos das administrações direta ou indireta), e empresas do setor da construção civil que aderirem ao Programa. Cada participante tem atribuições definidas no Anexo I da Portaria nº 168, de 12 de abril de 2013 (BRASIL, 2013). Cabe destacar a competência da CAIXA como gestora operacional dos recursos financeiros do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) destinados a habitações de cunho social.

Segundo as disposições presentes na Lei nº 12.424 e suas alterações, o PMCMV tem como prioridade incentivar a produção e a aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações

¹ Está no Artigo 1 da Lei nº 12.424, de junho de 2011, altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 8.212, de 24 de julho de 1991, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

rurais, pelas famílias que estão em qualquer município do território nacional (BRASIL, 2011). De acordo com o Ministério das Cidades, o Programa visa atender às cidades que possuem carências de moradia para a população com baixo poder econômico, tanto em áreas urbanas quanto rurais, garantindo assim, o acesso digno à habitação com os padrões mínimos de habitabilidade, segurança e sustentabilidade (CAIXA, 2014).

A primeira fase do PMCMV compreendeu entre os anos de 2009 e 2010 e a segunda fase entre 2011 e 2014. Ambas as fases estipulam três faixas de renda para aquisição dos imóveis. A primeira faixa compreende a renda mensal de até R\$ 1,6 mil; até R\$ 3,1 mil para a faixa 2; e até R\$ 5 mil para a faixa 3. Isso para as famílias que estão na área urbana (GUIA CAIXA, 2010). As famílias que compreendem a faixa 1 recebem o maior subsídio do governo, podendo chegar até 95% do valor de imóveis. São as denominadas Habitações de Interesse Social (HIS). Nessa faixa, os recursos para o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) destinados aos subsídios das habitações são provenientes do FAR. E, nesse grupo, há alguns critérios definidos na escolha das famílias a serem beneficiadas, sendo eles:

- a) Famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas;
- b) Famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar;
- c) Famílias de que façam parte pessoas com deficiência;
- d) Famílias que comprovem o limite de renda mensal familiar estipulado até em R\$5 mil.

Além dos critérios estabelecidos pela Lei nº12.424, estados, municípios e Distrito Federal poderão fixar outros critérios de seleção de beneficiários. Porém, tais critérios deverão ser aprovados pelos conselhos locais de habitação e que estejam em conformidade com as regras estabelecidas pelo Poder Executivo Federal. São avaliadas as políticas habitacionais presentes no estado, municípios e Distrito Federal, priorizando, entre os critérios definidos, o tempo de residência ou de trabalho do candidato no município e a adequação ambiental e urbanística dos projetos apresentados. Têm prioridade, moradores de assentamentos irregulares ocupados por população de baixa renda que, em razão de estarem em áreas de risco ou de outros motivos justificados no projeto de regularização fundiária, excepcionalmente tiverem de ser realocados (BRASIL, 2011). Os beneficiários são selecionados através da Portaria nº610² (BRASIL, 2011a),

2 A Portaria nº 610 de 2011 revoga a Portaria do Ministério das Cidades, nº 140, de 5 de abril de 2010.

que objetiva estabelecer os critérios de priorização e as condições e procedimentos para a seleção dos beneficiários do PMCMV.

Beneficiários com renda bruta de até R\$ 1,6 mil assumirão como condicionantes ao financiamento o pagamento de 120 prestações mensais sem comprometer mais de 5% da renda bruta familiar ou o pagamento de R\$50,00 mensais (na Fase 1) ou R\$25,00 (na Fase 2), o que for maior. O Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) assume a diferença entre o valor bruto e o valor líquido da prestação. Contudo, algumas famílias beneficiadas poderão ser dispensadas desse pagamento, desde que observadas às condições descritas nos Decretos nº 7.499 e nº 7.795:

- a) As operações forem vinculadas às programações orçamentárias do PAC ou a intervenções financiadas por operações de crédito ao setor público inseridas no PAC e demandarem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais;
- b) As operações forem destinadas ao atendimento às famílias desabrigadas que perderam seu único imóvel por motivo de situação de emergência ou estado de calamidade pública.

A integralização de cotas no FAR no âmbito do PNHU tem por objetivo a aquisição e requalificação de imóveis destinados à alienação para famílias com renda mensal de até mil e seiscentos reais, por meio de operações realizadas por instituições financeiras oficiais federais. Anexo I, 1.1 Finalidade. (BRASIL, 2013).

Segundo entrevista realizada com o coordenador de projetos da Gerência Executiva de Habitação (GIHAB) da Superintendência Regional da CAIXA em Juiz de Fora (MG), na primeira fase do programa, as construtoras receberam R\$38 mil por cada unidade de HIS construída. Portanto, o subsídio do governo para as habitações poderia chegar a R\$32 mil, caso a família pagasse apenas R\$50,00 mensais em 120 prestações. E, na segunda fase, o subsídio poderia chegar a R\$62 mil, pois as construtoras passaram a receber R\$ 65 mil por HIS e a família poderia pagar, no mínimo, R\$ 3 mil pela moradia (Tabela 1).

Tabela 1 – Subsídio do governo para as HIS do PMCMV

FASE	VALOR DAS HIS RECEBIDO PELAS CONSTRUTORAS	VALOR MÍNIMO PAGO PELAS FAMÍLIAS BENEFICIADAS	SUBSÍDIO DO GOVERNO
1 (2009 a 2010)	R\$ 38 mil	R\$ 6 mil	R\$ 32 mil
2 (2011 a 2014)	R\$ 65 mil	R\$ 3 mil	R\$ 62 mil

Fonte: Elaborado pelo autor.

Diante desse quadro, a primeira edição do PMCMV, contou com subsídios de 34 bilhões de reais e previa a construção de um total de um milhão de moradias até o final de 2010 em todo o país. Para a segunda etapa, foram contratadas mais de três milhões de moradias (Tabela 2), sendo aproximadamente três quintos de unidades desse total destinado às famílias da primeira faixa salarial. Segundo dados presentes na tabela 3, as expectativas das obras previstas pelo Governo Federal no PAC foram superadas, pois o programa tinha estipulado em lei a contratação de dois milhões de moradias na segunda fase e, no balanço do final dessa fase, esse número chegou a 3.763.599 unidades habitacionais (UH) contratadas.

Tabela 2 – Informações dinâmicas do PMCMV

INSTITUIÇÃO	UH CONTRATADAS	VALOR CONTRATADO (MILHÕES)	QTD DE EMPREEN-DIMENTOS	UH COMERCIALIZADAS	UH ENTREGUES
Banco do Brasil	425.618	28.554.546.607,03	62.792	62.452	524
CAIXA	3.171.116	212.349.634.236,16	224.873	2.248.586	2.017.586
M. Cidades	166.865	3.373.557.000,00	166.793	73.356	57.894
TOTAL	3.763.599	244.277.737.843,19	454.458	2.384.394	2.076.004

Fonte: Dados obtidos por meio de entrevista realizada com o coordenador de projetos da GIHAB da Superintendência Regional de Juiz de Fora (MG) da CAIXA. Base de dados atualizada em 31/12/2014.

Para que os recursos do FAR e os subsídios fossem utilizados, as construtoras que aderiram ao programa precisaram apresentar os projetos (arquitetônico, estrutural, hidráulico, entre outros) para serem aprovados pelas às prefeituras municipais, pela CAIXA e pelos demais órgãos envolvidos. Os projetos deveriam obedecer às especificações mínimas estipuladas pelo Ministério das Cidades. Na Cartilha do PMCMV³, são apresentados critérios para priorização de projetos. Estados, municípios e Distrito Federal que oferecerem maior contrapartida financeira, infraestrutura para o empreendimento, terrenos disponíveis e desoneração fiscal de Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviço (ICMS), Imposto Sobre Transmissão Causa Mortis (ITCD), Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso "Inter Vivos" (ITBI) e Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) terão prioridade no recebimento de recursos. Menor valorização de aquisição das habitações, existência de infraestrutura básica, atendimento a regiões que recebam impacto de grandes empreendimentos e

3 Desenvolvida pelo Ministério das Cidades, na primeira fase do programa, a cartilha tem por objetivo apresentar diretrizes para a aquisição de empreendimentos na planta, para famílias com renda bruta de até R\$ 1.395,00 (BRASIL, 2010).

empreendimentos em regime de loteamento, também receberam atendimento prioritário. Os empreendimentos são casas térreas, sobrados ou edifícios que apresentam especificações, parâmetros e custos pré-definidos. Os empreendimentos destinados às HIS têm pré-definidos, de acordo com as tipologias das edificações, os materiais de acabamento, as dimensões mínimas de cada ambiente e outros parâmetros que são estabelecidos a partir do programa de necessidades (BRASIL, 2011b; 2011c). São elas:

Tipologia 1 (casa térrea):

a) Área interna útil mínima com 32m² (não contendo paredes e área de serviço), sendo os ambientes: sala, cozinha, banheiro, circulação, dois dormitórios e área externa com um tanque. Dimensões dos cômodos devem ser compatíveis com o mobiliário mínimo e circulação;

b) Piso cerâmico na cozinha e no banheiro. No restante cimentado internamente. Azulejo no box com altura mínima de 1,50m e barrado impermeável sobre a pia e o tanque. Reboco com pintura PVA interno e com pintura acrílica ou textura impermeável na parte externa;

c) Proteção da alvenaria e fundação: piso de concreto com 0,50m de largura em todo o perímetro da construção. Quando prevista, largura mínima da calçada de 0,80m.

d) Laje de concreto ou forro de madeira ou PVC. Pé-direito: observar a orientação municipal vigente ou adotar as dimensões mínimas previstas na Norma de Desempenho (NBR 15.575/20), quando o município não regulamentar o assunto;

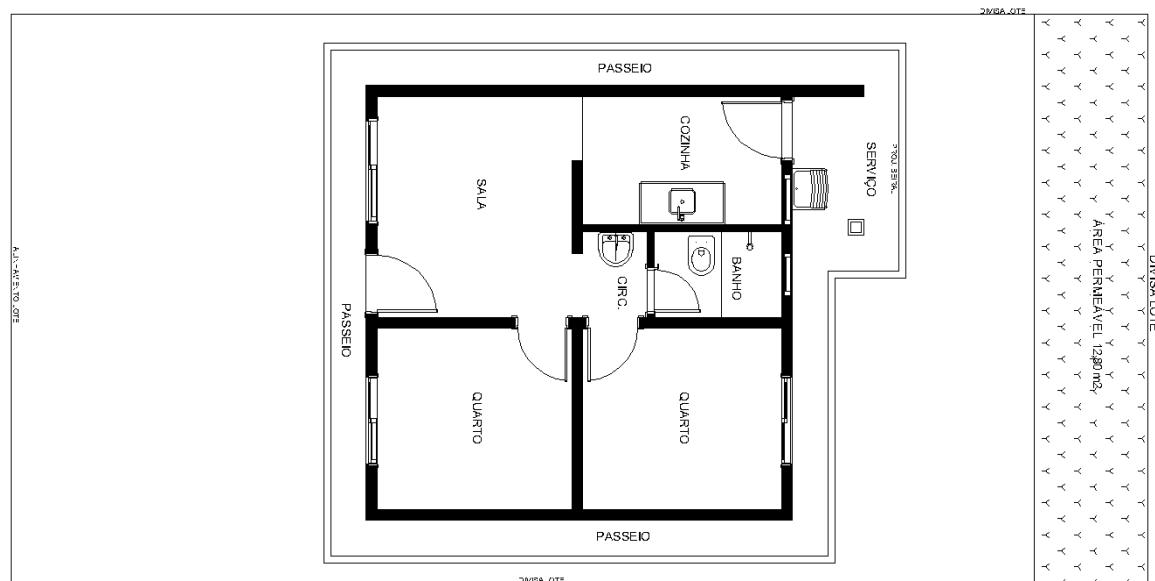
e) Telha cerâmica sobre estrutura de madeira ou metálica, ou outra solução com desempenho equivalente;

f) Janelas de ferro ou alumínio (regiões litorâneas) e portas de madeira, sendo aceitável porta metálica nos acessos à unidade, desde que adequada à agressividade do meio;

g) Instalações hidráulicas: número de pontos definido, medição independente;

h) Aquecimento solar/ térmico: instalação do kit completo – opcional.

A Figura 1 abaixo ilustra uma unidade habitacional como exemplo dessa tipologia. A planta baixa representada é do loteamento Nova Germânia, em Juiz de Fora (MG), que possui 329 casas unifamiliares de um pavimento. Cada lote tem uma área de 128 m² e uma casa de 33,16 m² de área útil no total, sendo 31,06 m² constituídos de dois quartos, banheiro, sala, cozinha e circulação, e o restante, 2,10 m², pertence à área de serviço externa coberta.



ESCALA GRÁFICA

Figura 1 – Planta baixa da casa do Loteamento Nova Germânia em Juiz de Fora

Fonte: Adaptado pelo autor a partir do arquivo concedido em entrevista realizada ao coordenador de projetos da Secretaria de Obras Públicas e Transporte de Juiz de Fora.

Tipologia 2 (edifício de apartamentos):

a) Área interna útil mínima com 37m² (não contendo paredes e área de serviço), sendo os ambientes: sala, cozinha, banheiro, circulação, dois dormitórios e área de serviço. As dimensões dos cômodos devem ser compatíveis com o mobiliário mínimo e a circulação;

b) Piso cerâmico na cozinha, banheiro e área de serviço, e cimentado no restante internamente; No restante cimentado internamente. Azulejo no box com altura mínima de 1,50m e barrado impermeável sobre a pia e o tanque. Reboco com pintura PVA interno e com pintura acrílica ou textura impermeável na parte externa;

c) Proteção da alvenaria e fundação: piso de concreto com 0,50m de largura em todo o perímetro da construção. Quando prevista, largura mínima da calçada de 0,80m.

d) Laje de concreto e pé-direito: observar a orientação municipal vigente ou adotar as dimensões mínimas previstas na Norma de Desempenho (NBR 15.575/20), quando o município não regulamentar o assunto;

e) Telha cerâmica sobre estrutura de madeira ou metálica, ou outra solução com desempenho equivalente;

f) Janelas de ferro ou alumínio (regiões litorâneas) e portas de madeira, sendo aceitável porta metálica nos acessos à unidade, desde que adequada à agressividade do meio;

- g) Instalações hidráulicas: número de pontos definido, medição independente;
- h) Aquecimento solar/ térmico: instalação do kit completo – opcional.

A Figura 2 a seguir ilustra um exemplo dessa tipologia a partir de uma planta baixa do pavimento-tipo do conjunto habitacional Parque das Águas II, de Juiz de Fora (MG), que se enquadra na tipologia de edifício de apartamentos multifamiliares. Cada apartamento-tipo tem 42 m² de área útil no total, sendo 39 m² constituídos de dois quartos, banheiro, sala, cozinha e circulação, e o restante, 3 m², pertence a área de serviço.

É importante destacar que, tanto para a tipologia de casas quanto para a tipologia de apartamentos, o número de unidades habitacionais dos empreendimentos do PMCMV é estabelecido em função da área disponível e do projeto, limitado em 500 unidades por empreendimento ou condomínios segmentados em 250 unidades (BRASIL, 2011). Essa determinação possibilita a implantação de muitas unidades com a mesma tipologia concentrada em uma única área. Considerando que os centros urbanos das cidades brasileiras, que detém infraestrutura, comércio e serviços consolidados não dispõem de uma área que comporte um grande número de habitações concentradas, estes empreendimentos são implantados longe dos centros urbanos, o que gera diversas críticas por especialistas.



Figura 2 – Planta baixa do pavimento-tipo do CH Parque das Águas II em Juiz de Fora
 Fonte: adaptado pelo autor a partir do arquivo concedido em entrevista realizada ao coordenador de projetos da Secretaria de Obras Públicas e Transporte de Juiz de Fora.

Várias críticas ao PMCMV surgiram paralelamente à implantação do Programa, principalmente, no que se refere às articulações dos empreendimentos com o espaço urbano. Dentre essas críticas destacam-se: a localização dos empreendimentos distantes dos centros urbanos, a reprodução de tipologias em grande escala e o impacto na infraestrutura das cidades, especialmente àquelas habitações destinadas à população de baixa renda (habitações de interesse social).

Outro aspecto importante diz respeito à consideração dos parâmetros mínimos explicitados como referência para o dimensionamento dos espaços habitacionais. Trata-se de uma herança da cultura moderna europeia, que teve no *Existenzminimum* da arquitetura alemã uma diretriz que se disseminou em todo o mundo⁴. Em diversas habitações do PMCMV, os parâmetros mínimos tornam-se o principal critério das construções das unidades, tornando-se um limitador, uma vez que estas são entregues prontas, acabadas e oferecidas como a possibilidade definitiva de moradia. As consequências dessa forma de atuação, segundo Nascimento e Tostes (2011), são:

Impõe-se uma solução que irá onerar o orçamento doméstico em um período considerável, e quaisquer alterações e adaptações, ainda que limitadas de antemão, vão demandar ainda mais despesas, acarretando um comprometimento adicional do já exíguo orçamento doméstico. O processo de morar, que deveria pressupor escolhas, participação e tomadas de decisão em diversos níveis e ao longo do tempo, se vê empobrecido e resumido à mera relação de compra de um produto como outro qualquer, com o esvaziamento e empobrecimento de sua dimensão política. (NASCIMENTO e TOSTES, 2011, p. 1).

Para as autoras, a necessidade de adensamento não justifica a solução dos apartamentos conforme especificados, uma vez que é possível atender à necessidade de ocupação adensada por meio de soluções espaciais diferentes do mero empilhamento e repetição de unidades e andares-tipo (Figura 3) ou da repetição constante de modelos tipológicos (Figura 4) sem considerar as especificidades locais e as famílias que ali se instalarão definitivamente.

4 Embora em termos de dimensionamento fossem até mais generosos, na Alemanha, até o final dos anos 1920, o apartamento modernista padrão composto por sala e dois quartos media entre 40 e 43 m² (TRAMONTANO, 1993. apud NASCIMENTO; TOSTES, 2011).



Figura 3 – Conjunto Habitacional Parque das Águas II do PMCMV em Juiz de Fora, composto por 14 edifícios idênticos com cinco andares cada e 280 apartamentos multifamiliares
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 4 – Loteamento Nova Germânia do PMCMV em Juiz de Fora, composto por 329 casas térreas idênticas
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

Ainda sobre os parâmetros mínimos, outra questão fundamental é compreender em que consiste o “mobiliário mínimo” apresentado. Na verdade, nenhum artefato é apenas uma referência dimensional, envolve padrões tecnológicos, culturais e econômicos, inseridos em um sistema de produção igualmente relevante. As demandas de uma família da região norte do país, por exemplo, não são idênticas às de uma família do sul, mesmo considerando que ambas estão em uma mesma faixa de renda. Ainda que se considere uma mesma região e faixa de renda, as demandas dos habitantes não são as mesmas. Mais uma vez, evidencia-se a concepção generalizante das necessidades habitacionais pelo PMCMV (NASCIMENTO & TOSTES, 2011).

Pode-se, portanto, afirmar que do ponto de vista da concepção dos espaços internos das unidades, não há nenhum avanço em relação a soluções ultrapassadas de políticas habitacionais anteriores como o Banco Nacional de Habitação (BNH), por

exemplo. Bonduki (2009) e Maricato (2009) discutem sobre esse aspecto. Para Maricato (2009), o PMCMV corre o risco de repetir os mesmos erros do BNH, centrando suas ações na classe média e oferecendo mercadorias de baixa qualidade para os mutuários de rendas inferiores. A autora destaca que a aplicação de recursos financeiros no mercado pode inflar o mercado imobiliário e assim, dificultar o acesso à terra, deslocando as populações mais pobres para áreas cada vez mais distantes dos centros urbanos e desprovidas de infraestrutura adequada, mesmo por meio do PMCMV. Em concordância com Maricato (2009), Bonduki (2009) fala sobre a falta de articulação do Programa com outras medidas que compromete a capacidade de cumprimento de metas e que pode prejudicar a localização adequada dos empreendimentos.

Tal concepção tornou-se um pressuposto difundido e assimilado de tal modo, que continua fortemente presente em grande parte da produção formal de moradia no país. Trata-se da reprodução da abordagem generalizante típica dos padrões modernistas da arquitetura europeia das primeiras décadas do século XX. As críticas a essa abordagem não parecem ter encontrado eco nas abordagens do PMCMV. Azevedo (2004, p. 2) observa que as “necessidades habitacionais não só são diferentes para os diversos setores sociais, como variam e se transformam com a própria dinâmica da sociedade [...]”.

As críticas sobre o Programa não se prendem somente à reprodução de modelos tipológicos e ao seu caráter limitador, mas a produção desses modelos em grande escala também é apontada nas análises ao PMCMV como outro problema. Como apresentado anteriormente, há uma regulamentação limitando a quantidade de unidades habitacionais por empreendimento em 500 unidades ou condomínios segmentados em 250 unidades (BRASIL, 2011), visando evitar essa tendência. No entanto, como apontam Mercês (2013) e Pequeno e Freitas (2013), construtoras adotaram a estratégia de aglomeração de vários empreendimentos isolados para adequá-los às limitações da normativa. Esses condomínios são tratados como "condomínios fechados", criando uma série de custos adicionais e problemas de organização para a gestão pós-ocupação, principalmente, as HIS cuja população não possui experiência anterior de convívio coletivo em espaços comuns e com baixa capacidade de pagamento das taxas condominiais.

Por outro lado, embora a ocorrência de grandes conjuntos seja bastante disseminada, Soraggi e Mendonça (2013) mostram, por exemplo, como na Região Metropolitana de Belo Horizonte também aparecem empreendimentos de menor porte,

caracterizando “uma miríade”⁵ de pequenos empreendimentos produzidos nas franjas do território metropolitano belo-horizontino. As autoras relacionam à produção da moradia em larga escala o problema de demanda, como confirma Mercês (2013), em seu trabalho sobre a localização dos empreendimentos do PMCMV e seus determinantes:

São de amplo conhecimento os números do déficit habitacional e as precárias condições de moradia das camadas populares no país [...], o que demanda a instituição de política pública de habitação dirigida a esse segmento da população. [...] A análise da localização dos empreendimentos voltados ao segmento de menor poder aquisitivo relativiza a capacidade de explicação pelo preço da terra, que tem sido apontado como fator determinante das localizações dos empreendimentos, resultando num padrão periférico de produção de moradia. (MERCÊS, 2013, p. 202).

Diante das críticas dos autores, pode-se concluir que a localização de empreendimentos destinados à população de baixa renda, subsidiados pelo PMCMV, tem como fator determinante o preço da terra. Quanto mais longe dos centros urbanos ela se encontra, mais baratas elas são. E a grande quantidade de unidades se deve a meta estipulada pelo governo para a redução do déficit habitacional brasileiro. Como resultado tem-se empreendimentos em grande escala, de casas ou apartamentos destinados à população de baixo poder econômico, distantes dos centros urbanos (que detêm infraestrutura, comércio e serviços concentrados) e com moradores que não possuem experiências de convívio em condomínios e, muitas vezes, sem a noção de pertencimento e identidade com o local da nova morada. Isso pode trazer impactos para o espaço urbano, para os moradores dos conjuntos habitacionais e para o entorno imediato onde os empreendimentos foram implantados.

Em um dos seus trabalhos, Honda (2013) discute sobre a implantação de empreendimentos de cunho social no espaço urbano de cidades de porte médio que são executados pela iniciativa privada e financiados pela CAIXA, por meio do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), com análise de estudo de caso na cidade de Presidente Prudente (SP). Esse estudo apresenta os mecanismos e efeitos dessa produção e implantação no espaço urbano. O autor conclui que a ausência de diretrizes específicas voltadas para a política habitacional no âmbito da política urbana desse município contribui para a produção de espaços urbanos segregados e excludentes, principalmente quando se analisa a sua estrutura urbana e a distribuição dos conjuntos habitacionais de baixa renda produzidos por agentes públicos e privados. Percebeu-se também que o processo de produção do espaço urbano está cada vez mais orientado

⁵ Miríade é um numeral de origem grega significando dez mil. Além do significado original, pode

pelos interesses do capital, o que contribui para a expansão da malha urbana de forma segregada e fragmentada, com empreendimentos distantes dos centros urbanos, como descrevem Honda (2013) e Maricato (2013). Honda (2013, p.10) diz que "O modelo de empreendimento contribui para a expansão e fragmentação urbana do território municipal, pois se vincula às localizações mais distantes do centro, junto à franja urbana" e Maricato (2013) observa que:

O capital imobiliário disputa a semiperiferia e os pobres estão indo para mais longe. Temos uma reestruturação da ocupação metropolitana e urbana no Brasil a partir da especulação imobiliária sem controle fundiário e, finalmente, empresas de construção pesada priorizando o que decidem. Isso é incrível porque há cidades onde oferecem ao prefeito uma obra e não precisa ter Plano Diretor, nada... a obra sai e pronto! Se a obra é prioridade ou não, se está no Plano Diretor ou não, tanto faz. (MARICATO, 2013, p. 1).

Segundo Rolnik et al. (2010), o PMCMV, ao elevar os recursos orçamentários investido em habitação para outro patamar, trouxe uma bela oportunidade para os municípios enfrentarem suas necessidades habitacionais. Já que é papel dos municípios é garantir que as moradias produzidas sejam adequadas e bem localizadas. Entretanto, Honda (2013) ainda destaca que, a segregação socioespacial e a fragmentação do espaço urbano são resultantes da falta de participação direta do poder público municipal na definição das áreas de implantação dos empreendimentos habitacionais de acordo com demandas do déficit habitacional. Na lei que criou o PMCMV, são priorizados na distribuição dos recursos federais os municípios que implantarem os instrumentos do Estatuto da Cidade voltados ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade e disponibilizarem terrenos localizados em área urbana consolidada para a implantação de empreendimentos vinculados ao Programa. Assim, para que os municípios sejam priorizados na disponibilização de recursos desse Programa federal, é muito importante que tais municípios disponham de terrenos bem localizados em áreas consolidadas e que usem os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade.

Diferentemente de pão, automóvel, medicamentos, a habitação é uma mercadoria especial. Parte dessa complexidade deriva da sua relação com a terra. Cada moradia urbana exige um pedaço de terra para sua realização. E não se trata de terra nua. Trata-se de terra urbanizada, isto é, terra ligada às redes de água, energia, esgoto, drenagem, transporte coletivo além de equipamentos de educação, saúde, abastecimento. (MARICATO, 2009, p.1).

3 METODOLOGIA DA PESQUISA

O cerne desta pesquisa consiste em analisar o impacto gerado no entorno de habitações de interesse social do PMCMV, quanto às demandas por infraestrutura, serviços e comércio. Considerando a metodologia científica o estudo dos métodos para buscar o conhecimento (CERVO & BERVIAN, 2002), nesse capítulo, apresenta-se de forma estruturada, como a metodologia científica pode ser classificada quanto aos objetivos da pesquisa, quanto à natureza da pesquisa, quanto à escolha do objeto de estudo, quanto aos métodos e técnicas de coleta e análise de dados.

3.1 CLASSIFICAÇÃO DA PESQUISA

Pode-se classificar esta pesquisa científica como exploratória, descritiva e de natureza qualitativa que se utilizará do estudo de caso único para a realização da pesquisa de campo.

A pesquisa classifica-se como exploratória porque tem como principal objetivo desenvolver, esclarecer e modificar conceitos e ideias, tendo em vista a formulação de problemas mais precisos para estudos posteriores (GIL, 2008). Segundo Gil (2008), essas pesquisas são as que apresentam menor rigidez no planejamento, pois são planejadas com o objetivo de proporcionar visão geral acerca de determinado fato. Os estudos pertinentes à pesquisa exploratória possibilitam aumentar o conhecimento do pesquisador sobre os fatos permitindo a formulação mais precisa de problemas. Nessa situação, o planejamento da pesquisa necessita ser flexível o bastante para permitir a análise dos vários aspectos relacionados com o fenômeno.

Também se classifica como pesquisa descritiva porque, conforme apontado por Selltitz et al. (1965), busca descrever detalhadamente um fenômeno ou situação que está ocorrendo naquele momento, permitindo abranger, com exatidão, as características de um indivíduo, uma situação, ou um grupo, bem como desvendar a relação entre os eventos. Para Gil (2008), as pesquisas descritivas têm como finalidade principal a descrição das características de determinada população ou fenômeno, ou o estabelecimento de relações entre variáveis. São inúmeros os estudos que podem ser classificados sob este título e uma de suas características mais significativas aparece na utilização de técnicas padronizadas de coleta de dados.

Quanto à natureza, trata-se de uma pesquisa qualitativa, pois, como explicado por Triviños (1987), trabalha os dados buscando seu significado, tendo como base a

percepção do fenômeno dentro do seu contexto. O uso da descrição qualitativa procura captar não só a aparência do fenômeno como também suas essências, procurando explicar sua origem, suas relações e suas mudanças, e tentando intuir as consequências. Para Malhotra (2012, p.155), “a pesquisa qualitativa proporciona uma melhor visão e compreensão do contexto do problema, enquanto a pesquisa quantitativa procura quantificar os dados e aplica alguma forma da análise estatística”. A pesquisa qualitativa pode ser usada, também, para explicar os resultados obtidos pela pesquisa quantitativa.

Quanto à escolha do objeto de estudo, optou-se por realizar um estudo de caso único. Segundo Yin (2015), este método é caracterizado pelo estudo profundo e exaustivo dos fatos objetos de investigação, permitindo um amplo e pormenorizado conhecimento da realidade e dos fenômenos pesquisados.

Para Roesch (2005, p.197), “o ponto forte dos estudos de casos [...] reside em sua capacidade de explorar processos sociais à medida que eles se desenrolam nas organizações”, permitindo uma análise processual, contextual e longitudinal das várias ações e significados que se manifestam e são construídas dentro delas. Da mesma forma, Yin (2015, p.28) considera o estudo de caso como uma estratégia de pesquisa que possui uma vantagem específica quando: “faz-se uma questão tipo ‘como’ ou ‘por que’ sobre um conjunto contemporâneo de acontecimentos sobre o qual o pesquisador tem pouco ou nenhum controle”.

3.2 LOCAL DA PESQUISA

A pesquisa foi realizada no Bairro Monte Castelo, em Juiz de Fora.

Juiz de Fora é uma cidade da Zona da Mata Mineira (Figura 5), localizada a 260 km da capital do Estado, Belo Horizonte, 179 km da cidade do Rio de Janeiro e 485 km da cidade de São Paulo. Faz limites, ao norte, com os municípios Ewbanck da Câmara e Santos Dumont; a nordeste, Piau e Coronel Pacheco; a leste, Chácara e Bicas; a sudeste, Pequeri e Santana do Deserto; ao sul, Matias Barbosa e Belmiro Braga; a sudoeste, Santa Bárbara do Monte Verde; a oeste, Lima Duarte e Pedro Teixeira; e a noroeste, com os municípios Bias Fortes e Santos Dumont (Figura 6).

A cidade teve sua origem a partir da construção de uma estrada que ligava a região das minas ao Rio de Janeiro, chamada Caminho Novo. O Caminho Novo passava pela Zona da Mata Mineira e, desta forma, permitiu maior circulação de pessoas pela região, que, até 1703, era formada de mata fechada, habitada por poucos índios. Nessa época, o Império passa a distribuir terras na região, denominadas sesmarias, para

peças de origem nobre, facilitando o povoamento e a formação de fazendas que, mais tarde, se especializariam na produção de café. Em 1853, a Vila de Santo Antônio do Paraibuna é elevada à categoria de cidade e, em 1865, ganha o nome de cidade do Juiz de Fora.



Figura 5 – Mapa de Minas Gerais com destaque para Juiz de Fora
Fonte: SKYSCRAPERCITY, 2015.

Segundo o Anuário do IBGE (2012), Juiz de Fora é uma cidade de porte médio, possui 516.247 habitantes distribuídos em 1.435,664 km² de área territorial e possui um déficit habitacional de 8,21% (IBGE, 2010), o equivalente a 14.198 moradias. Seus principais rios são: Paraibuna e seus afluentes, Peixe e Cágado, todos integrantes da Bacia do Paraíba do Sul. O município apresenta clima tropical de altitude e um relevo bastante diversificado, com colinas côncavo-convexas e vales com altitudes compreendidas entre 700 e 900 metros, característico do Vale do Paraíba do Sul e dos contrafortes da Serra da Mantiqueira.



Figura 6 – Mapa do município de Juiz de Fora e municípios limítrofes sem escala.
Fonte: IBGE, 2015.

A cidade de Juiz de Fora é composta por sete regiões: central, leste, nordeste, norte, oeste, sudeste e sul (PJF, 2014). Dentre elas, destaca-se a região norte, onde se localiza o Bairro Monte Castelo, local de estudo dessa pesquisa.

De acordo com o Censo Demográfico 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2010), a população do Bairro Monte Castelo era de 5.798 habitantes, composta por 52,78% de mulheres e 47,22% de homens. A maioria da população residente do bairro (71,9%) está na faixa etária entre 15 e 64 anos, sendo 3,2 a média de moradores por residência. A tabela 3 a seguir apresenta a população domiciliada no Bairro Monte Castelo e a proporção de domicílios ocupados e desocupados.

Tabela 3 – Dados tabulados sobre a população de Monte Castelo

Domicílios Particulares Permanentes	2.122
População Residente	5.798
População Homens	2.738
População Mulheres	3.060
Média de moradores por Domicílios	3,2
Proporção de domicílios ocupados	86,5%
Proporção de domicílios não ocupados	13,5%

Fonte: IBGE, 2010.

O Bairro Monte Castelo localiza-se a, aproximadamente, 7 km de distância do centro da cidade. Possui infraestrutura urbana, comércio e serviços instalados como, por exemplo, a Unidade Básica de Saúde (UBS), igrejas e templos religiosos, duas escolas municipais e uma estadual, creches pública e privada, ponto de apoio da Polícia Militar, linhas para o transporte coletivo urbano, serviço de entrega de correspondência, praça pública, instituições culturais e comércio local (Figura 7).

O bairro tem um pequeno centro cultural, chamado Farol do Saber, construído com a participação comunitária e com o apoio do poder público e da iniciativa privada. Inaugurado em 1997, esse centro constitui-se dentro da Sociedade Pró-Melhoramentos do Bairro Monte Castelo (SPM). Também existe a Sociedade Euterpe de Monte Castelo, instituição sem fins lucrativos que atua no bairro desde 1968, realizando trabalho comunitário. A instituição possui uma banda de música e fornece manutenção e empréstimo de instrumentos musicais para os alunos e os componentes da banda durante todo o período que permanecerem na escola ou na corporação.

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, tais como: bares, padaria, mercearia, assistência técnica de eletrônicos, mecânica, salão de beleza, loja de materiais de construção, dentre outros. 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.

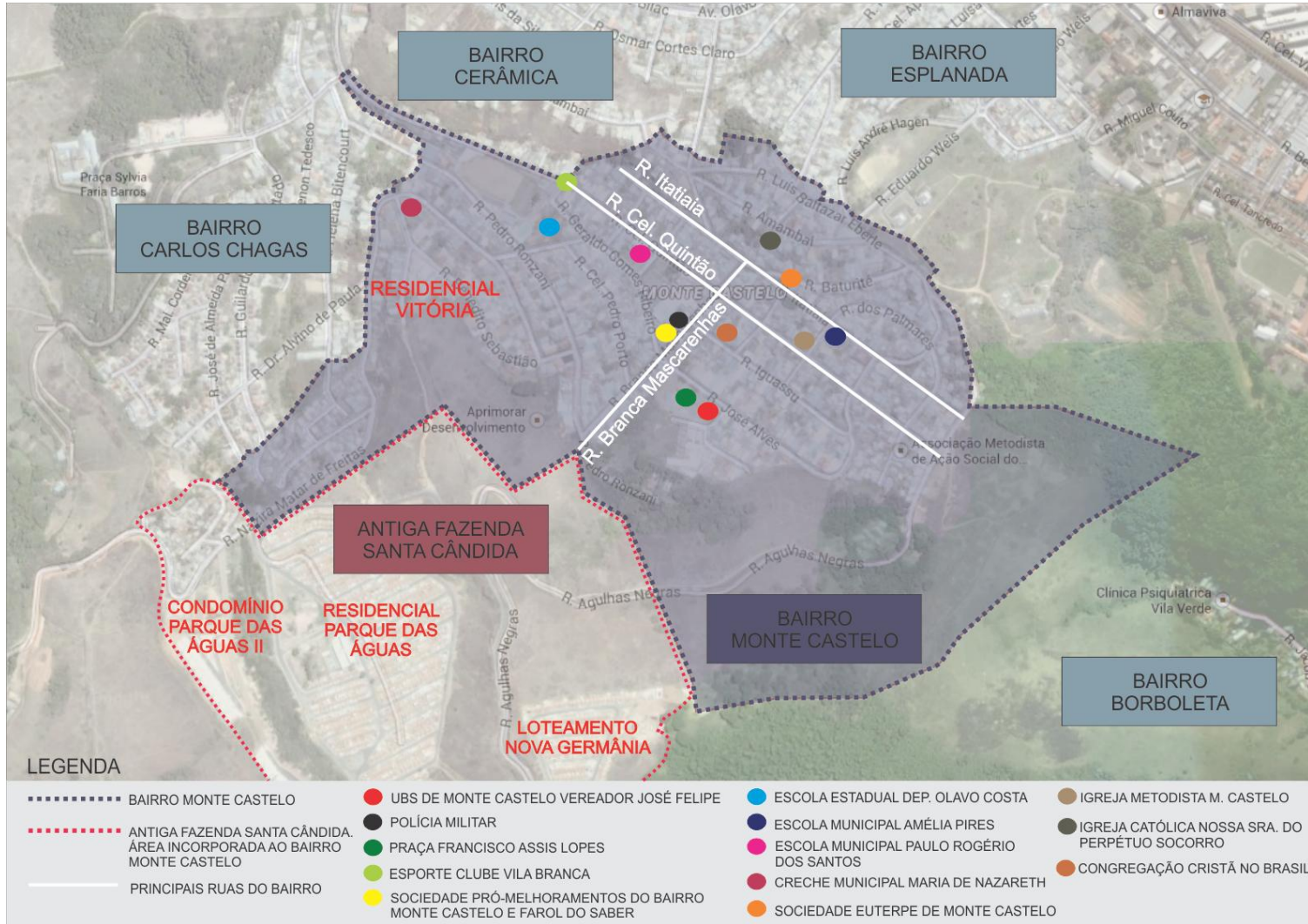


Figura 7 – Limite do Bairro Monte Castelo - Juiz de Fora
 Fonte: Adaptado pelo autor a partir do Google Maps, 2015.

No Bairro e em suas imediações foram implantados quatro conjuntos habitacionais do PMCMV, totalizando 1.254 unidades habitacionais. São eles: Loteamento Parque das Águas (implantado na Fase 1, com 565 casas), Loteamento Nova Germânia (também implantado na Fase 1, com 329 casas), Residencial Vitória (implantado na Fase 2, com 80 apartamentos) e Condomínio Parque das Águas I (iniciado na Fase 2, com 280 apartamentos e ainda não teve suas unidades entregues aos beneficiados) (Figura 8).

No Capítulo 4, no tópico 4.1, todos os conjuntos habitacionais do PMCMV na cidade serão caracterizados mais detalhadamente.

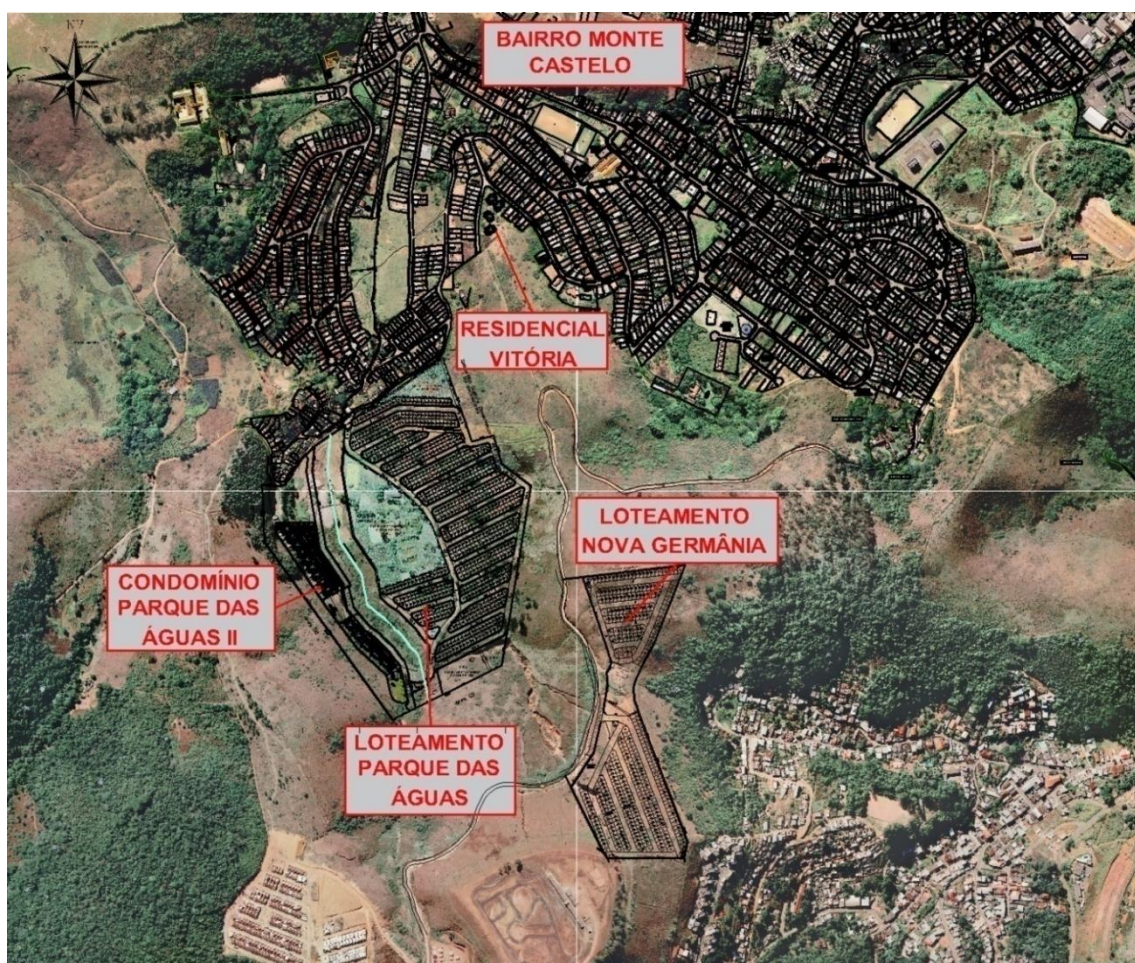


Figura 8 – Localização dos conjuntos habitacionais do PMCMV no Bairro Monte Castelo e entorno em Juiz de Fora

Fonte: Adaptado pelo autor dos arquivos disponibilizados em entrevista concedida pela Secretaria de Transportes e Obras Públicas de Juiz de Fora.

Uma leitura prévia sobre as características do bairro e as inquietações referentes à implantação dos conjuntos habitacionais do PMCMV na cidade, apontaram os motivos para a escolha do Bairro Monte Castelo como local de estudo desta pesquisa,

destacando-se os principais fatores abaixo, relacionados aos conjuntos habitacionais implantados:

- a) Localização na região Norte, que concentra a maior parte de unidades habitacionais do PMCMV: 62,5% do total;
- b) Proximidade da região central da cidade de Juiz de Fora, com aproximadamente 7,9 km de distância do Centro, e apresentam infraestrutura urbana implantada como, por exemplo, transporte público, vias pavimentadas, iluminação pública, abastecimento de água, correios e outros serviços públicos;
- c) Grande número de unidades habitacionais construídas: 1.254 moradias;
- d) Tipologias de casas e apartamentos construídos tanto na Fase 1 como na Fase 2 do PMCMV;
- e) Grande proximidade entre os conjuntos habitacionais.

3.3 MÉTODOS E TÉCNICAS

Para cumprir os objetivos desta pesquisa e resolver o problema apresentado, foram realizadas pesquisa bibliográfica, pesquisa documental e pesquisa de campo. Para a coleta de informações sobre o tema, foram realizadas visitas na Biblioteca Municipal Murilo Mendes, visitas *in loco* e leitura de livros, de revistas e artigos científicos, de documentos oficiais e de diversas notícias que abordam o tema estudado. Para a coleta de dados em campo, as técnicas utilizadas foram, principalmente, entrevistas semiestruturadas, *walkthrough* e levantamento fotográfico. Para a análise de dados, por sua vez, foi aplicada a técnica SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities e Threats*), também conhecida como FOFA (Forças, Oportunidades, Fraquezas e Ameaças).

3.3.1 Coleta de dados

Para os tópicos que abordam a atual política nacional de habitação e suas diretrizes para as habitações de cunho social, e sobre a sua implantação em Juiz de Fora, foram realizadas pesquisa bibliográfica, pesquisa documental e pesquisa de campo. O levantamento da bibliografia teve como objetivo o esclarecimento sobre o que já foi publicado a respeito do assunto, evitando assim, retomar questões ou abordagens suficientemente exploradas. Também proporcionou a atualização das informações sobre o tema. A pesquisa documental baseou-se nos documentos oficiais (leis, portarias e decretos) que regem o PMCMV, bem como censos, jornais, revistas e ofícios que trataram sobre esse assunto. Embora no passado esses documentos fossem exclusivamente “de papel” (impressos ou manuscritos), hoje eles são apresentados em

formatos eletrônico-digitais. As informações obtidas em documentos escritos (digitais) foram de fontes primárias e secundárias como, por exemplo, os textos da lei nº 12.424, que dispõe sobre o PMCMV, e os resultados do censo publicados pelo IBGE, respectivamente. A pesquisa de campo foi necessária para complementar dados atuais sobre o PMCMV. A técnica de pesquisa utilizada na coleta de dados na pesquisa de campo foi a entrevista semiestruturada que:

[...] pode ser definida como um processo de interação social entre duas pessoas no qual uma delas, o entrevistador, tem por objetivo a obtenção de informações por parte do outro, o entrevistado. As informações são obtidas através de um roteiro de entrevista constando de uma lista de pontos ou tópicos previamente estabelecidos de acordo com uma problemática central e que deve ser seguida. (HAGUETTE, 2011, p. 86).

Assim como as demais técnicas de pesquisa, a entrevista tem vantagens e desvantagens. Suas vantagens são as seguintes: pode ser usada com qualquer pessoa; permite ampla flexibilidade para exploração mais completa das informações desejadas; capta imediatamente a informação almejada, pois a comunicação entrevistador-intervistado é mais interativa; permite abordagem de temas complexos, ou de natureza pessoal, íntima e o aprofundamento de questões; faculta o confronto das respostas do entrevistado com sua realidade; permitem correções, esclarecimentos, adaptações.

Como desvantagens podem ser citadas: o número de sujeitos pesquisados é, em geral, limitado; requer abordagem individualizada dos pesquisados tornando o processo dispendioso; exige preparo e habilidade do pesquisador na sua aplicação; há possibilidade de influência do pesquisador nas respostas do entrevistado, mesmo involuntária; exige um tempo maior para sua realização do que a resposta a um questionário, podendo ocasionar resistência à participação por parte do entrevistado; possibilita a ocorrência de viés, cujas fontes podem ser: fatores externos (o próprio roteiro, fatos eventuais), ou decorrentes da situação interacional.

Ponderando as vantagens e desvantagens da aplicação da entrevista, essa técnica se mostrou eficaz na busca dos dados desejados, uma vez que algumas informações não conseguiriam ser adquiridas por meio de outras técnicas de coleta de dados.

As entrevistas foram realizadas com os agentes institucionais públicos e privados que atuaram na infraestrutura e nos serviços prestados a partir da implantação dos conjuntos habitacionais. Com estas instituições, as entrevistas foram agendadas previamente, mas com os comerciantes do bairro as entrevistas foram realizadas durante a *walkthrough*. No início da entrevista, foi apresentado aos entrevistados o Termo de Consentimento Livre e Esclarecimento (TCLE). Esse termo é uma solicitação do Comitê

de Ética em Pesquisa com Seres Humanos da Universidade Federal de Viçosa (CEP/UFV), redigido de acordo com a Resolução CNS nº 466 de 12 de dezembro de 2012, que trata da realização de pesquisa com seres humanos. No TCLE constam, de forma simplificada, o tema, os objetivos, a justificativa, os procedimentos metodológicos e os riscos e benefícios da pesquisa, bem como outros esclarecimentos. O entrevistado poderia solicitar qualquer esclarecimento quando sentisse necessidade e poderia interromper sua participação em qualquer momento, sem ônus, de qualquer natureza. Em caso de discordância ou irregularidades sob o aspecto ético desta pesquisa, o entrevistado poderia entrar em contato com o entrevistador, ou com o responsável pela pesquisa, ou com o CEP/UFV, cujos contatos e endereços encontravam-se no final do documento. Ainda no TCLE, o entrevistado poderia optar pela participação com ou sem gravação da entrevista. Desse modo, houveram cinco entrevistas gravadas e as demais não gravadas para respeitar a escolha do entrevistado.

Após a leitura do termo, o participante preenchia os campos em branco com o seu nome, sua nacionalidade e sua cidade, assinava o documento autorizando a participar da pesquisa e declarando que sua participação seria voluntária, que não teria qualquer custo ou ônus com o estudo e não teria seu nome divulgado. Por esse motivo, os nomes dos entrevistados serão mantidos em sigilo e serão identificados pelos cargos que ocupam ou pela instituição/empresa que representam.

No momento da entrevista, buscou-se deixar o entrevistado à vontade para relatar sobre o assunto pesquisado. Alguns participantes optaram por relatar sobre o assunto seguindo o roteiro de perguntas e outros optaram por apresentar seu ponto de vista sem se preocupar com o roteiro e, posteriormente, o entrevistador conduzia a entrevista caso o participante não houvesse relatado alguma questão desejada.

Diante disso, para os tópicos **política nacional de habitação, seus desafios e diretrizes da habitação de cunho social** e a **implantação do PMCMV em Juiz de Fora (MG)**, foram realizadas duas entrevistas. O roteiro de entrevista que se encontra no Anexo A foi aplicado no dia 28 de janeiro de 2015, ao coordenador de projetos da Gerência Executiva de Habitação (GIHAB) da Filial da CAIXA em Juiz de Fora (MG). A entrevista cujo roteiro se encontra no Anexo B foi realizada com a coordenadora de projetos sociais da Empresa Regional de Habitação (EMCASA), no dia 25 de novembro de 2014.

Para a coleta dos dados relativos à **caracterização dos conjuntos habitacionais do PMCMV em Juiz de Fora (MG)** foram utilizadas a pesquisa bibliográfica e a pesquisa de campo. O levantamento da bibliografia teve como objetivo a identificação e quantificação dos conjuntos habitacionais do PMCMV na cidade. A

pesquisa bibliográfica proporcionou identificar tais conjuntos e localizá-los na malha urbana para, posteriormente, realizar a pesquisa de campo. A pesquisa de campo contou com a observação a olho nu (*walkthrough*).

O *walkthrough* é um método de observação direta, no qual os pesquisadores observam e anotam características do ambiente ao longo de um percurso (ORNSTEIN; ROMÉRO, 1992). Para Rheingantz et al. (2009),

a *walkthrough* pode ser definida como um percurso dialogado acompanhado por fotografias, croquis gerais e gravação de áudio e de vídeo, abrangendo todos os ambientes, no qual os aspectos físicos servem para articular as reações dos participantes em relação ao ambiente". Esse método propicia agilidade na coleta de informações técnicas, com um baixo custo. (RHEINGANTZ et al. 2009, p. 13).

A aplicação da *walkthrough* nos conjuntos habitacionais foi feita mediante visitas técnicas *in loco* nos 16 empreendimentos, entre os dias 9 e 10 de novembro de 2014. Como estão presentes em quase todas as regiões da cidade, exceto nas regiões central e sudeste, para caracterizar os conjuntos habitacionais estudados foi preciso percorrer cerca de 50 km de distância entre eles. Câmera fotográfica para o registro dos empreendimentos, prancheta, caneta e papel foram utilizados durante os percursos dentro dos conjuntos para anotações que serão apresentadas no tópico 4.1. Durante a *walkthrough* não houve contato ou diálogo com os moradores dos conjuntos.

A seguir, serão apresentados os métodos e técnicas utilizados para os tópicos que tratam sobre o Bairro Monte Castelo.

A pesquisa documental e a pesquisa de campo foram os métodos utilizados na coleta de dados sobre a "História do Bairro Monte Castelo". Basicamente, a pesquisa documental foi realizada através dos jornais e álbum de fotografias disponíveis no acervo da Memória da Biblioteca Municipal Murilo Mendes, em Juiz de Fora. Para complementar as informações adquiridas no acervo, foi necessário a realização da pesquisa de campo a partir de entrevistas com os moradores locais. Os entrevistados foram: representantes da SPM, representantes da Sociedade Euterpe de Monte Castelo (SEMC) e vereador municipal da cidade. Todos eles são moradores do bairro há mais de 50 anos e contribuíram na coleta de dados sobre a memória do bairro. A pesquisa de campo também contou com o levantamento fotográfico de locais representativos no bairro, como, por exemplo, a Praça Francisco Assis Lopes, o Esporte Clube Vila Branca, a Escola Municipal Paulo Rogério, a SEMC, a SPM e vários outros.

De posse das informações históricas do bairro, iniciou-se o tópico sobre a **infraestrutura, serviços e comércio antes e depois da implantação dos conjuntos habitacionais no entorno do Monte Castelo**. Para tanto, foi realizada a pesquisa de

campo com as seguintes técnicas de coletas de dados: entrevista semiestruturada, levantamento de plantas e mapas do local e dos conjuntos habitacionais e observação a olho nu (*walkthrough*).

O roteiro da entrevista semiestruturada compreendeu: a determinação das variáveis da pesquisa, a elaboração das perguntas para os entrevistados, a busca pelo contato dos entrevistados, o agendamento da entrevista, a entrevista propriamente dita e a tabulação de dados de cada entrevista. A elaboração e execução do roteiro de entrevistas ocorreu durante os meses de novembro de 2014 a fevereiro de 2015, portanto, ao longo de três meses. A grande dificuldade desse roteiro foi o agendamento da entrevista com os participantes, pois muitos deles encontravam-se de férias nos meses de dezembro e janeiro, impossibilitando o agendamento e a coleta de dados. A falta de dados atuais foi outra dificuldade encontrada durante as entrevistas. Alguns participantes não possuíam as informações solicitadas e não sabiam como poderiam tê-las, ficando, assim, algumas perguntas sem respostas.

As variáveis determinadas para a realização das entrevistas foram organizadas em três principais dimensões: (A) infraestrutura urbana, (B) serviços e (C) comércio. Cada uma das dimensões recebeu um código de identificação para enumeração de entrevista, por exemplo, código A01, código B08 e código C16. As letras correspondem às dimensões abordadas e os números, à quantidade e ordem das entrevistas. O Quadro 1 apresenta o código e o número de cada variável apresentada na entrevista. No total, são três variáveis e 16 entrevistas que se encontram no Anexo C desta dissertação.

COD.	VARIÁVEIS	ENTREVISTADOS
A	Infraestrutura urbana	
01	Pavimentação e sinalização das vias	SETTRA, SPM, EMPAV, SETOP e CAIXA
02	Captação e drenagem de águas pluviais	SETOP
03	Abastecimento de água potável	SPM e CESAMA
04	Rede de captação de esgoto	SPM e CESAMA
05	Iluminação pública	CEMIG
06	Distribuição de energia elétrica	CEMIG
B	Serviços	
07	Coleta de lixo	DEMLURB
08	Coleta seletiva	DEMLURB
09	Varrição e capina	DEMLURB
10	Transporte público	SPM e SETTRA
11	Correios	CORREIOS
12	Segurança pública	PM
13	Escolas	Direção

14	Creche	Direção
15	Unidade Básica de Saúde	SPM e funcionários da UBS
C	Comércio	
16	Atividades comerciais, demanda de clientes e ponto comercial	Comerciantes

Quadro 1 – Variáveis da pesquisa e seus atores envolvidos
Fonte: Elaborado pelo autor.

Os entrevistados compreenderam os representantes da Sociedade Pró-Melhoramentos do Bairro Monte Castelo (SPM), sendo eles moradores e figuras representativas no bairro, bem como representantes de órgãos municipais, empresas que prestam serviços no município, administradores das instituições educacionais e os comerciantes. Os órgãos municipais e empresas que prestam serviços no município são: a Caixa Econômica Federal (CAIXA), a Secretaria de Transporte e Obras Públicas da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora (SETOP), Secretaria de Transporte e Trânsito de Juiz de Fora (SETTRA), a Empresa Municipal de Pavimentação e Urbanização (EMPAV), o Departamento Municipal de Limpeza Urbana (DEMLURB), a Companhia Energética de Minas Gerais (CEMIG), a Companhia de Saneamento Municipal (CESAMA), a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (CORREIOS) e a Polícia Militar (PM). A Escola Estadual Deputado Olavo Costa, a Escola Municipal Amélia Pires e a Escola Municipal Paulo Rogério, bem como a Creche Maria Nazareth Nogueira, compuseram o quadro das instituições educacionais entrevistadas. Os funcionários da UBS Vereador José Felipe, foram os entrevistados do critério de saúde pública no bairro.

Para analisar o impacto da chegada dos moradores dos conjuntos habitacionais no comércio local, procurou-se englobar: a) uma gama diversificada de atividades comerciais; b) pontos comerciais localizados nas ruas principais do bairro e próximos aos conjuntos habitacionais; e c) pontos comerciais que exerciam suas atividades antes da implantação dos conjuntos habitacionais no bairro.

No critério de diversidade de atividades comerciais, foram entrevistados comerciantes de loja de materiais de construção, farmácia, açougue, *lan house*, mercado e padaria, supermercado, mercearia, agropecuária, representante bancário, loja de presentes e artesanato.

Os pontos comerciais principais do bairro localizam-se, basicamente, nas ruas Branca Mascarenhas, Coronel Quintão e Itacolomi. Os comerciantes situados nas ruas Nazira Matar de Freitas e Helena Bitencourt também foram entrevistados, considerando sua proximidade com os conjuntos habitacionais. No total, participaram das entrevistas 13 comerciantes, sendo um deles retirado da amostra porque seu ponto comercial não

existia antes da chegada dos moradores dos conjuntos habitacionais, o que impossibilitava a análise do impacto dos conjuntos no comércio local.

Para a compreensão de informações coletadas durante as entrevistas, alguns participantes forneceram mapas (CEMIG, DEMLURB e UBS) e plantas (SETOP e SETTRA) e planilhas (CESAMA) do bairro e dos conjuntos habitacionais. Nessa etapa de coleta de dados sobre a infraestrutura, serviços e comércio antes e depois da implantação dos conjuntos habitacionais no entorno do Monte Castelo, a pesquisa compreendeu 16 entrevistas semiestruturadas, sendo 28 pessoas entrevistadas. Nos órgãos, instituições privadas e comércio, procurou-se manter os entrevistados o mais à vontade possível para responder as perguntas.

3.3.2 Análise dos dados

A partir das informações sobre: a) as diretrizes e desafios do PMCMV no Brasil e em Juiz de Fora; b) da quantificação e descrição dos conjuntos habitacionais regidos pelo Programa entre 2009 e 2014; c) o breve histórico do Bairro Monte Castelo; d) a coleta de dados sobre a infraestrutura urbana, serviços e comércio local antes e depois da implantação dos conjuntos, foi possível realizar análises sobre os impactos da implantação das habitações de interesse social do PMCMV para o Bairro Monte Castelo e para a cidade de Juiz de Fora. Além disso, procurou-se perceber como o bairro e a cidade se articularam para absorver mais de um terço destes conjuntos em uma única região da cidade.

Para a análise dos dados coletados, considerando as variáveis dos aspectos de infraestrutura, serviços e comércio, foi aplicado o método SWOT, também conhecido como FOFA. A SWOT é uma ferramenta utilizada para fazer análises de um cenário (ou de um ambiente), comumente usada como base para a gestão e o planejamento estratégico de organizações. É um sistema simples para posicionar ou verificar a posição estratégica de organizações no ambiente interno frente às suas concorrentes e ao mercado (DAYCHOUW, 2007).

A origem e concepção da SWOT data da década de 1960 (LEARNED et. al., 1965). Criada por uma equipe composta pelos professores da *Harvard Business School*, Kenneth Andrews e Roland Cristensen, a análise SWOT estuda a competitividade de uma organização segundo quatro variáveis: **Strengths** (Forças), **Weaknesses** (Fraquezas), **Opportunities** (Oportunidades) e **Threats** (Ameaças). Por meio dessas quatro variáveis é feito o levantamento das forças e fraquezas, das oportunidades e ameaças do meio em que a organização atua. Porém, Tarapanoff (2002, p. 209) afirma que a SWOT já era uma ferramenta utilizada há mais de três mil anos pelo estrategista militar chinês

Sun Tzu, em seus dizeres: “Concentre-se nos pontos fortes, reconheça as fraquezas, agarre as oportunidades e proteja-se contra as ameaças”.

A SWOT estuda o ambiente e a competitividade de uma organização, baseada no cruzamento das informações dos seguintes aspectos (DAYCHOUW, 2007, p.7 e 8):

- a) *Strengths* – Pontos Fortes: vantagens internas da organização em relação às empresas concorrentes;
- b) *Weaknesses* – Pontos Fracos: desvantagens internas da organização em relação às empresas concorrentes;
- c) *Oportunities* – Oportunidades: aspectos positivos da envolvente com o potencial de fazer crescer a vantagem competitiva da organização;
- d) *Threats* – Ameaças: aspectos negativos da envolvente com o potencial de comprometer a vantagem competitiva da organização.

Na Figura 9 apresenta-se o quadro do modelo esquemático da análise SWOT, em que os pontos fortes apresentam oportunidades e os pontos fracos resultam em ameaças, caso não sejam minimizados ou trabalhados. Segundo Chiavenato e Sapiro (2009) e Yanaze (2011), a função desse método é cruzar as oportunidades e as ameaças externas à empresa com seus pontos fortes e fracos. A avaliação estratégica realizada a partir da matriz SWOT é uma das ferramentas mais utilizadas na gestão estratégica competitiva. Trata-se de relacionar as oportunidades e ameaças presentes no ambiente externo com as forças e fraquezas diagnosticadas no ambiente interno da empresa. Com base nas informações obtidas, a empresa poderá elaborar novas estratégias para minimizar ou até mesmo eliminar suas fraquezas. Os quatro campos da figura servem como indicadores da situação da organização.

SWOT	AJUDA (Na conquista de objetivos)	ATRAPALHA (Na conquista de objetivos)
AMBIENTE INTERNO (Atributos da organização)	Forças	Fraquezas
AMBIENTE EXTERNO (Atributos do ambiente)	Oportunidades	Ameaças

Figura 9 – Modelo esquemático da análise SWOT
Fonte: DAYCHOUW, 2007, p. 8.

Para Martins (2007), a análise SWOT é uma das práticas mais comuns nas empresas voltadas para o pensamento estratégico e marketing. Concebida para que as empresas ou corporações se envolvam com o planejamento estratégico, o modelo SWOT

pode ser aplicado em diversos segmentos, não somente para análise de estratégias e situações de uma empresa ou corporação frente às suas concorrentes e ao mercado (BERGMAN & ELAINE, 2014). Assim, a SWOT também é amplamente empregada em pesquisas científicas acadêmicas, tanto nacionais quanto internacionais.

Na educação, por exemplo, o método foi empregado para a análise de conteúdo, identificando as barreiras do emprego do Sistema de Informação Geográfica (GIS) nas escolas da Malásia (HABIBAH; MUNIANDY, 2011). Também foi utilizado para avaliação do estado da arte de trabalho empírico relacionado com ecoescolas (PALACIOS et al., 2014).

Já no setor ambiental, o método SWOT foi empregado para determinar estratégias de gestão e proteção ambiental de Sarikum, na Turquia, e Mumbai, na Índia (SUBHAJYOTI et al., 2015). Foi aplicado, também, para analisar o potencial turístico da microrregião do Targu Lapus, na Romênia, e propor medidas para a revitalização do local (MIHALCA, 2010), e utilizado como modelo de análise de pontos fortes, fracos, ameaças e oportunidades na gestão de resíduos sólidos, na Bahia, no Brasil (ANDRADE & SILVA, 2011). Em outro estudo, o SWOT foi utilizado para traçar novas ações estratégicas para organizações não governamentais de caráter ambientalista (FACO; SOLA, 2011).

No campo da arquitetura e do urbanismo, esse método de análise de dados também é aplicado, inclusive pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo no seu planejamento estratégico (CAU, 2015). A análise SWOT também contribuiu no estudo do desenho urbano nos condomínios fechados, das classes baixa e média da cidade de Pelotas (RS), com o desafio de propor ideias para a melhoria da qualidade de vida dos moradores e do seu entorno (RIBEIRO; KREB, 2013), assim como nos planos de desenvolvimento estratégico urbano da cidade de Dar es Salaam, na Tanzânia, (HALLA, 2007) e na renovação e reconstrução (reforma) do tecido urbano deteriorados na cidade de Hamadan, no Irã (MANOUCHEHR; SHIMA, 2012). Ainda na cidade de Hamadan, foi aplicado o método de análise SWOT para avaliar os critérios arquitetônicos e urbanísticos na regulamentação de edifícios altos na cidade (RAHMANI et al., 2014).

De posse de todas essas informações, constata-se que o método SWOT pode ser utilizado como um meio de análise dos dados coletados nesta pesquisa, apresentando vantagens e desvantagens em sua aplicação. Como vantagens, o método apresenta a facilidade de aplicação por uma organização, por um indivíduo ou por uma equipe, pois não requer habilidades técnicas, tampouco treinamento. Além disso, a análise pode ser benéfica na avaliação de um ambiente construído, um serviço, um produto ou tantas outras variáveis. Pode ser realizada em um tempo razoavelmente curto e com baixo custo. No entanto, a ferramenta não fornece nenhum mecanismo para

classificar/ponderar a importância de um fator (forças, fraquezas, oportunidades e ameaças) em relação a outro, ou seja, como um resultado de fraqueza pode impactar no fator de ameaças, por exemplo. O método também traz a ambiguidade e a análise subjetiva como desvantagens.

A análise SWOT cria um modelo unidimensional em que cada critério analisado é visto como uma força, fraqueza, oportunidade ou ameaça. Como resultado, cada critério é visto como tendo apenas uma influência sobre o problema a ser analisado. Contudo, um elemento pode ser tanto uma força e uma fraqueza, simultaneamente. A coleta de dados e análise SWOT implica num processo subjetivo que reflete a tendência do(s) indivíduo(s) que coletam os dados. Além disso, a entrada de dados para a análise SWOT pode tornar-se ultrapassada rapidamente.

Como o objetivo da pesquisa é analisar o impacto da implantação dos conjuntos habitacionais do PMCMV, envolvendo uma abordagem qualitativa e não quantitativa, foram realizados estudos para analisar situações e explorar alternativas. Dessa forma, a análise SWOT foi integrada à metodologia desta pesquisa para contribuir na estruturação na análise das variáveis apresentadas (infraestrutura, comércio e serviços), como um exercício de reflexão que auxilia o pesquisador no descobrimento de pontos fortes e fracos do estudo (forças internas), bem como oportunidades e ameaças (forças externas) após a implantação dos conjuntos habitacionais no entorno.

Os conceitos da SWOT foram aplicados neste trabalho da seguinte maneira:

- a) Pontos Fortes: vantagens que os conjuntos habitacionais do PMCMV trouxeram para o Monte Castelo, a partir da sua construção;
- b) Pontos Fracos: desvantagens que os conjuntos habitacionais do PMCMV trouxeram para o Monte Castelo, a partir da sua construção;
- c) Oportunidades: aspectos que os conjuntos habitacionais do PMCMV potencializaram positivamente no Monte Castelo, trazendo vantagens para seus moradores, seja na infraestrutura, no comércio ou nos serviços públicos e privados;
- d) Ameaças: aspectos que os conjuntos habitacionais do PMCMV potencializaram negativamente no Monte Castelo, trazendo desvantagens para os moradores, seja na infraestrutura, no comércio ou nos serviços públicos e privados.

Posteriormente à coleta de dados, os dados extraídos foram sistematizados e apresentados em quadros de análise identificando os pontos fortes, fracos, oportunidades e ameaças para cada aspecto. Os quadros contribuem para a identificação e estruturação da análise dos dados extraídos nas entrevistas. Esta análise mais

aprofundada tem por objetivo contribuir para o desenvolvimento da conclusão final acerca do impacto no entorno dos conjuntos habitacionais do PMCMV no Bairro Monte Castelo. Para resumir as informações exibidas neste capítulo, foram desenvolvidos dois quadros-síntese. Um deles destaca a classificação da metodologia científica utilizada neste estudo (Quadro 2) e o outro quadro apresenta uma síntese da metodologia de coleta e análise de dados da pesquisa (Quadro 3).

QUANTO AOS OBJETIVOS DA PESQUISA	QUANTO À NATUREZA DA PESQUISA	QUANTO À ESCOLHA DO OBJETO DE ESTUDO	QUANTO À TÉCNICA DE COLETA DE DADOS	QUANTO À TÉCNICA DE ANÁLISE DE DADOS
<ul style="list-style-type: none"> - Exploratória - Descritiva 	<ul style="list-style-type: none"> - Qualitativa 	<ul style="list-style-type: none"> - Estudo de caso único 	<ul style="list-style-type: none"> - Pesquisa documental - Pesquisa bibliográfica - Pesquisa de campo 	<ul style="list-style-type: none"> - Análise de conteúdo pela técnica SWOT

Quadro 2 – Classificação da metodologia científica

Fonte: Elaborado pelo autor.

CAPÍTULO/TEMA	MÉTODOS	TÉCNICAS	OBSERVAÇÕES
2 - PMCMV no Brasil	<ul style="list-style-type: none"> - pesquisa bibliográfica 		
	<ul style="list-style-type: none"> - pesquisa documental 		Leis, portarias e decretos
	<ul style="list-style-type: none"> - pesquisa de campo 	<ul style="list-style-type: none"> - Entrevista semiestruturada 	Representantes da CAIXA
4 - PMCMV em JF	<ul style="list-style-type: none"> - pesquisa bibliográfica 		
	<ul style="list-style-type: none"> - pesquisa documental 		Decretos e portarias que dispõem sobre o MCMV em JF
	<ul style="list-style-type: none"> - pesquisa de campo 	<ul style="list-style-type: none"> - Entrevista semiestruturada 	Representantes da CAIXA e EMCASA
4.1 - Caracterizações dos Conjuntos Habitacionais do PMCMV em JF	<ul style="list-style-type: none"> - pesquisa bibliográfica 		Identificação dos conjuntos habitacionais MCMV
	<ul style="list-style-type: none"> - pesquisa de campo 	<ul style="list-style-type: none"> - Levantamento fotográfico - <i>Walkthrough</i> 	Visita a todos os conjuntos habitacionais do MCMV
5.1 - Histórico do Bairro Monte Castelo	<ul style="list-style-type: none"> - pesquisa documental 	<ul style="list-style-type: none"> - Leitura de jornais (1971 a 2004) e álbum de fotografias (1929) 	Acervo da Memória da Biblioteca Municipal Murilo Mendes
	<ul style="list-style-type: none"> - pesquisa de campo 	<ul style="list-style-type: none"> - Entrevista não estruturada - Levantamento fotográfico 	Representantes da Sociedade Euterpe de Monte Castelo, SPM e Vereador Municipal
5.2 - Bairro Monte Castelo após a implantação do PMCMV	<ul style="list-style-type: none"> - pesquisa de campo 	<ul style="list-style-type: none"> - Entrevista semiestruturada - Levantamento de plantas e mapas - <i>Walkthrough</i> 	Representantes do bairro, dos órgãos públicos e privados que se envolveram no PMCMV
6 - Análise da infraestrutura, serviço e comércio do Bairro Monte Castelo	<ul style="list-style-type: none"> - SWOT/FOFA 	<ul style="list-style-type: none"> - SWOT/FOFA 	Estrutura da análise apresenta pontos fortes, fracos, oportunidades e ameaças nos aspectos da infraestrutura, serviços e comércio pesquisados

Quadro 3 – Quadro síntese da metodologia de coleta e análise de dados da pesquisa

Fonte: Elaborado pelo autor.

4 A IMPLANTAÇÃO DO PMCMV EM JUIZ DE FORA

Este capítulo apresenta as atuais diretrizes que regem a implantação do Programa PMCMV na cidade de Juiz de Fora. São identificados e caracterizados todos os conjuntos habitacionais construídos na cidade, por meio do programa, entre 2009 e 2014.

O termo de adesão ao PMCMV foi assinado pelo ex-prefeito da cidade de Juiz de Fora, Custódio Mattos, no dia 24 de abril de 2009 (ROSSINI, 2009). Nesse mesmo ano, a cidade totalizou um balanço com mais de 3.500 financiamentos pela CAIXA, tornando-se a segunda cidade do Estado de Minas Gerais com o maior número de habitações financiadas a partir do PMCMV e, assim, ocupando a 16ª posição no ranking nacional (ACESSA, 2009). Dentre as unidades habitacionais financiadas, foram firmados contratos com a CAIXA e empresas para a construção de 2.400 unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda na cidade.

Considerando que o déficit habitacional do país é de 6,490 milhões de unidades, segundo a Fundação João Pinheiro (2013), o governo estabeleceu uma meta de redução do déficit habitacional nacional em 14%. Antes da implantação do PMCMV em Juiz de Fora, a cidade possuía um déficit habitacional de 8,21% (IBGE, 2010), o equivalente a 14.198 moradias. Considerando o fechamento da segunda fase do programa em dezembro de 2014, foram entregues 6.831 unidades habitacionais, sendo 323 empreendimentos no total, somando a quantia de R\$ 699.055.182,91 aplicados (Tabela 4). Na Fase 1, cada habitação teve um custo para o governo de R\$38 mil reais e o contemplado que declarava não possuir rendimentos, pagava o equivalente à R\$50,00 reais durante dez anos para se tornar o proprietário do imóvel. Na Fase 2, o custo passou para R\$65 mil reais e a família beneficiada que declarava não possuir rendimentos, pagava R\$6 mil reais ao final de uma década. Esses valores simbólicos tiveram como objetivo principal criar um vínculo do morador com a casa e a sensação de pertencimento ao local da nova moradia.

Tabela 4 – Informações dinâmicas do PMCMV em Juiz de Fora (MG)

INSTITUIÇÃO	UH CONTRATADAS	VALOR CONT. (MILHÕES)	QTD DE EMPREENDIMENTOS	UH COMERCIALIZADAS	UH ENTREGUES
Banco do Brasil	371	28.732.960,84	11	101	0
CAIXA	10.161	670.322.222,07	312	7.764	6.831
TOTAL	10.532	699.055.182,91	323	7.865	6.831

Fonte: Dados fornecidos pelo coordenador de projetos da Superintendência Regional da Caixa Econômica Federal de Juiz de Fora. Base de dados atualizada em 31/12/2014.

De fato, a cidade não conseguiu atender a meta do governo em porcentagem da redução do déficit habitacional. Porém, a CAIXA, considera a quantidade de habitações satisfatória pelo tempo que o programa foi implantado. Foram mais de dez mil unidades contratadas entre as três faixas salariais, como pode ser observado na Tabela 4. Desse total, 3.610 unidades contratadas compreendem as HIS, distribuídos em 16 empreendimentos.

A Prefeitura Municipal de Juiz de Fora (PJF) é responsável pelos empreendimentos do PMCMV destinados às famílias com renda de zero a R\$1,6 mil reais mensais. Nessa faixa, as unidades habitacionais são entregues aos beneficiários cadastrados na EMCASA⁶. Por meio da Secretaria de Obras Públicas, dez terrenos pertencentes anteriormente a PJF, foram doados para a construção dos 16 empreendimentos, sendo que três deles foram doados na Fase 1 para a construção dos empreendimentos Residencial Bela Vista, Loteamentos Parque das Águas e Nova Germânia. Acredita-se que com essas doações, o órgão encontrou uma solução economicamente viável para as construções de HIS do PMCMV na cidade. Na Fase 2, todos os nove empreendimentos tiveram terrenos doados pela Prefeitura, são eles: Residenciais Vitória, 24 de Junho, Marumbi, Santa Maria e Parque Independência, Loteamento Novo Triunfo II e Condomínio Parque das Águas II.

Além da contrapartida da doação dos terrenos, a PJF possui um projeto de trabalho técnico social com as famílias após a entrega dos empreendimentos. Esse trabalho é formado por uma equipe que conta com assistente social, pedagogos, psicólogos, consultores jurídicos, professores de práticas esportivas e culturais. Basicamente, o trabalho possui três eixos de atuação. O primeiro eixo trabalha com a mobilização e organização da comunidade, o segundo eixo atua na educação ambiental, patrimonial e financeira dos moradores e o terceiro eixo aborda com os moradores a questão da geração de renda e trabalho. Essas demandas eram percebidas pelos assistentes sociais que desenvolviam trabalhos nos conjuntos habitacionais e eram encaminhadas à PJF. Munida dessas informações, a Prefeitura realizou trabalhos como aumento do efetivo do Programa da Saúde da Família, a construção de escolas e creches comunitárias. Segundo a coordenadora de projetos sociais da EMCASA, a creche é a maior demanda solicitada pela população dos conjuntos habitacionais.

⁶ A Empresa Regional de Habitação (EMCASA) tem diversas atribuições relacionadas à habitação na Prefeitura Municipal de Juiz de Fora (MG). Dentre essas têm-se como exemplo: o estudo dos problemas de habitação popular, em coordenação com órgão de administração pública federal, estadual ou municipal, direta ou indireta, bem como com as instituições privadas com interesse no tema. Também compete à EMCASA o planejamento, a produção e a comercialização de unidades habitacionais, em especial as destinadas à população de baixa renda, assim como o repasse, ao mutuário final, de financiamentos para a aquisição de habitação.

Na cidade de Juiz de Fora, além dos critérios nacionais estabelecidos pelo Programa, outros foram propostos pela Prefeitura e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação, a saber: a) residir em Juiz de Fora há mais de dois anos; b) família com mais de um filho com idade inferior a 16 anos e; c) família em situação de risco social. A renda foi o critério estabelecido para considerar uma família em situação de risco social. No primeiro sorteio dos beneficiários da Fase 1 do MCMV, considerou-se em risco social "aquela família cuja renda *per capita* seja inferior a R\$140,00 (cento e quarenta reais)" (PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2011, p. 4). E, no segundo sorteio, considerou risco social:

Grupos de famílias provenientes de um mesmo assentamento irregular, em razão de estarem em área de risco, terem sido desabrigadas por motivo de risco ou outros motivos justificados em projeto de regularização fundiária e que tiverem que ser realocadas. (PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2012b, p. 2).

O Decreto nº 10.608 de 03 de janeiro de 2011 aprova o regulamento sobre os critérios e hierarquização do sorteio do PMCMV e dita os critérios locais do primeiro sorteio dos beneficiários, realizado pela EMCASA e PJJF:

- a) Famílias residentes no Município de Juiz de Fora há mais de 2 (dois) anos;
- b) Famílias com mais de um filho com idade inferior a 16 (dezesesseis) anos;
- c) Família considerada em risco social, conforme definição do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal - CadÚnico. (PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2011, p. 3).

Para o segundo sorteio dos beneficiários, o critério para famílias residentes no Município de Juiz de Fora há mais de dois anos foi mantido. E dois outros critérios foram estabelecidos:

- b) Famílias com dependente(s) com idade inferior a 16 (dezesesseis) anos;
- c) Famílias cuja renda per capita seja inferior a R\$311,00 (trezentos e onze reais). (PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2012, p. 4).

Existe um projeto de lei (nº 74/2014), criado pelo atual Vereador Castellar, que fixa como critério para seleção de famílias beneficiadas pelos programas habitacionais no Município, a proximidade entre o local de moradia destas e o empreendimento imobiliário a ser implantado. A proposta prevê:

A seleção de famílias para os programas de habitação destinados à população de baixa renda, quando coordenados pelo Poder Público Municipal, deve ter como critério obrigatório a proximidade do local de

moradia dos candidatos com a localização do empreendimento imobiliário a ser implantado. (MINAS GERAIS, 2014).

Esse projeto de lei aborda um dos problemas gerados pela seleção dos beneficiários do Programa, que é não considerar a proximidade do local de moradia do candidato. Esse fato norteia outras dificuldades da implantação do Programa como, por exemplo, a articulação dos moradores dos empreendimentos com o entorno. Esse é um dos motivos pelos quais a Prefeitura precisa realizar trabalhos como o aumento do efetivo do Programa da Saúde da Família, a construção de escola e creches comunitárias no entorno dos conjuntos habitacionais. O objetivo dessas ações é suprir essa demanda a moradores que não faziam parte daquele contexto urbano.

Entretanto, a primeira dificuldade encontrada para a implantação do Programa em Juiz de Fora foi de ordem organizacional, em que se iniciou um processo de adaptação de todas as partes envolvidas (CAIXA, construtoras, incorporadoras, prefeitura, cartórios, órgãos ambientais, concessionárias de luz, água, entre outros), perdurando até o final de 2009. Constatou-se que o maior problema é a conjuntura técnico-produtiva, dada a falta de mão-de-obra especializada e matérias-primas para as construções, como afirma o coordenador geral da Superintendência Regional CAIXA de Juiz de Fora, em entrevista:

As construtoras estão temerosas em contratar mais empreendimentos e terem dificuldade para executar as obras. Se não houvesse esse problema poderíamos ter contratado mais empreendimentos. O mercado da cidade ainda precisa de mais habitações populares.

Na Fase 1, as dificuldades partiam do desconhecimento do Programa. Os atores envolvidos, principalmente as incorporadoras, não tinham conhecimento sobre a própria concepção e o funcionamento do PMCMV. Pessoas jurídicas, sem experiência no ramo da construção civil, se sentiram atraídas pelo Programa, e fizeram a tentativa de adesão a ele. Os interessados passam por um crivo da CAIXA que usou como critério a análise quantitativa do acervo técnico. Em suma, a empresa precisa apresentar o acervo técnico e 30% desse acervo precisa ser comprovado por meio de documento de responsabilidade técnica. Na falta do acervo técnico da empresa, o profissional apresenta o seu acervo pessoal, o que ocorreu em várias situações. Em Viçosa (MG), por exemplo, havia uma empresa que fabricava queijo e tentou participar do Programa. Como o engenheiro responsável possuía o acervo técnico exigido pela CAIXA, tal empresa foi liberada para participar do Programa. Outro fator foi a falta de mão de obra qualificada, o que levou a um atraso geral na entrega das obras, tanto que não foram cumpridos os

prazos iniciais de entrega de 12 meses. Posteriormente, os prazos foram estendidos para 15 meses e, atualmente, os empreendimentos têm prazo mínimo de 18 meses para a construção e entrega das chaves aos moradores. Na mesma fase, também houve problemas na cadeia produtiva, por conta da escassez de blocos estruturais e cerâmicos no mercado.

Na Fase 2, o aquecimento do mercado levou a um aumento nos valores dos terrenos, o que inviabilizava a implantação do Programa na cidade. Por esse motivo, todos os empreendimentos habitacionais da primeira faixa salarial da segunda fase tiveram seus terrenos doados pela Prefeitura de Juiz de Fora. Sem essa doação, a construção dos conjuntos habitacionais tornava-se inviável. Na mesma fase, outro complicador para as construtoras e incorporadoras foi a falta de reajuste de custos da obra durante a execução do empreendimento. O orçamento aprovado para a construção dos empreendimentos era feita antes do início das obras. Durante 18 meses, os custos aumentavam, porém, o orçamento aprovado pela CAIXA era mantido. Por esse motivo, as construtoras reclamavam da impossibilidade de reajuste no orçamento, fazendo com que menos empresas se interessassem em aderir ao Programa.

Posteriormente à construção dos empreendimentos, foi constatada outra dificuldade. Dentre as 3.610 unidades habitacionais, existem alguns casos de moradias com mais de um núcleo familiar. No momento do credenciamento dos beneficiários na EMCASA, a pessoa omite que possui outros núcleos familiares na mesma moradia. Quando o beneficiado entra em contato com a EMCASA após ser sorteado, informa quantas pessoas irão residir na unidade habitacional, ocorrendo alguns casos de moradias com mais de um núcleo familiar.

Diante das dificuldades mencionadas e procurando minimizar o impacto dos empreendimentos de cunho social, a Prefeitura deseja que os empreendimentos sejam menores, ou seja, com um menor número de habitações por conjunto, em lotes menores, mais próximos do centro e pulverizados na malha urbana. Segundo o coordenador de projetos da Superintendência Regional da CAIXA em Juiz de Fora, notou-se que apenas 3% dos problemas ocorreram durante a obra, sendo 1,5% proveniente de mau uso da edificação e 1,5% é considerado como um risco construtivo.

A cidade de Juiz de Fora é composta por sete regiões: central, leste, nordeste, norte, oeste, sudeste e sul (PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2014). Os 16 conjuntos habitacionais existentes na cidade estão presentes em quase todas as regiões, exceto nas regiões central e sudeste da cidade, como demonstrado na Figura 10. Pode-se constatar que a maioria dos conjuntos habitacionais do PMCMV está na região norte, como mostra a mesma figura. Segundo a entrevista com o coordenador de projetos da

GIHAB da Superintendência Regional da CAIXA em Juiz de Fora, não se teve um motivo especial para a implantação dos conjuntos habitacionais nessa região. Foi uma questão de disponibilidade de mercado e da doação dos terrenos pela PJF. A Prefeitura possuía terrenos disponíveis na Antiga Fazenda Cândida, próxima ao Bairro Monte Castelo.

Por fim, vale destacar que as unidades habitacionais são consideradas dos moradores após o pagamento de todas as parcelas. Os beneficiários realizam um contrato registrado em cartório com a CAIXA e, no momento que a moradia é de propriedade desse beneficiário, ele passa a ter o dever de quitar o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU). Contudo, o proprietário da residência pode solicitar, em um prazo determinado, a isenção desse imposto, visto que a moradia possui uma área reduzida que proporciona a solicitação de isenção do IPTU. Enquanto a CAIXA for a representante legal pelo empreendimento, essa solicitação de isenção é de sua responsabilidade. A Taxa de Serviços Urbanos (TSU) é paga pelos beneficiários.

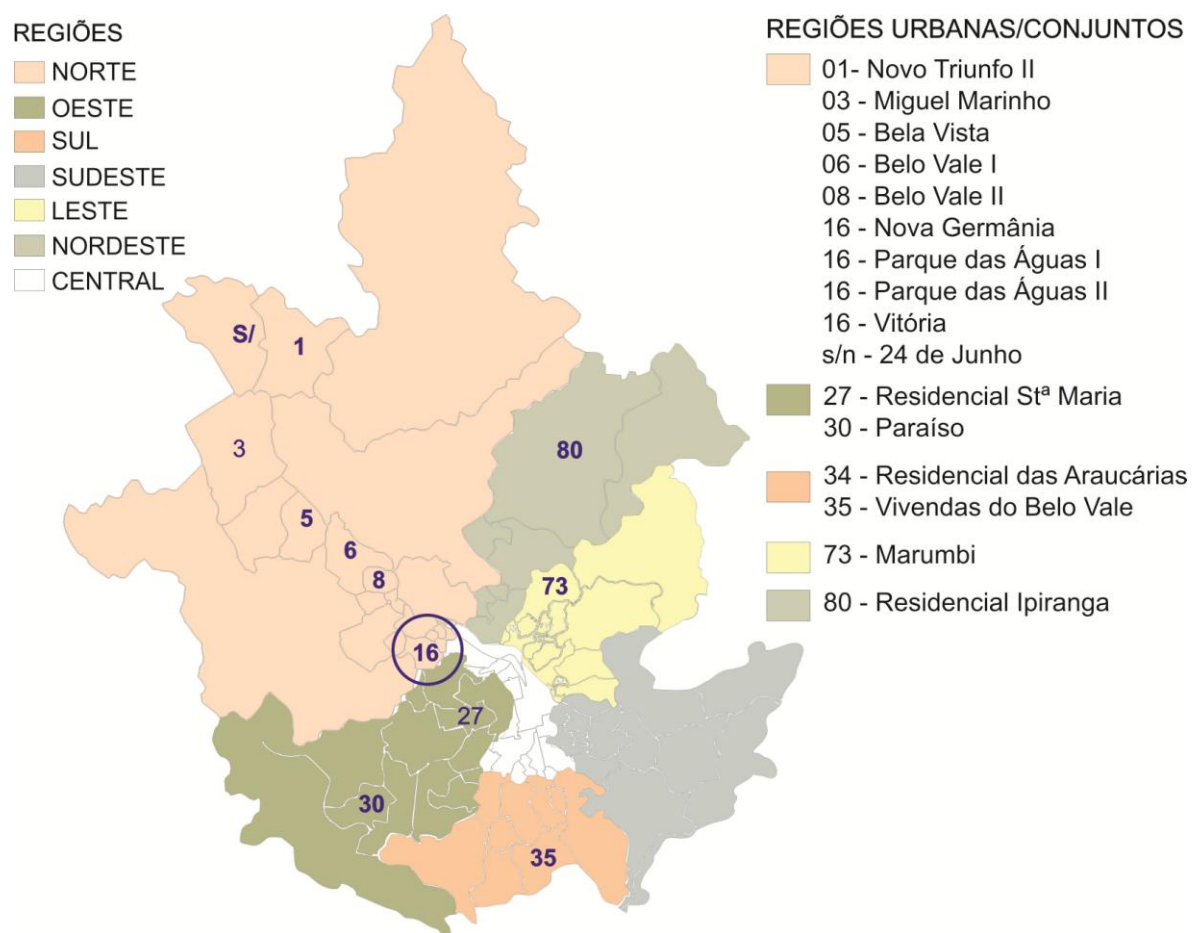


Figura 10 – Mapa de localização dos conjuntos habitacionais do PMCMV em Juiz de Fora
 Fonte: Autora, 2014, com base nos dados da PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2014.

4.1 CARACTERIZAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DO PMCMV EM JUIZ DE FORA

O **Condomínio Vivendas do Belo Vale** foi o primeiro empreendimento do PMCMV entregue em Juiz de Fora (Figura 11). Construído pela Construtora RJ Engenharia, entre os anos de 2009 e 2011, localiza-se no Bairro São Geraldo (Zona Sul), na Rua Clóvis Serôa da Mota e possui 32 blocos do tipo sobrado, com quatro apartamentos cada – dois no térreo e dois no andar superior – totalizando 128 unidades habitacionais. Cada apartamento tem dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada. Esse empreendimento não conta com área de lazer e outros equipamentos comunitários.



Figura 11 – Conjunto habitacional - Condomínio Vivendas do Belo Vale
Fonte: PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2011.

O empreendimento **Residencial Belo Vale I** localiza-se no Bairro Barbosa Lage (Zona Norte), na Rua José Estevão (**Erro! Fonte de referência não encontrada.**). Construído pela Valor Engenharia, entre os anos de 2009 e 2011, possui 12 edifícios com 20 unidades cada, totalizando 240 unidades habitacionais. Os apartamentos são compostos por dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área de convivência, o condomínio conta com *playground*, guarita, centro comunitário, depósito coletivo de lixo e 60 vagas de estacionamento coletivas. As unidades foram entregues aos beneficiários em dezembro de 2011.



Figura 12 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Belo Vale I
Fonte: VALOR ENGENHARIA, [2014a].

O Empreendimento **Residencial Belo Vale II** localiza-se ao lado do Belo Vale I, configurando um conjunto homogêneo no Bairro Barbosa Lage (Zona Norte), na Rua José Estevão (Figura 13). Construído pela Valor Engenharia no mesmo período, possui dez blocos de apartamentos com 20 unidades cada, totalizando 200 unidades habitacionais. Os apartamentos têm 42 m², divididos em dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. As unidades também foram entregues aos beneficiários em dezembro de 2011.



Figura 13 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Belo Vale II
Fonte: VALOR ENGENHARIA, [2014b].

O **Residencial das Araucárias** localiza-se no Bairro Sagrado Coração de Jesus (Zona Sul), na Rua Marciano Pinto. Construído pela HAEC CONGEL, entre 2009 e 2011, possui 19 edifícios de cinco pavimentos com 20 unidades cada, sendo quatro unidades por pavimento (Figura 14). Os apartamentos têm dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. Do total de 380 unidades, quatro são adaptadas para portadores de

deficiência física (PDF). A área comum é equipada com guarita, três *playgrounds*, quadra esportiva, duas academias, dois quiosques comunitários, depósitos de materiais e de lixo e 95 vagas descobertas de estacionamento (Figura 15). O empreendimento foi entregue em abril de 2012.



Figura 14 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Araucárias: Edifícios
Fonte: PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, [2012a].



Figura 15 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Araucárias: Área comum
Fonte: HAEC CONGEL, [2014a].

O **Residencial Bela Vista** localiza-se no Bairro Nova Era (Zona Norte), na Rua Pedro Antônio da Conceição. Construído pela Ribeiro Alvim Engenharia, entre 2010 e 2011, possui dez edifícios de cinco pavimentos com quatro unidades por andar (Figura 16). Do total de 206 unidades, seis são adaptadas para PDF. Os apartamentos têm sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada. O condomínio possui guarita, depósito de lixo, academia ao ar livre, *playground*, estacionamento e sala multiuso. As unidades foram entregues aos beneficiários em junho de 2012.



Figura 16 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Bela Vista
Fonte: PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, [2012b].

O **Residencial Parque das Águas** é um dos objetos de estudo dessa pesquisa e está localizado no Bairro Monte Castelo (Zona Norte), na área da antiga Fazenda Santa

Cândida (Figura 17). Em 2012, através da lei nº 12.629⁷, as ruas passaram a serem tituladas por nomes próprios ao invés de letras. Construído pela Construtora Cherem, entre os anos de 2009 e 2011, o residencial possui 565 casas térreas. As moradias têm sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço externa coberta. As unidades contam com sistema de aquecimento solar de água para o chuveiro (Figura 18). A escola primária Jovita de Montreuil Brandão está inserida nesse loteamento (Figura 19) e conta com quadra esportiva (Figura 20), pátio, cantina, biblioteca e laboratórios. Os beneficiários receberam as chaves das moradias em outubro de 2012.



Figura 17 – Conjunto habitacional do PMCMV Loteamento Parque das Águas
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 18 – Conjunto habitacional do PMCMV Painel solar da unidade habitacional
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 19 – Escola Jovita de Montreuil Brandão
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 20 – Quadra esportiva da escola
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

O **Loteamento Nova Germânia** (Figura 21) também é um dos objetos de estudo dessa pesquisa e está localizado no entorno do Bairro Monte Castelo (Zona Norte). Em

⁷ Lei nº 12.629, de 13 de julho de 2012, dispõe sobre denominação de Logradouros Públicos referente ao projeto de lei nº 163/2012, de autoria do Vereador Wanderson Castelar. Publicado em 14 de julho de 2012. Rua Maestro José Quirino, Rua Rogério Fernando Scoralick, Rua Edith Machado Franck, Rua Helena Pereira Muniz, Rua José Rodrigues Tavares, Rua Anna Oradia De Oliveira, Rua José Meirelles, Rua Silvio Pereira Amaral, Rua Jacyra Sobreira Da Silva, Rua Geraldo Cardoso, Rua Ignácio Luiz De Souza, Rua José Boreksa, Rua Maria Das Graças Bortone, Rua José Zaidem, Rua João Mansoldo e Rua Raphael Ozorio Pereira.

2012, através da lei nº 12.628⁸, as ruas passaram a possuir nomes próprios. Construído pela Construtora Cherem, entre 2009 e 2011, o loteamento possui 329 casas térreas (Figura 22), compostas por sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha, circulação e área de serviço externa coberta. Os beneficiários receberam as unidades em outubro de 2012.



Figura 21 – Conjunto habitacional do PMCMV Loteamento Nova Germânia
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 22 – Unidades Habitacionais do Loteamento Nova Germânia
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

O **Residencial Miguel Marinho** localiza-se no Bairro Miguel Marinho (Zona Norte), nas Ruas Coronel Sebastião Halfeld e Antônio Scapim (Figura 23). Com um terreno de 11.260,38 m² foram implantados 43 blocos do tipo sobrado com quatro apartamentos cada (Figura 24), sendo duas unidades no pavimento térreo e duas no andar superior, totalizando 344 unidades habitacionais. Cada unidade é constituída por dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada. Construído pela Construtora Piacentini Ltda, entre os anos de 2010 e 2012, as moradias foram entregues às famílias beneficiadas em 2012. No loteamento foi construída a Escola Municipal Maria Catarina Barbosa (Figura 25) para atender a demanda de crianças em idade escolar, uma quadra esportiva com vestiários e uma sala multiuso.

8 Lei nº 12.628, de 13 de julho de 2012, dispõe sobre denominação de Logradouros Públicos referente ao projeto de lei nº 117/2012, de autoria do Vereador Wanderson Castelar. Publicado em 14 de julho de 2012. Rua Maestro José Quirino, Rua Rogério Fernando Scoralick, Rua Edith Machado Franck, Rua Helena Pereira Muniz, Rua José Rodrigues Tavares, Rua Anna Oradia De Oliveira, Rua José Meirelles, Rua Silvio Pereira Amaral, Rua Jacyra Sobreira Da Silva, Rua Geraldo Cardoso, Rua Ignácio Luiz De Souza, Rua José Boreska, Rua Maria Das Graças Bortone, Rua José Zaidem, Rua João Mansoldo e Rua Raphael Ozorio Pereira.



Figura 23 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Miguel Marinho

Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 24 – Sobrado com quatro apartamentos, no Residencial Miguel Marinho

Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 25 – Escola Municipal Maria Catarina Barbosa do Residencial Miguel Marinho

Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

O empreendimento **Residencial Paraíso** localiza-se no Bairro Nova Califórnia (Zona Oeste), na Rua Nestor Vasconcellos Neto (Figura 26). Construído pela HAEC CONGEL Construções Gerais Ltda, entre os anos de 2010 e 2011, possui 12 edifícios de cinco pavimentos com 20 unidades cada, sendo quatro unidades por pavimento, totalizando 240 moradias (Figura 27). Os apartamentos são compostos por dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. Com um total de 13098,35 m² de área construída, o condomínio conta com guarita, depósito de lixo coletivo, *playground*, centro de convivência, dois bicicletários e 60 vagas de estacionamento coletivas descobertas. As unidades foram entregues em 2011.



Figura 26 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Paraíso
Fonte: HAEC CONGEL, [2014b].



Figura 27 – Edifício com cinco pavimentos e quatro unidades por piso
Fonte: HAEC CONGEL, [2014b]

Os empreendimentos Condomínio Vivendas do Belo Vale, Residencial Belo Vale I e II, Residencial Araucárias, Residencial Bela Vista, Loteamento Parque das Águas, Loteamento Nova Germânia, Residencial Miguel Marinho e Residencial Paraíso fecham o ciclo da primeira fase do PMCMV em Juiz de Fora. Entre os anos de 2009 e 2011, foram construídas 2.632 moradias para as famílias com renda mensal de até três salários mínimos, sendo 472 sobrados, 894 casas térreas e 1.266 apartamentos. Do total de nove empreendimentos, seis deles localizam-se na Região Norte de Juiz de Fora, dois na Região Sul e apenas um na Região Oeste. O prazo de construção de cada empreendimento foi entre 12 e 18 meses e seis construtoras participaram do Programa em parceria com a CAIXA, EMCASA e PJF.

Já na segunda fase do Programa, o primeiro empreendimento entregue aos beneficiários foi o **Residencial Vitória**, localizado no Bairro Monte Castelo (Zona Norte), na Rua Paulo Moreira Guedes (Figura 28). Construído pela Construtora Cherem, entre os anos de 2013 e 2014, possui quatro edifícios de cinco pavimentos cada, totalizando 80 moradias. Os apartamentos são compostos por dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. O condomínio conta com guarita, depósito de lixo coletivo (Figura 29), dois *playgrounds* (Figura 30), brinquedoteca/salão de festas com banheiros feminino, masculino e para deficientes físicos, 20 vagas de estacionamento descoberto coletivo (Figura 31) e rampa de acesso aos edifícios para cadeirantes e pessoas com mobilidade reduzida (Figura 32). Diferente dos edifícios construídos na primeira fase do Programa, esse possui equipamentos para medição de água individual, ou seja, foram instalados hidrômetros separados para cada apartamento e área comum. As unidades foram entregues aos beneficiários em outubro de 2014.



Figura 28 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Vitória
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 29 – Guarita e depósito de Lixo
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 30 – Playground
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 31 – Estacionamento descoberto
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

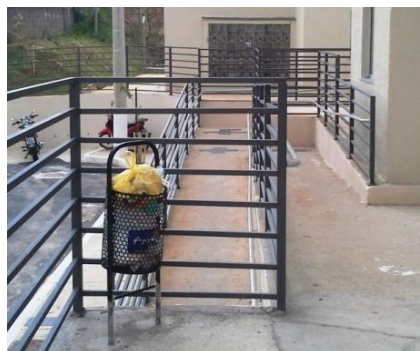


Figura 32 – Rampa acessível
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

O empreendimento **Residencial 24 de Junho** localiza-se no Loteamento Jardim São João (Zona Norte), na Rua Ivan Fornazier Cavalieri. Construído pela Construtora Cherem, entre os anos de 2013 e 2014, possui cinco edifícios de cinco pavimentos cada, totalizando 100 moradias (Figura 33). Os apartamentos são compostos por dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. O condomínio conta com guarita, depósito de lixo coletivo, *playground* (Figura 34), brinquedoteca/salão de festas com banheiros feminino, masculino e cozinha (Figura 35), estacionamento descoberto coletivo com 28 vagas e rampa de acesso aos edifícios para cadeirantes e pessoas com mobilidade reduzida. Assim como o Residencial Vitória, também possui hidrômetros individuais para a medição da água para cada apartamento e área comum. As unidades foram entregues aos beneficiários em outubro de 2014. Esse residencial foi o segundo conjunto habitacional de interesse social da segunda fase do Programa na cidade.



Figura 33 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial 24 de Junho
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 34 – *Playground*
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 35 – Brinquedoteca e salão de festas
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

O Empreendimento **Residencial Marumbi** localiza-se no Bairro Marumbi (Zona Leste), na Rua Cecília Filgueiras Fávero. Construído pela Ribeiro Alvim Engenharia, entre

2013 e 2014, possui seis edifícios de seis pavimentos sem elevadores. São quatro unidades por pavimento, totalizando 136 moradias (Figura 36). Os apartamentos são compostos por dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada. O condomínio possui guarita, depósito de lixo, 39 vagas de estacionamento descoberto e sala multiuso. O residencial é o primeiro empreendimento com acesso principal realizado por meio de uma rampa com inclinação acessível aos cadeirantes (Figura 37). Na escolha das famílias foram priorizadas crianças matriculadas nas escolas próximas ao residencial. Próximo ao conjunto há a Escola Municipal Marlene Barros (Figura 38) e uma quadra esportiva gradeada de uso coletivo (Figura 39).



Figura 36 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Marumbi
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 38 – Escola Municipal Marlene Barros ao lado do conjunto
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 37 – Rampa de acesso ao residencial e rampa de acesso ao estacionamento
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 39 – Quadra esportiva descoberta ao lado do conjunto habitacional
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

O Empreendimento **Residencial Santa Maria** localiza-se no Bairro Nossa Senhora de Fátima (Zona Oeste), na Rua Bento Hinoto. Sua construção iniciou-se em 2013, pela Construtora Cherem, e ainda encontra-se em andamento. O residencial possui cinco edifícios com cinco pavimentos cada, totalizando 100 moradias (Figura 40). Os apartamentos são compostos por dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. O condomínio conta com guarita, depósito de lixo coletivo, centro de convivência e estacionamento descoberto coletivo ainda sem definição do número de vagas. O

conjunto apresenta hidrômetros individuais para a medição da água em cada apartamento e área comum. As unidades habitacionais estão em fase de acabamento e estão previstas para serem entregues aos beneficiários no final de 2014.



Figura 40 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Santa Maria
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

O **Loteamento Novo Triunfo II** localiza-se no Bairro Novo Triunfo (Zona Norte), na Rua Maria Carlota Bastos. A Construtora Cherem iniciou a construção de 202 casas térreas no loteamento em 2012 (Figura 41). O prazo de construção era de 18 meses, porém as moradias estão na fase de acabamento e têm previsão de entrega para 2015. As moradias são compostas por sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço externa com cobertura. As unidades habitacionais possuem sistema de aquecimento solar de água para o chuveiro (Figura 42). Não há equipamentos públicos no loteamento, como escolas públicas, creches comunitárias, quadra esportiva, centro de convivência ou *playgrounds*, presentes em outros empreendimentos dessa mesma fase e com a mesma tipologia. Os beneficiários ainda não receberam as chaves das moradias.



Figura 41 – Conjunto habitacional do PMCMV Loteamento Novo Triunfo II
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 42 – Conjunto habitacional do PMCMV - Loteamento Novo Triunfo II
Fonte: Arquivo pessoal, 2014.

O Empreendimento **Condomínio Parque das Águas II** é um dos objetos de estudo dessa pesquisa e localiza-se no Bairro Monte Castelo (Zona Norte), ao final da Rua Nazira Mattar de Freitas. Sua construção iniciou-se em 2013, pela Construtora Cherem, e ainda encontra-se em andamento. O condomínio possui 14 edifícios com cinco pavimentos cada, totalizando 280 moradias (Figura 43). Os apartamentos são compostos por dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. O condomínio conta com guarita, depósito de lixo coletivo, brinquedoteca com sanitários, quadra de areia (Figura 44), mesa para jogos (Figura 45) e vagas de estacionamento descoberto coletivo que ainda serão definidas. O conjunto apresenta hidrômetros individuais para a medição da água para cada apartamento e área comum. As unidades estão em fase de acabamento e não foram entregues aos beneficiários. Ao lado do conjunto está sendo construída, pela PJF, uma creche comunitária.



Figura 43 – Conjunto habitacional do PMCMV Condomínio Parque das Águas II
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 44 – Quadra de areia
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 45 – Mesa para jogos
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

O **Residencial Parque Independência** localiza-se no Bairro Parque Independência II (Zona Nordeste), na Rua Cecília Hager Gintner. Sua construção iniciou-se em 2013, pela Construtora Ribeiro Alvim Engenharia Ltda, e ainda encontra-se em andamento. O residencial possui dois edifícios com cinco pavimentos cada, totalizando 80 moradias (Figura 46). Os apartamentos são compostos por dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. O conjunto apresenta hidrômetros individuais para cada apartamento e área comum. As unidades estão em fase de acabamento e tem previsão de entrega aos beneficiários em 2015.



Figura 46 – Conjunto habitacional do PMCMV Residencial Parque Independência
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

O Residencial Parque Independência é o último empreendimento do PMCMV em Juiz de Fora que compõe o quadro de HIS da segunda fase do Programa, juntamente com os empreendimentos Vitória, 24 de Junho, Marumbi, Santa Maria, Novo Triunfo II e Parque das Águas II. Entre os anos de 2012 e 2014, foram construídas 978 moradias para as famílias com renda mensal de até R\$1,6 mil, sendo 202 casas térreas e 776 apartamentos. Do total de sete empreendimentos, quatro deles localizam-se na Região Norte de Juiz de Fora, um na Região Nordeste, outro na Região Leste e outro na Região Oeste. O prazo de construção de cada empreendimento ficou entre 15 e 18 meses e duas construtoras participaram do Programa nessa fase: a Construtora Cherem e a construtora Ribeiro Alvim Engenharia.

O Quadro 4 apresentado a seguir contém uma síntese do PMCMV em Juiz de Fora. Nele estão presentes os 16 empreendimentos do Programa na cidade, identificados pela fase na qual foram construídos, pelo nome do empreendimento, endereço, região da cidade, construtora responsável, prazo de construção, ano do início da construção e ano de entrega das chaves aos beneficiários do Programa, tipologia das habitações, número de edifícios e de pavimentos por edifício (quando houver), bem como o número total de unidades habitacionais construídas.

Assim, chega-se ao balanço dos empreendimentos de Habitação de Interesse Social do Programa Minha Casa, Minha Vida em Juiz de Fora. Entre os anos de 2009 e 2014 foram construídos dezesseis empreendimentos na cidade, totalizando 3.610 moradias para HIS. Segundo o IBGE (2010), o déficit habitacional na cidade é de 14.198 unidades, para a população de Juiz de Fora de 517.872 mil pessoas. Com base no IPEA, estima-se o déficit habitacional da cidade é de 8,21%. Portanto, para suprir o déficit de moradias, ainda é necessário construir 3.595 moradias. Entretanto, na contabilização das unidades são consideradas não só as HIS, mas também as moradias da segunda e terceira faixa de renda que, por sua vez, também possuem subsídio do Governo Federal.

A Região Norte da cidade tem, notoriamente, a maior quantidade de empreendimentos implantados. São dez no total, cerca de 2.546 moradias e assim, corresponde a mais de 70% do total. É possível observar que nessa região há maior disponibilidade de terrenos vagos para a implantação desses conjuntos que detêm um maior número de unidades habitacionais e possuem, além das moradias, equipamentos como: guarita, depósito de lixo, quadra esportiva, estacionamento, bicicletário, academia ao ar livre, centro de convivência e *playground*.

Nesse contexto, o Bairro Monte Castelo teve destaque na Zona Norte (Quadro 4). Somente no seu entorno são 1.254 moradias construídas, sendo casas térreas e apartamentos. Os empreendimentos Parque das Águas, Nova Germânia, Residencial Vitória e Parque das Águas II serão os objetos de estudo dessa pesquisa.

A sua conformação, bem como sua infraestrutura urbana, seu comércio local e serviços serão abordados no capítulo seguinte para que se possa compreender o impacto que tais habitações trouxeram ao bairro.

A caracterização realizada no levantamento dos conjuntos habitacionais do PMCMV mostrou que, do ponto de vista da concepção dos espaços construídos, tais edificações muito se assemelham a àquelas concebidas em políticas habitacionais anteriores da década de 1960 e 1970, como o BNH, por exemplo. Trata-se da repetição de modelos tipológicos em um único empreendimento, mesmo que ele deva atender a famílias com necessidades diferentes. Esses modelos também são reproduzidos para outros conjuntos habitacionais na cidade, sejam de casas, apartamentos ou sobrados. É notório que as construções buscaram o aproveitamento máximo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento permitidos pelo código de obras do município. Não há nenhuma preocupação com a estética e com o acabamento externo das unidades. Em todos os empreendimentos levantados, a pintura é o acabamento externo das edificações.

FAIXA SALARIAL FASE	QUANTIDADE	NOME DO EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	BAIRRO	REGIÃO DA CIDADE	REGIÃO URBANA (RU)	CONSTRUTORA	PRAZO DA CONSTRUÇÃO (MESES) INICIADA	CONSTRUÇÃO (ANO)	ENTREGA (ANO)	TIPOLOGIA	Nº DE EDIFÍCIOS POR EMPREEND.	Nº DE PAVIMENTOS	NÚMERO TOTAL DE UNIDADES
0 até 3 Salários Mínimos Fase 1 (2009 à 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 Cherem	18	2009	2011	Casas	não tem	não tem	565
	7	Loteamento Nova Germânia	Rua José Alves Sobrinho e outras	Monte Castelo	N	16	Construtora Cherem	18	2009	2011	Casas	não tem	não tem	329
	8	Residencial Miguel Marinho	Rua Coronel Sebastião Halfeld e outra	Miguel Marinho	N	3	Construtora Piacentini 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 à 2014)	10	Residencial Vitória	Rua Paulo Moreira Guedes, 113	Monte Castelo	N	16	Construtora Cherem	15	2013	2014	Apartamento	4	5	80
	11	Residencial 24 de Junho	Rua Ivan Fornazier Cavalieri, s/n	Loteamento Jardim São João	N	s/n	Construtora Cherem	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 Cherem	15	2013	2014	Apartamento	5	5	100
	14	Loteamento Novo Triunfo II	Rua Maria Carlota Bastos, 281	Novo Triunfo	N	1	Construtora Cherem	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 Cherem	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

Quadro 4 – Empreendimentos do PMCMV em Juiz de Fora

5 O BAIRRO MONTE CASTELO EM JUIZ DE FORA E OS IMPACTOS DO PMCMV

O PMCMV não aponta, explicitamente, as inúmeras possibilidades de transformação dos espaços urbanos e suas reais consequências para as cidades brasileiras. Cabe às empresas construtoras, a responsabilidade na definição da localização, das tipologias e da quantidade de unidades dos empreendimentos do Programa (limitando-se a 500 unidades por empreendimento). Neste capítulo, são apresentados, especificamente, dados sobre os impactos de quatro conjuntos habitacionais do PMCMV na cidade de Juiz de Fora. Tais conjuntos estão implantados no entorno de um bairro tradicional da cidade, que possuía infraestrutura urbana, comércio e serviços consolidados há décadas.

Para que se possa entender o impacto dessa implantação no Bairro Monte Castelo, que ocorreu em quatro anos (2010 a 2014), os tópicos abordados neste capítulo são: a) histórico e caracterização da conformação do Bairro Monte Castelo e a mobilização de seus moradores durante anos pela luta por educação, saúde e infraestrutura urbana, para compreender como era o local antes dos conjuntos habitacionais e; b) as mudanças ocorridas na infraestrutura, no comércio e nos serviços no bairro depois da implantação dos conjuntos habitacionais do PMCMV.

O tópico 5.1 aborda o histórico do Bairro Monte Castelo que se baseou, fundamentalmente, em entrevistas com moradores antigos e na pesquisa de acervo histórico no setor de Memória da Biblioteca Municipal Murilo Mendes em 11 de novembro de 2014 (MONTE, 1983a; MONTE, 1983b; MONTE, 1983c; ARBEX, 1999; FILHO, 1979).

No tópico 5.2 será analisado o impacto da implantação do atual programa habitacional brasileiro no Bairro Monte Castelo em Juiz de Fora, quanto à implantação de infraestrutura, serviços e comércio no bairro para atender 1.254 unidades habitacionais do PMCMV construídas nesse local entre 2009 e 2014. Tal análise será realizada por meio da metodologia SWOT e também contará com uma análise sobre a atuação do município, referindo-se à estrutura consolidada e implantada para a permanência dos conjuntos habitacionais no bairro.

Na análise que utiliza a metodologia SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*), também conhecida como FOFA (Forças, Oportunidades, Fraquezas, Ameaças), serão considerados pontos fortes, as vantagens que os conjuntos habitacionais do PMCMV trouxeram para o Monte Castelo, a partir da sua construção e os pontos fracos, as desvantagens. Já as oportunidades são os aspectos que os conjuntos habitacionais do PMCMV potencializaram positivamente no Monte Castelo, seja na infraestrutura, no comércio ou nos serviços públicos e privados. E as ameaças

são os aspectos que os conjuntos habitacionais do PMCMV potencializaram negativamente no Monte Castelo, nas mesmas dimensões apontadas nas ameaças. A análise será apresentada em quadros que conterão as Forças, Oportunidades, Fraquezas e Ameaças de cada critério estudado.

5.1 BAIRRO MONTE CASTELO ANTES DO PMCMV: HISTÓRICO E CARACTERIZAÇÃO GERAL

O bairro começou a se formar em volta do Sítio Santa Rosa, que pertencia à família Mascarenhas, com o Loteamento Vila Quintão, da família Quintão, e com a extensão dos Bairros Fábrica e Esplanada (Figura 47). Situado num vale cercado de morros, o bairro periférico denominou-se Vila Quintão até o final da Segunda Guerra Mundial. Muitos moradores eram reservistas e foram lutar na Itália junto com a Força Expedicionária Brasileira, participando das batalhas de Montese (14 e 17 de abril de 1945) e Monte Castelo (21 de fevereiro de 1945). Alguns deles foram mortos e os militares sobreviventes que retornaram fizeram um abaixo assinado solicitando ao antigo prefeito, Dilermando Cruz, que a Vila fosse reconhecida com o nome Monte Castelo para homenagear os combatentes mortos em batalha.



Figura 47 – Mapa do Bairro Monte Castelo e entorno sem escala
Fonte: HOTZ, 2004.

Por muito tempo o local ainda ficou conhecido como Vila Branca, homenagem aos proprietários da Fábrica Mascarenhas, Enéas e Branca Mascarenhas, figuras representativas na cidade e que possuíam fazendas nas imediações (Figura 48). Posteriormente, denominou-se Vila Monte Castelo e, em 30 de abril de 1968, foi aprovada pela Câmara Municipal de Juiz de Fora a retirada do nome de Vila, ficando somente Monte Castelo para a denominação do bairro. Enéas e Branca Mascarenhas tornaram-se nomes das ruas principais do bairro, juntamente com Coronel Quintão.

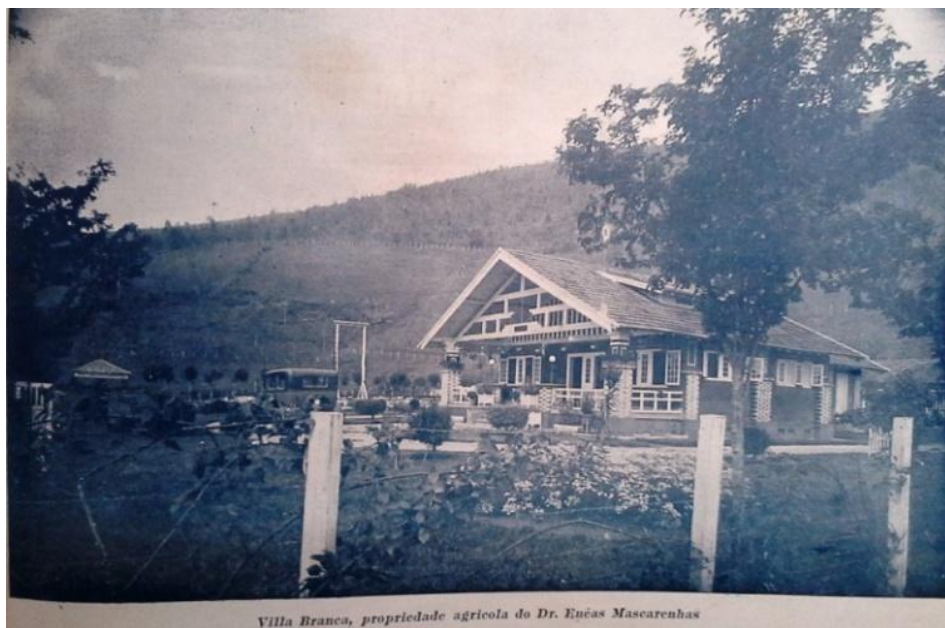


Figura 48 – Casa da família Mascarenhas no Sítio Santa Rosa: origem do Bairro Monte Castelo, que se deu pela compra da área pela família
Fonte: VILA, 1929.

5.1.1 Instituições

A Igreja de Nossa Senhora do Perpétuo Socorro (Figuras 49 e 50) é a instituição religiosa mais antiga do Monte Castelo. Fundada em 1938, na condição de capela e sob jurisdição da Paróquia da Glória, a Igreja passou a ter condição de paróquia no dia 8 de março de 1969. No bairro ainda existe, desde a década de 1970, a Igreja Metodista em Monte Castelo de Juiz de Fora e outras instituições religiosas surgiram ao longo dos anos, como a Congregação Cristã, a Igreja Maranata, a Presbiteriana, a Igreja Atos Apóstolos e a Assembleia de Deus. Mesmo assim, a Igreja de Nossa Senhora do Perpétuo Socorro continua sendo a única igreja católica do Bairro Monte Castelo.



Figura 49 – Igreja católica N. Sra. do Perpétuo Socorro no canto superior esquerdo
Fonte: MONTE, 1971.



Figura 50 – Igreja católica N. Sra. do Perpétuo Socorro
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

O Bairro Monte Castelo sustentava o tradicionalismo das festas religiosas com barraquinhas, leilão e bandas de músicas no adro da igreja. Existiam no bairro duas bandas musicais: uma masculina, a Sociedade Euterpe Monte Castelo, e a única banda feminina de Juiz de Fora, Lira Feminina de Monte Castelo.

A Sociedade Euterpe Monte Castelo (SEMC) foi fundada em 1948. Em 1988, a Prefeitura de Juiz de Fora (PJF) juntamente com a comunidade inauguravam a nova sede própria da sociedade, uma obra construída em mutirão pela comunidade, no terreno doado pelo ex-prefeito Tarcísio Delgado (Figuras 51 e 52).



Figura 51 – Fachada Frontal SEMC
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 52 – Sala de Música da SEMC
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

A Sociedade continua realizando trabalho comunitário e, desde 2014, possui 35 integrantes na banda e mais 20 alunos do Núcleo de Ensino Maestro José Quirino que passam pela etapa de musicalização.

A Sociedade Pró-Melhoramentos do Bairro Monte Castelo (SPM). Fundada em 1959, a Sociedade tinha como objetivo principal levar as reivindicações da comunidade ao conhecimento da administração pública. José Rodrigues Tavares foi o primeiro presidente da SPM, quando as reuniões ainda eram realizadas no salão da Igreja Nossa

Senhora do Perpétuo Socorro. Em 2005, o ex-prefeito Alberto Bejani, através da Lei nº 11.022, de 11 de novembro de 2005, autorizou a doação do terreno localizado na confluência das Ruas Branca Mascarenhas e Geraldo Gomes Ribeiro, no Monte Castelo, para a construção da sede própria da SPM. A nova sede, idealizada pelo arquiteto Alex Couri com a colaboração do também arquiteto Gustavo Francis Abdala (COURI, 2015), conta com três pavimentos e 687 m² de área construída, onde foram instaladas: uma biblioteca comunitária, uma sala multimídia, duas salas para videoaula com, aproximadamente, 45 lugares cada, e um laboratório de informática (Figuras 53 e 54). A ampliação da sede ainda está em andamento.



Figura 53 – SPM do Bairro Monte Castelo
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 54 – Sala de multimídia da SPM
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

Em 1997, a SPM passou a abrigar o Farol do Saber também conhecido como Centro Comunitário e Cultural Monte Castelo. Tal centro comunitário, assim como a Sociedade Euterpe de Monte Castelo e as instituições religiosas foram e ainda são espaços de convivência entre os moradores do bairro que fortalecem as relações de vizinhança e de identidade promovendo a cultura local. Estes espaços essencialmente culturais são conquistas da comunidade do bairro, fruto da luta, da união e da cooperação dos moradores.

5.1.2 Espaços para o lazer

No que se refere às práticas esportivas e ao lazer, o Esporte Clube Vila Branca era um dos clubes esportivos mais bem organizados de futebol amador e com o espaço recreativo mais relevante da cidade na década de 1970 (Figura 55). Sua existência estabelecia a união entre os moradores do bairro, por meio da promoção de shows e bailes dançantes. Nele havia campo de futebol, quadra de futebol de salão, sede social, seis vestiários, restaurante-bar, salão de festas, sauna, piscina, um parque e uma mina

d'água que socorria a população quando faltava água no bairro. Desde janeiro de 2014, o clube está envolvido com os Programas "JF Esporte Cidadania" e "Bom de Bola". Os moradores do Monte Castelo e bairros vizinhos participam de atividades no clube de forma gratuita, tais como: natação, ginástica e hidroginástica. Mais de 150 crianças e adolescentes participam das atividades de futebol na quadra descoberta do clube (Figura 56) que passou por reformas e retomou suas atividades em janeiro de 2014 para atender a essa demanda.

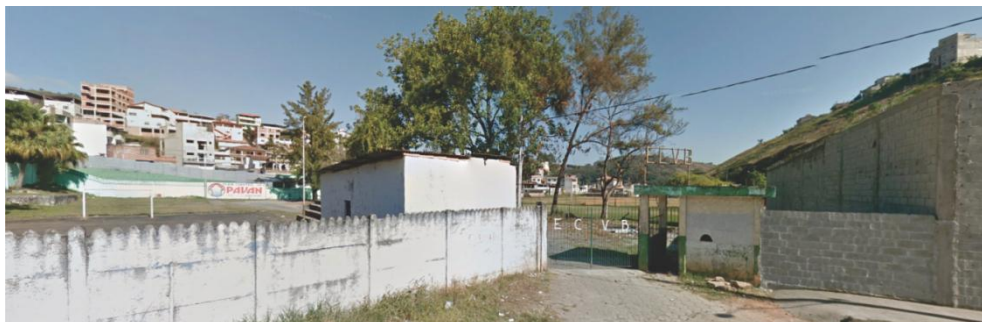


Figura 55 – Entrada do Esporte Clube Vila Branca
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.



Figura 56 – Campo de Futebol do Esporte Clube Vila Branca
Fonte: JR, 2014.

Festivais esportivos com a participação de times dos bairros vizinhos faziam parte dos momentos de lazer dos moradores na década de 1980. Os festivais eram disputados na Sede Amambaí Futebol Clube, pertencente ao 10º Batalhão de Infantaria do Exército. Na mesma década, outra forma de lazer para os moradores eram as provas de *motocross* realizadas em uma pista improvisada pouco distante do Esporte Clube Vila Branca; algumas delas eram promovidas pelo [jornal] Diário Mercantil e atraíam um grande público. Atualmente, a Sede Amambaí Futebol Clube está abandonada e não se constitui como espaço de lazer para os moradores. Como espaço de lazer e de práticas esportivas no bairro, os moradores contam com o Clube Vila Branca e a praça pública.

Inaugurada pelo ex-prefeito Tarcísio Delgado e pelo diretor de política urbana, Geraldo Gomes, em setembro de 2002, a Praça Francisco Assis Lopes é o espaço de lazer usado por crianças, jovens, adultos e idosos do bairro. Tem uma área ampla e gramada, que dá acesso pela Rua Oswaldo Mascarenhas. A praça possui diversos equipamentos urbanos, tais como bancos, quadra poliesportiva com alambrado, pista de *skate*, equipamentos para ginástica e *playground* (Figura 57).



Figura 57 – Praça Francisco Assis Lopes no Bairro Monte Castelo
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

Nota-se que os espaços de lazer, tanto público quanto privado, estão em bom estado de conservação e são frequentemente utilizados pelos moradores do Bairro Monte Castelo. Nas diversas visitas realizadas no bairro durante a pesquisa, observou-se que os adolescentes utilizavam o campo de futebol, tanto do clube quanto da praça, as crianças usavam os brinquedos da praça e os idosos e pessoas de meia idade tomavam banho de sol e caminhavam pelos traçados da praça e de seu entorno.

Também se notou que, apesar do caráter privado do Esporte Clube Vila Branca, este espaço esportivo proporciona aos moradores do bairro e da região, diversas atividades físicas com o objetivo de melhorar a qualidade de vida e de reduzir o tempo ocioso de crianças, jovens, adultos e idosos da comunidade. A partir dos Programas JF Esporte Cidadania e Bom de Bola, promovidos pela Prefeitura de Juiz de Fora, os moradores do Bairro Monte Castelo e bairros vizinhos utilizam as dependências do clube para desenvolver diversas atividades esportivas, tal como natação, ginástica, hidroginástica e futebol.

5.1.3 Educação pública

O Grupo Escolar Deputado Olavo Costa, construído em 1965, foi criado para atender 500 alunos do ensino primário e 75 alunos do Movimento Brasileiro de

Alfabetização de Adulto (MOBRAL). Em 1975, esse grupo escolar funcionava em três locais diferentes do Bairro Monte Castelo, distantes 500 metros uns dos outros: um prédio mal conservado com cinco salas, um prédio de madeira com três salas e uma casa residencial com quatro salas pequenas. Nesta época, cerca de mil crianças eram atendidas pela escola. Em 2014, a escola atendia os alunos dos ensinos fundamental e médio nos períodos da manhã e da tarde (Figura 58).

Segundo o Censo 2012 (IBGE, 2012), a escola possui uma sala de diretoria, uma sala de professores, 11 salas de aula, um laboratório de informática, uma quadra esportiva descoberta, uma cozinha, uma biblioteca e banheiros masculino e feminino. A escola também possui acesso à internet, à água filtrada, às redes de energia, de esgoto e de água da rede pública, bem como a equipamentos eletrônicos para atender às necessidades do ensino como: TV, videocassete, DVD, copiadora, retroprojetor e impressora.



Figura 58 – Escola Estadual Deputado Olavo Costa
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

A segunda escola do bairro foi inaugurada em outubro de 1971 para atender a mais 227 crianças distribuídas entre o pré-primário e as quatro primeiras séries (hoje primeiro a quinto ano) (Figura 59). Naquela época, o Infantil Amélia Pires (hoje, Escola Municipal Amélia Pires) atendia cerca de 60% das crianças carentes. Mais de uma década após a implantação das escolas, ainda não havia uma instituição educacional no bairro para atender os alunos do ensino fundamental. Em setembro de 1983, existiam apenas duas instituições de ensino: o Infantil Amélia Pires e o Grupo Escolar Deputado Olavo Costa. No entanto, ambos só ofereciam o primário.



Figura 59 – Escola Municipal Amélia Pires
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

Desde 2008, foi construída a Escola Municipal Paulo Rogério dos Santos. A escola atende aos ensinos infantil e fundamental, nos períodos da manhã e da tarde (Figura 60). Além das salas de aula, a escola possui uma biblioteca, uma cozinha, uma sala de diretoria, uma sala para os professores, e instalações sanitárias. A escola também possui equipamentos eletrônicos para o ensino, tais como: impressora, aparelho de DVD, computadores para uso dos alunos e da administração. Os alunos e os professores têm acesso à internet por banda larga. A escola é abastecida pela rede pública de água e de energia elétrica.



Figura 60 – Escola Municipal Paulo Rogério dos Santos
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

Portanto, antes da implantação do primeiro conjunto habitacional do Bairro Monte Castelo, em julho de 2012, o local era servido por três escolas públicas atendendo à educação infantil (E. M. Paulo Rogério dos Santos), ao ensino fundamental (E. M. Paulo Rogério dos Santos, E. M. Amélia Pires e E. E. Dep. Olavo Costa), ao ensino médio (E. E. Dep. Olavo Costa) e à Educação de Jovens e Adultos (E. E. Dep. Olavo Costa). Durante as entrevistas com os diretores e funcionários da escola, constatou-se

que as escolas conseguiram atender a demanda de todas as faixas etárias existente no bairro. O quadro de funcionários era suficiente para a demanda existente, bem como as instalações físicas. Algumas delas precisavam de reformas como, por exemplo, a E. E. Dep. Olavo Costa que não possuía cobertura na quadra poliesportiva, ou a E. M. Amélia Pires que precisava se adaptar a crianças com deficiência.

Também se observou que as escolas estavam localizadas nas principais vias do bairro, onde há maior fluxo de pessoas e possuíam ponto de parada de ônibus próximo de cada uma delas, o que as torna mais acessíveis aos moradores do bairro e entorno. Segundos os diretores das escolas, as salas de aula tinham capacidade física para atender todos os alunos, antes da implantação dos empreendimentos do PMCMV.

5.1.4 Saúde pública

Em 1971, havia um ambulatório da PJF no bairro, que funcionava na Rua Branca Mascarenhas. Não se sabe ao certo quando ou por quê, mas o ambulatório precisou ser fechado e, logo após seu fechamento, os moradores do Monte Castelo ficaram sem assistência médica por muitos anos. As unidades mais próximas para atendimento da população do Monte Castelo ficavam no Hospital Universitário do Bairro Jardim Glória e no posto de saúde no Bairro Esplanada. Por iniciativa particular, uma médica moradora do local, conhecida como Doutora Dalva, atendia os moradores do bairro em sua própria residência, na Rua Coronel Quintão, até meados da década de 1990.

Depois de mais de duas décadas sem atendimento público de saúde no bairro, em 1997 foi aprovada a construção de uma Unidade Básica de Saúde (UBS) em um terreno na Rua Oswaldo Mascarenhas com cerca de 8 mil m² (Figura 61). A UBS de Monte Castelo Vereador José Felipe foi inaugurada no dia 1º de dezembro de 2001, pelo ex-prefeito Tarcísio Delgado.



Figura 61 – UBS de Monte Castelo Vereador José Felipe
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

Como é sabido, o sistema público de saúde é precário. Na UBS do Bairro Monte Castelo a situação não é diferente. Segundo os funcionários do posto de saúde, já não havia medicamentos e de funcionários suficientes para atender a população do bairro antes mesmo da implantação dos empreendimentos do PMCMV. Segundo eles, o bairro é muito extenso e, como os agentes do Programa de Saúde da Família (PSF) visitam as famílias do bairro em suas casas, há poucos funcionários na UBS para englobar o bairro. Assim, o sistema básico de saúde não consegue atender satisfatoriamente aos moradores do bairro que buscam atendimento na UBS de Monte Castelo.

5.1.5 Segurança pública

Nas décadas de 1970 e 1980 havia um posto policial localizado na Rua Branca Mascarenhas. O posto atendia os moradores do Monte Castelo e de bairros vizinhos (Carlos Chagas, Esplanada e Cerâmica). Assim como ocorreu em todos os bairros da cidade, esse posto policial também foi desativado na década de 1990. Por uma reivindicação da Sociedade Pró-Melhoramentos Monte Castelo, em abril de 2011, foi inaugurado um ponto de apoio da Polícia Militar na sede da SPM na mesma rua (Figura 62).



Figura 62 – Ponto de apoio da Polícia Militar no Bairro Monte Castelo
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

Durante o levantamento de informações sobre a segurança pública com os moradores do bairro, observou-se que muitos gostariam que houvesse um posto policial ou um ponto de apoio da Polícia Militar a mais tempo no bairro, para realizar patrulhamentos mais frequentes com o objetivo de reduzir a prática de crimes. Entretanto, quando foram questionados se eles já haviam sido assaltados ou se os pontos comerciais sofriam com abordagem de criminosos constatemente, as afirmativas eram negadas. Dessa forma, percebeu-se que o bairro não era caracterizado como violento, mas que a presença da Polícia Militar trazia aos moradores maior sensação de segurança.

5.1.6 Feira livre

Juiz de Fora tem uma tradição de realização das feiras livres desde 1924, quando o país enfrentava uma crise e não havia produtos disponíveis para compra na cidade. A população juizforana buscava alimentos em mercados de emergência montados nas ruas, realizados com o excedente de produtos produzidos a partir do cultivo em casa ou em pequenas áreas de plantio. Essas feiras acabaram ganhando força e permanecem até hoje na cidade funcionando como um grande mercado a céu aberto.

Há dez anos, todas as quintas-feiras, das 7h às 11h30, na Rua Branca Mascarenhas ocorre a feira livre no Bairro Monte Castelo (Figura 63). Segundo relatos dos moradores, a feira já contou com 23 barracas que vendiam, principalmente, alimentos perecíveis.



Figura 63 – Feira livre do Bairro Monte Castelo
Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2014.

5.1.7 Infraestrutura básica e expansão

Na década de 1970, o bairro era essencialmente residencial e a vida econômica era pequena. O comércio restringia-se a três armazéns, três mercearias e três botecos. Em 1971, não havia padaria, lojas ou farmácias para a população de cinco mil habitantes do bairro, constituída em sua maior parte de operários. A fábrica de doces que existia no local foi fechada em meados de 1967. Os operários trabalhavam no centro da cidade, em sua maioria. No entanto, nos Bairros Fábrica e Mariano Procópio também havia empresas que absorviam uma parte dos trabalhadores do Monte Castelo. Segundo o jornal local Diário da Tarde, os principais problemas do bairro eram "uma população

apegada aos tradicionalismos e de um nível cultural bastante baixo" (MONTE, 1975, p.1) e a interrupção do abastecimento de água no bairro. A mina no clube fornecia água aos moradores quando não havia o abastecimento, problema constante naquela época. De acordo esse mesmo jornal, 45% da área era servida por água de cisterna e, frequentemente, um caminhão pipa ia até o local abastecer as residências.

Em meados da década de 1980, o bairro estava em expansão e com várias obras em andamento. Já existiam edifícios com três andares, asfalto nas principais ruas, iluminação pública, água encanada, coleta de lixo duas vezes por semana e o serviço de transporte era considerado satisfatório pelos moradores. Os problemas locais se restringiam à falta de calçamento nas ruas, ao alagamento das vias em época de chuvas, ao entupimento da rede de esgoto e à interrupção das atividades no posto de saúde (já apresentado no tópico 5.1.4). Em relação à pavimentação das vias, somente as ruas principais possuíam calçamento. A principal queixa dos moradores era a Rua Branca Mascarenhas, que sempre alagava na época chuvosa, impedindo a circulação de moradores. Outro problema era a rede de esgoto. O córrego a céu aberto localizava-se na rua paralela a Rua Coronel Quintão e atravessava boa parte das ruas do bairro e nele havia pedaços de pau, ratos, pedra, água barrenta, além de outras sujeiras que incomodavam os moradores. As poucas manilhas de esgoto que existiam em algumas ruas possuíam um pequeno diâmetro, insuficiente para suportarem o volume de águas pluviais, pois naquele período, ainda não existia a rede de captação de águas pluviais. Entretanto, no local havia pouca incidência de marginalização, boa iluminação e bom transporte coletivo. Havia um posto policial no bairro e o serviço de capina era constante, realizado pelo Departamento Municipal de Limpeza Urbana da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora (DEMLURB).

Em 1999, o bairro já contava com seis mil habitantes. Naquela época, a PJJ planejava o asfaltamento de 13 ruas que havia sido prometido desde 1996. Apenas as Ruas Luiz André Hagem e dos Palmares foram inteiramente asfaltadas. O prejuízo era evidente durante o período chuvoso, quando a lama invadia as casas e dificultava a passagem de ônibus e a circulação dos moradores nas ruas do bairro. A tubulação da rede de esgoto era insuficiente para a vazão das águas das chuvas e as inundações eram frequentes. O alargamento da Rua Coronel Quintão não foi viabilizado, assim como a sinalização horizontal das vias, ponto crítico dessa década. Os moradores solicitavam tachões como complemento de sinalização horizontal em cruzamentos.

Ainda na década de 2000, os principais problemas do Monte Castelo continuavam os mesmos. Em 2004, a SPM confirmou que as redes de captação de água

pluvial e de esgoto ainda se rompiam quase que diariamente e não eram suficientes para a vazão de esgoto do bairro. Outro problema era a falta de asfaltamento em algumas vias. Não havia calçamento nas Ruas Geraldo Gomes Ribeiro, Itatiaia, Coronel Quintão (entre os trechos compreendidos entre as Ruas Palmares e Agulhas Negras).

Nesse histórico sobre o Bairro Monte Castelo pode-se perceber que seus moradores enfrentavam diversos problemas, dentre eles destacam-se: o calçamento das ruas, a falta de abastecimento de água e redes de esgoto suficientes, a precariedade nos serviços de drenagem, a segurança pública e a saúde. Entretanto, pelo que se percebeu a partir dos jornais da época e do contato com os moradores mais antigos do bairro, havia uma comunidade com espírito de união e cooperação. Era dessa maneira que o bairro ia formando uma rede de solidariedade baseada no contexto de vizinhança, ponto fundamental para buscar recursos e infraestrutura necessários ao bairro periférico. Dada a sua história, o local é reconhecido hoje como reduto de esportistas, músicos e poetas.

5.2 BAIRRO MONTE CASTELO APÓS A IMPLANTAÇÃO DO PMCMV: INFRAESTRUTURA, SERVIÇOS E COMÉRCIO

Para análise do impacto gerado pelos quatro empreendimentos do PMCMV no Monte Castelo quanto às demandas por infraestrutura, comércio e serviços, foram selecionados critérios que podem ser observados no Quadro 5. Para a infraestrutura, os critérios escolhidos foram: pavimentação, sinalização horizontal e vertical das vias, redes de abastecimento de água potável, de captação de esgoto, de distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação pública. Para analisar os serviços foram considerados como critérios: coleta de lixo, coleta seletiva, varrição e capina das ruas, transporte público, serviços de entrega de correspondência, segurança, saúde e educação pública e serviço de creche. Para o comércio, foram entrevistados comerciantes próximos aos conjuntos instalados nas principais ruas do bairro. Os quatro empreendimentos que fazem parte dessa análise foram destacados no Quadro 4, do tópico 4.1: Parque das Águas, Nova Germânia, Residencial Vitória e Condomínio Parque das Águas II.

INFRAESTRUTURA URBANA	SERVIÇOS	COMÉRCIO
– Pavimentação das vias	– Coleta de lixo	– Comerciantes com atividades, clientes e ponto comercial nas principais ruas do bairro.
– Sinalização das vias	– Coleta seletiva	
– Rede de abastecimento de água potável	– Varrição e capina de ruas	
	– Correios	
– Rede de captação de esgoto sanitário	– Transporte coletivo público urbano	
– Rede de distribuição de energia elétrica domiciliar	– Segurança pública	
	– Saúde pública	
– Iluminação pública	– Educação pública	
	– Creche comunitária	

Quadro 5 – Critérios de avaliação
Fonte: Elaborado pelo autor.

5.2.1 Infraestrutura

A pavimentação das vias, assim como a rede de água potável, a rede de captação de esgoto, a rede de distribuição de energia elétrica, a sinalização e o arruamento das vias foram planejados e executados separadamente, tratados como infraestrutura incidente e infraestrutura não incidente. A infraestrutura incidente é aquela situada dentro da poligonal do empreendimento, assim, a responsabilidade do planejamento e da execução é da empresa construtora do empreendimento que, nesta pesquisa, trata-se da Construtora Cherem. Já a infraestrutura não incidente representa aquela fora do empreendimento, cuja responsabilidade é da SETOP, além de empresas privadas, como a EMPAV, por exemplo. A SETOP ficou responsável pelas ligações das redes de água e esgoto, asfaltamento das ruas e demais interligações dos conjuntos habitacionais com o seu entorno.

5.2.1.1 Pavimentação e sinalização das vias

Para a execução da infraestrutura incidente foram contratadas empresas especializadas em pavimentação e sinalização das vias. A EMPAV foi contratada para realizar o serviço de asfaltamento e a SETTRA realizou a sinalização vertical e horizontal de todas as vias dos empreendimentos. A pavimentação e a sinalização das ruas dos conjuntos habitacionais fizeram parte das obras finais de infraestrutura e foram executadas poucos meses antes da entrega dos empreendimentos aos moradores (Anexo D). Os projetos e orçamentos foram aprovados pela CAIXA e, posteriormente à realização do asfaltamento e da sinalização, a construtora doou a infraestrutura incidente para a PJF que, hoje, tem a responsabilidade de administrá-la e mantê-la através da SETOP.

No Conjunto Habitacional Parque das Águas, as obras de asfaltamento foram iniciadas em 2011. Ao todo são 16 ruas e 45.567,75 m² de área pavimentada, sendo duas avenidas principais que interligam o loteamento e 14 ruas perpendiculares. O investimento total na infraestrutura incidente e não incidente foi de R\$4.190.140,54, como demonstra a Tabela 5.

No Conjunto Habitacional Nova Germânia, as obras de asfaltamento também foram iniciadas em 2011. Ao todo são 14 ruas e 30.724,79 m² de área pavimentada. O investimento da PJF e da construtora é da ordem de R\$3.688.035,38 (Tabela 5).

No Conjunto Habitacional Residencial Vitória, localizado ao final da Rua Paulo Moreira Guedes, não houve a necessidade de asfaltamento e sinalização até a entrada do empreendimento. Em infraestrutura incidente foram investidos R\$361.265,01 em 641,49 m² de área pavimentada (Tabela 5). As obras foram executadas em abril de 2014 e o empreendimento foi entregue em outubro de 2014.

No Conjunto Habitacional Parque das Águas II, pelo atraso na sua entrega, ainda não foram realizadas a sinalização vertical e horizontal da única via de acesso ao empreendimento. Entretanto, a pavimentação dessa via, com 4.584,06 m² de área, sendo 613,17 m de extensão e de 12,50 m de largura, foi executada em maio de 2014. Existem também cinco vias internas no condomínio. Nesse empreendimento foram investidos na pavimentação incidente e não incidente, um total de R\$1.926.147,17 (Tabela 5).

Tabela 5 – Investimento na pavimentação dos conjuntos habitacionais

CONJUNTOS HABITACIONAIS	PARQUE DAS ÁGUAS	NOVA GERMÂNIA	VITÓRIA	PARQUE DAS ÁGUAS II
INFRAESTRUTURA				
Infraestrutura incidente	R\$3.309.091,16	R\$1.926.887,19	R\$361.265,01	R\$1.751.511,38
Infraestrutura não incidente	R\$881.049,38	R\$1.761.148,19	-----	R\$174.628,79
Total	R\$4.190.140,54	R\$3.688.035,38	R\$361.265,01	R\$1.926.147,17

Fonte: Entrevista concedida pela CAIXA, SETOP e EMPAV à autora em 2015.

Nos Loteamentos Parque das Águas e Nova Germânia já houve a recuperação do pavimento e a operação tapa-buraco, entre os meses de janeiro e março de 2014, aproximadamente três anos depois da implantação dos conjuntos.

A abertura e a pavimentação vias de acesso aos conjuntos habitacionais, especialmente as ruas dos Loteamentos Parque das Águas e Nova Germânia, proporcionaram maior mobilidade aos moradores entre os conjuntos e o bairro. Esse fato

beneficiou muitos moradores que não possuem automóveis para deslocar-se e também aqueles que possuem bicicletas e veículos particulares. O asfaltamento das ruas dos conjuntos facilitou não só o acesso dos moradores às suas residências, como também proporcionou uma boa circulação do transporte público. Os ônibus que circulam dentro dos conjuntos têm as ruas do Monte Castelo como seu principal meio de acesso, fato que promoveu um maior fluxo de ônibus no bairro. Contudo as ruas do bairro não sofreram manutenção em nenhum momento do processo de pavimentação dos conjuntos. Pode-se dizer que o motivo para esse "esquecimento" foi a divisão de responsabilidades sobre a infraestrutura. A responsabilidade do asfaltamento das ruas fora dos empreendimentos, que receberiam o maior fluxo do transporte coletivo, é da SETOP. Entretanto, a Secretaria realizou somente a pavimentação das ruas que se interligam aos conjuntos, não contemplando o asfaltamento no restante das ruas do Bairro Monte Castelo como um todo.

O total investido na pavimentação das vias dos conjuntos habitacionais estudados foi R\$10.165.588,10, em que 27,71% (R\$2.816.826,36) dos recursos financeiros foram usados na interligação das vias de acesso entre o bairro e os conjuntos. Porém, nenhuma parte desses recursos foi gasto no beneficiamento das vias existentes no Monte Castelo.

A sinalização das vias, realizada pela SETTRA dentro dos loteamentos Parque das Águas e Nova Germânia, contextualizou as vias dos conjuntos no meio urbano ao qual eles pertencem. A mesma sinalização que foi feita no bairro em anos anteriores foi continuada para dentro dos loteamentos. Foram instaladas as sinalizações horizontal e vertical, com identificação da proximidade da escola, ruas com mão dupla e placas de paradas de ônibus, por exemplo. Isso permitiu que os moradores dos conjuntos e demais transeuntes tivessem maior facilidade no deslocamento. A sinalização também trouxe maior segurança para a área do entorno da escola primária Jovita de Montreuil Brandão localizada no Parque das Águas.

Como as ruas do Bairro Monte Castelo possuíam a sinalização atualizada (devido às provas de habilitação que ocorrem no bairro), não houve manutenção na sinalização existente, seja ela a pintura da sinalização horizontal ou a reforma das placas da sinalização vertical.

O técnico responsável pelos projetos de sinalização dos conjuntos habitacionais estudados justifica a falta de manutenção da sinalização do restante do bairro, informando que o comunicado para a realização do projeto de sinalização dos conjuntos feito pela EMCASA é feito de forma repentina, com pouco tempo para o planejamento e

execução do projeto, fato que o impede de realizar uma análise da situação da sinalização do bairro antes da elaboração do projeto. Dessa forma, somente os conjuntos habitacionais foram contemplados com a nova sinalização horizontal e vertical das ruas e calçadas.

Abaixo, encontra-se o Quadro 6, referente a análise SWOT sobre o critério de pavimentação e sinalização das vias.

STRENGTHS (FORÇAS)	OPPORTUNITIES (OPORTUNIDADES)
<ul style="list-style-type: none"> – Facilidade de acesso e deslocamento de pedestres, ciclistas e veículos nos conjuntos; – Facilidade no transporte público; – Baixa manutenção das vias pela maior durabilidade do asfalto em relação a outros tipos de pavimentação; – Ambiente mais salubre devido à pavimentação das ruas. – Identificação das ruas dos conjuntos; – Segurança para a área do entorno da escola do conjunto Parque das Águas. 	<ul style="list-style-type: none"> – Maior mobilidade na circulação de pedestres e veículos; – Possibilidade de se tornar um local para exames de habilitação; – Maior eficiência no atendimento público (viaturas policiais, médicas e do corpo de bombeiros) e privado (correios, transportadoras e outros) aos moradores. – Diminuição do número de acidentes nas ruas sinalizadas; – Aumento de tráfego de bicicletas e pedestres.
WEAKNESSES (FRAQUEZAS)	THREATS (AMEAÇAS)
<ul style="list-style-type: none"> – Baixa permeabilidade do solo; – Aumento do fluxo de veículos; – Permanência da pavimentação antiga, mesmo com o aumento no fluxo de veículos. – A falta de reforma da sinalização das ruas restantes do bairro. 	<ul style="list-style-type: none"> – Possibilidade de formação de poças d'água em períodos chuvosos devido à saturação do solo; – Alta velocidade dos veículos; – Necessidade de manutenção constante das vias pelo aumento do fluxo de veículos. – Aumento do número de acidentes nas ruas sem sinalização atualizada; – Falta de manutenção nas novas sinalizações e calçadas.

Quadro 6 – Análise SWOT da pavimentação das vias

5.2.1.2 Rede de abastecimento de água e rede de captação de esgoto

O sistema de abastecimento de água e a rede de captação de esgoto de Juiz de Fora são geridos pela CESAMA, que possui seu sistema todo interligado na cidade. Para a Companhia, os Loteamentos Parque das Águas e Nova Germânia têm características semelhantes a de um bairro ou de um condomínio fechado da cidade, ou seja, a

construtora responsável pelo empreendimento elabora um projeto das redes de água e esgoto, e o apresenta à CESAMA para uma consulta prévia de viabilidade e disponibilidade da rede dentro dos padrões exigidos pela empresa. Já os empreendimentos Vitória e Parque das Águas II têm um processo semelhante aos demais condomínios de edifícios da cidade. Dessa forma, a construtora elabora as redes internas e solicita a interligação com o sistema externo, cuja responsabilidade fica a cargo da CESAMA.

No que se refere ao sistema de abastecimento de água, o Monte Castelo teve condições de interligar a rede dos conjuntos Parque das Águas, Nova Germânia e Vitória sem que fossem necessárias obras de infraestrutura ou interrupção do abastecimento no bairro, pois a rede possuía uma capacidade ociosa. Entretanto, para atender à nova demanda do Parque das Águas II, a CESAMA fez uma ampliação do diâmetro da tubulação de PVC e ampliou o reservatório de água do bairro. Foram planejados aproximadamente 18 mil m³ de água para atender às 1.254 moradias desses conjuntos, considerando que o volume do consumo médio de água de uma família é de 120 litros por dia (base do consumo diário da população juizforana).

A ociosidade do sistema de abastecimento de água potável permitiu, com certa folga, a implantação de três dos quatro conjuntos habitacionais no Bairro Monte Castelo. Porém, com a construção de mais 280 apartamentos no Condomínio Parque das Águas II, foi preciso repensar o sistema de abastecimento de água e reestruturá-lo para comportar a nova demanda. Em paralelo, foram executadas obras para a ampliação da rede de drenagem das águas pluviais, onerando os cofres públicos e aumentando a manutenção da rede. A defasagem desses sistemas poderia trazer graves consequências nos conjuntos e no bairro como, por exemplo, o alagamento das 30 vias asfaltadas dos conjuntos ou no bairro e até mesmo a interrupção do abastecimento de água, devido ao pequeno dimensionamento das tubulações das redes de drenagem pluvial e de água potável.

Portanto, o maior impacto no sistema de abastecimento de água ocorreu com a implantação do último conjunto habitacional, Parque das Águas II, pois além do redimensionamento das tubulações, foi necessário ampliar o reservatório de água do bairro para comportar, aproximadamente, 18 mil m³ de água consumidas diariamente.

No Quadro 7, são apontadas as forças, fraquezas, oportunidades e ameaças do abastecimento e captação de água.

STRENGTHS (FORÇAS)	OPPORTUNITIES (OPORTUNIDADES)
<ul style="list-style-type: none"> – Sistema de abastecimento de água potável com capacidade ociosa; – Interligação das redes sem a realização de obras de infraestrutura ou interrupção do abastecimento de água do bairro dos conjuntos Parque das Águas, Nova Germânia e Vitória; – Ampliação do reservatório de água; – Redimensionamento da rede devido à implantação do conjunto Parque das Águas II; – Construção da rede de captação de água pluvial; 	<ul style="list-style-type: none"> – Possibilidade de reestruturar o sistema de abastecimento de água potável no bairro e suas interligações; – Aumento da capacidade da rede de drenagem das águas pluviais; – Possibilidade de reestruturação do sistema de abastecimento de água potável.
WEAKNESSES (FRAQUEZAS)	THREATS (AMEAÇAS)
<ul style="list-style-type: none"> – Aumento da necessidade de manutenção das redes. 	<ul style="list-style-type: none"> – Possibilidade de saturação das redes, causando alagamentos ou falta de abastecimento de água potável nas moradias dos conjuntos e do bairro.

Quadro 7 – Análise SWOT da rede de abastecimento e captação de água

Já no que se refere à rede de esgoto, os conjuntos Parque das Águas e Nova Germânia lançam o esgoto pontualmente no final da Rua Nazira Mattar de Freitas. Como se trata de uma rede mais antiga e com capacidade ociosa não foram feitas alterações. Contudo, para não sobrecarregar o sistema com o conjunto Parque das Águas II, está previsto um coletor nessa mesma rua, cujo objetivo é coletar não só o esgoto dos empreendimentos, mas também de todo o Bairro Monte Castelo e do Bairro Carlos Chagas. Esse coletor vai se interligar ao interceptor do acesso Norte (rede de esgoto da margem do Rio Paraibuna que recebe somente os coletores) que se interliga à rede do Bairro Barbosa Lage. Segundo a CESAMA, há um cálculo de volume de esgoto lançado na rede baseado na estimativa de que 80% da água potável retorna como esgoto. Assim, o impacto na rede foi de aproximadamente 15 mil m³ de esgoto lançado.

A manutenção das redes de água e esgoto é contínua. De acordo com as solicitações de moradores, os problemas em ambas as redes são registrados e corrigidos pela empresa responsável. Na Tabela 6 são apresentadas as ocorrências que se encontram ativas antes e depois dos empreendimentos.

Tabela 6 – Número de ocorrências relativas ao serviço de esgoto registradas nos bairros vizinhos e nos empreendimentos do PMCMV antes e depois da implantação dos conjuntos habitacionais pesquisados

BAIRROS	Nº DE OCORRÊNCIAS EM 2009				Nº DE OCORRÊNCIAS EM 2014				TOTAL	
	ESGOTO RETORNANDO NA CAIXA DA CASA	REDE DE ESGOTO ENTUPIDA	VAZAMENTO DE ESGOTO NA RUA	EROSÃO DE ESGOTO NO ASFALTO	ESGOTO RETORNANDO NA CAIXA DA CASA	REDE DE ESGOTO ENTUPIDA	VAZAMENTO DE ESGOTO NA RUA	EROSÃO DE ESGOTO NO ASFALTO	2009	2014
Jardim Cachoeira	7	6	1	1	3	5	2	19	15	29
Monte Castelo	19	24	11	21	14	16	12	21	75	63
Parque das Águas	0	0	0	0	14	22	0	11	0	47
TOTAL									90	139

Fonte: Elaborada pela autora a partir do banco de dados da CESAMA.

O aumento do volume de esgoto na rede proporcionou consequentemente o aumento da manutenção da mesma rede. Casos de entupimento da rede, de vazamento de esgoto, de retorno do esgoto à caixa da casa e de erosão de esgoto no asfalto são frequentes e aumentaram mais de 54,44% quando se compara com o ano de 2009, ano anterior à construção dos conjuntos habitacionais no bairro.

Não houve grandes impactos na rede de esgoto no momento da construção dos empreendimentos Parque das Águas e Nova Germânia, pois a rede possuía uma capacidade ociosa. Unificar as redes desses conjuntos com a rede do Bairro Monte Castelo foi algo considerado simples pela Companhia de Saneamento Municipal (CESAMA), pois o esgoto foi planejado para ser lançado pontualmente no final da Rua Nazira Mattar de Freitas, localizada no final do bairro. Para essa mesma empresa, o Residencial Vitória é considerado um empreendimento de pequeno porte comum na cidade (com 80 apartamentos) e por esse motivo também não teve grande impacto na rede de esgoto. Apenas foi preciso estender e interligar a rede de esgoto dos empreendimentos à rede do Monte Castelo. Em virtude disso, houve uma oportunidade, para a CESAMA, reestruturar a rede de esgoto no Bairro Monte Castelo, principal interligação com os conjuntos.

A rede de esgoto antiga foi capaz de receber 15 mil m³ de esgoto por dia, lançada pelas 974 unidades dos conjuntos habitacionais mencionados. Entretanto, para não sobrecarregar o sistema com o Conjunto Parque das Águas II será construído um coletor para receber o esgoto dos quatro conjuntos habitacionais, do Bairro Monte

Castelo e do bairro vizinho Carlos Chagas. Concomitantemente, as manilhas das redes foram substituídas por outras de maior diâmetro, para suportar a nova demanda.

No Quadro 8, são apontadas as forças, fraquezas, oportunidades e ameaças da rede de captação de esgoto.

STRENGTHS (FORÇAS)	OPPORTUNITIES (OPORTUNIDADES)
<ul style="list-style-type: none"> – Sistema de capacitação de esgoto com capacidade ociosa; – Interligação da rede de esgoto dos conjuntos com o bairro; – Extensão da rede de esgoto. 	<ul style="list-style-type: none"> – Possibilidade de rever a rede de esgoto no bairro e suas interligações; – Possibilidade de reestruturação da rede de esgoto.
WEAKNESSES (FRAQUEZAS)	THREATS (AMEAÇAS)
<ul style="list-style-type: none"> – Aumento do volume de esgoto na rede em 15 m³ por dia; – Aumento da necessidade de manutenção da rede de esgoto. 	<ul style="list-style-type: none"> – Possibilidade de saturação da rede, causando o entupimento da rede e o vazamento de esgoto na rua; – Esgoto retornando na caixa da casa; – Erosão de esgoto no asfalto.

Quadro 8 – Análise SWOT da rede de captação de esgoto

5.2.1.3 Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública

O sistema de fornecimento de energia elétrica e de iluminação pública de Juiz de Fora é gerido pela CEMIG, que possui seu sistema todo interligado na cidade. O alimentador da rede elétrica que atende aos conjuntos do PMCMV e ao Bairro Monte Castelo é o JFAU18, como demonstra o Anexo E. Sua potência máxima instalada atual é 15.300 kVA, como mostra o Gráfico 1.

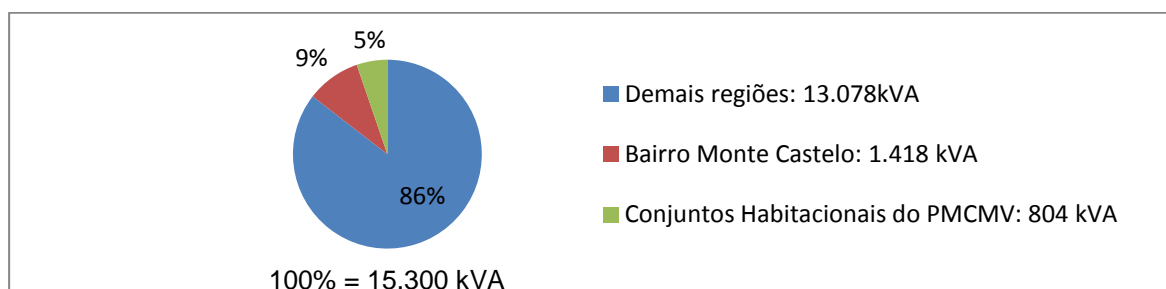


Gráfico 1 – Potência instalada (kVA) no alimentador JFAU18

Fonte: Elaborada pela autora.

Esse mesmo alimentador também atende aos Bairros Esplanada, Cerâmica, Industrial, Carlos Chagas, Fábrica, Mariano Procópio, Democrata e outros. Para o JFAU18, que possui 12.119 clientes com 8.485 kVA de potência utilizada, a demanda de energia elétrica que os conjuntos habitacionais estudados representam é de aproximadamente 3,8% da região suprida pelo alimentador, como mostra o Gráfico 2.

Tal como ocorre com o sistema de abastecimento de água e de esgoto, para a CEMIG, os Loteamentos Parque das Águas e Nova Germânia têm características semelhantes às de um bairro ou de um condomínio fechado da cidade, portanto, a construtora responsável pelo empreendimento elabora um projeto das redes de energia, e o apresenta à CEMIG com o objetivo de fazer uma consulta prévia de disponibilidade da rede dentro dos padrões exigidos pela Companhia. Já os conjuntos Vitória e Parque das Águas II têm um processo semelhante aos demais condomínios de edifícios da cidade. Assim, a construtora elabora as redes internas e solicita a interligação com o sistema externo, cuja responsabilidade fica a cargo da CEMIG. Quando a construtora solicitou a aprovação do projeto à CEMIG, para o Parque das Águas e o Nova Germânia, havia uma circular, informando que a rede poderia ser monofásica. Por esse motivo, a rede encontra-se saturada e possui transformadores trabalhando acima da capacidade máxima, mesmo com o sistema interno de trabalho da CEMIG, Gemini, informando que há apenas 790 ligações das 895 previstas.

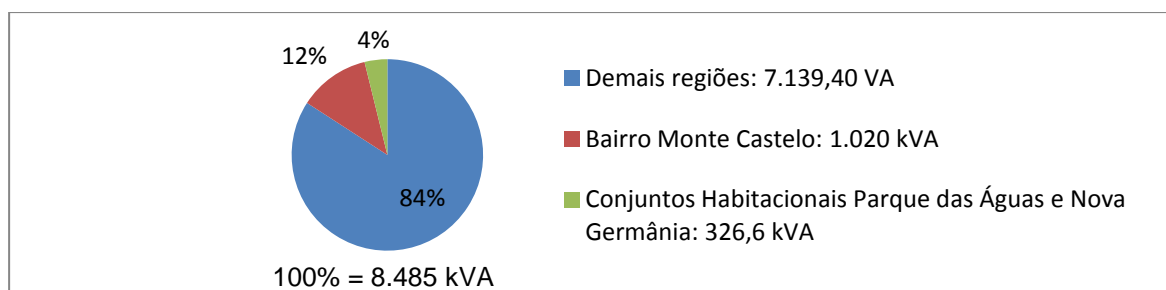


Gráfico 2 – Potência utilizada (kVA) no alimentador JFAU18

Fonte: Elaborada pela autora.

Para atender à nova demanda por energia elétrica, proveniente da implantação dos conjuntos habitacionais no local de estudo, foi preciso estender o sistema elétrico do Bairro Monte Castelo e instalar 17 novos transformadores com potência instalada total de 804 kVA. O Bairro Monte Castelo tem 1.418 kVA de potência instalada e utiliza, aproximadamente, 1.020 kVA, em média. Isso significa que a potência ociosa do sistema elétrico que atende ao bairro é de 398 kVA. Considerando que a rede elétrica precisa de uma margem ociosa para suportar a demanda nos horários de maior consumo, essa

quantidade ociosa não atenderia à nova demanda proveniente dos conjuntos habitacionais. Somente o Parque das Águas e o Nova Germânia, que estão sendo monitorados pelos Gemini, consomem 326,6 kVA, mesmo não tendo todas as ligações registradas. Fazendo uma estimativa da demanda utilizada quando as 1.254 moradias estiverem ligadas ao sistema, teremos um consumo de 507 kVA, em média. Por esse motivo, pode-se considerar que uma desvantagem da implantação dos conjuntos habitacionais foi não conseguir atender à nova demanda com a potência já instalada.

Esses transformadores têm o objetivo de transformar a energia de média tensão que chega à rede em energia de baixa tensão para ser distribuída aos moradores do bairro, principalmente aos 771 novos clientes ativos. O impacto na rede será de 1.256 novas ligações, segundo a CEMIG, pois é preciso considerar as 1.254 moradias dos conjuntos, mais a escola e a creche pública que estão implantadas no Parque das Águas.

O aumento da demanda de energia elétrica do alimentador JFAU18 é considerado insignificante quando se compara com o total, o equivalente a 3,8% do JFAU18. Para a Companhia, a vantagem dos conjuntos no bairro foi a possibilidade de atender a novos clientes que consumirão a energia elétrica fornecida pelo sistema.

Segundo a CEMIG, quando o projeto de viabilidade da energia elétrica nos conjuntos foi aprovado, a Companhia aceitava projetos com transformadores monofásicos na rede. Atualmente, alguns desses transformadores não estão suprindo a demanda da rede, como acontece em um dos transformadores monofásicos do Parque das Águas, no qual a potência instalada é de 37 kVA e a potência utilizada é de 44,92 kVA, em média. Portanto, os transformadores instalados nos conjuntos podem não suportar o consumo de energia dos moradores, principalmente em horários de pico, e assim podem provocar explosões do transformador e, conseqüentemente, interromper a distribuição de energia no bairro todo, considerando que a rede é interligada.

A rede elétrica dos conjuntos foi cedida à CEMIG após a aprovação do projeto. Assim, cabe à Companhia realizar manutenção periódica da rede elétrica e, principalmente, realizar a troca dos transformadores monofásicos para trifásicos nos loteamentos para suportar a capacidade de demanda dos empreendimentos. Durante as obras de instalação da iluminação pública e da rede elétrica nos conjuntos habitacionais, não houve interrupções no abastecimento de energia no Bairro Monte Castelo. No Quadro 9, são apontadas as forças, fraquezas, oportunidades e ameaças da distribuição de energia elétrica da CEMIG no bairro.

STRENGTHS (FORÇAS)	OPPORTUNITIES (OPORTUNIDADES)
<ul style="list-style-type: none"> – Aumento da capacidade da rede em baixa tensão; – Extensão da rede elétrica; – Potência utilizada é insignificante para o sistema elétrico. 	<ul style="list-style-type: none"> – Instalação de novos equipamentos; – 771 novos clientes ativos na rede elétrica com perspectiva de 1.256 novas ligações.
WEAKNESSES (FRAQUEZAS)	THREATS (AMEAÇAS)
<ul style="list-style-type: none"> – Instalação de transformadores monofásicos para atender à nova demanda. 	<ul style="list-style-type: none"> – Interrupção da energia elétrica por saturação da capacidade dos transformadores em suprir a demanda existente; – Aumento da manutenção da rede.

Quadro 9 – Análise SWOT da distribuição de energia

Ainda tratando sobre a energia elétrica, no projeto do Loteamento Parque das Águas foram instalados 137 postes para a iluminação pública e nove transformadores na rede, sendo oito monofásicos e um trifásico para atender às 565 casas e uma escola. Pelo que consta no Gemini, há 470 clientes ativos no loteamento, 96 a menos do que fora projetado. A potência instalada para o loteamento é 319 kVA. O Anexo F apresenta o sistema elétrico desse conjunto.

No Loteamento Nova Germânia foram instalados 70 postes para a iluminação pública e cinco transformadores na rede, sendo todos monofásicos para atender às 329 casas. Pelo que consta no Gemini, há 301 clientes ativos no loteamento, 28 a menos do que fora projetado. A potência instalada para o loteamento é 185 kVA. O Anexo G apresenta o sistema elétrico desse conjunto.

No Condomínio Parque das Águas II, foram instalados 21 postes para a iluminação pública até a entrada principal do condomínio, sendo dois transformadores trifásicos com 225 kVA de potência instalada total, para atender aos 280 apartamentos. Pelo que consta no Gemini, não há nenhuma ligação no empreendimento, por enquanto. O Anexo F apresenta o sistema elétrico desse conjunto.

No Residencial Vitória, foram instalados três postes para a iluminação pública e um transformador trifásico com 75 kVA de potência instalada, para atender 80 apartamentos. Pelo que consta no sistema Gemini, não há nenhuma ligação no empreendimento, por enquanto. O Anexo H apresenta o sistema elétrico desse conjunto habitacional.

O Gráfico 3 apresenta a potência instalada por conjunto habitacional para atender à nova demanda de energia elétrica. Essa potência corresponde a 5% do total da potência instalada (kVA) no alimentador JFAU18.

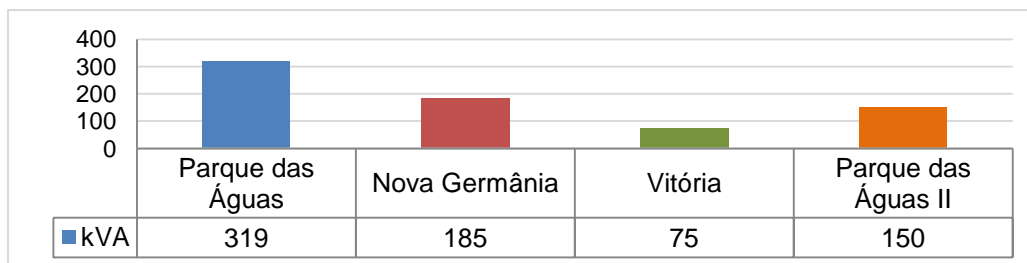


Gráfico 3 – Potência instalada (kVA) nos Conjuntos Habitacionais
Fonte: Elaborada pela autora.

Com a implantação dos conjuntos habitacionais no Monte Castelo e a abertura de ruas nos loteamentos foi preciso interligar a rede de iluminação pública existente no bairro com a rede dos empreendimentos. Essa interligação proporcionou uma extensão da rede elétrica e uma área iluminada maior no bairro a partir da instalação de 231 postes para iluminação pública. A nova rede de iluminação, de fundamental importância para o deslocamento dos moradores do bairro, proporcionou uma reestruturação do sistema de iluminação pública local, alterando a localização de postes e substituindo lâmpadas queimadas. Outra oportunidade abraçada pelos moradores do bairro foi a manutenção do comércio local no período noturno. Com ruas mais iluminadas, o comércio se mantém ativo por mais tempo.

Entretanto, o maior número de pontos iluminados resultou no aumento da manutenção periódica da rede e do consumo de energia, cuja demanda de energia elétrica equivalente a 804 kVA no alimentador JFAU18. A ameaça da iluminação pública é a falta dela. A interrupção da energia elétrica nos postes pode promover uma sensação de insegurança nos moradores do bairro e dos conjuntos. É preciso que os postes sejam instalados seguindo as diretrizes da CEMIG para não proporcionar áreas mal iluminadas.

No Quadro 10, são apontadas as forças, fraquezas, oportunidades e ameaças da iluminação pública.

STRENGTHS (FORÇAS)	OPPORTUNITIES (OPORTUNIDADES)
<ul style="list-style-type: none"> – Extensão da rede elétrica do bairro com a instalação de postes para iluminação pública nos conjuntos habitacionais; – Maior área iluminada no bairro. 	<ul style="list-style-type: none"> – Verificação do estado da iluminação pública (postes, lâmpadas, fios e outros) no Bairro Monte Castelo; – Reestruturação da rede de iluminação pública do bairro como, por exemplo, a substituição da locação de postes; – Maior atividade comercial à noite.
WEAKNESSES (FRAQUEZAS)	THREATS (AMEAÇAS)
<ul style="list-style-type: none"> – Aumento do consumo de energia elétrica; – Aumento da necessidade da manutenção da rede. 	<ul style="list-style-type: none"> – Interrupção da energia elétrica pode causar a sensação de insegurança nos moradores do bairro e dos conjuntos; – Áreas mal iluminadas.

Quadro 10 – Análise SWOT da iluminação pública

5.2.2 Serviços

5.2.2.1 Serviços de coleta de lixo, coleta seletiva, varrição e capina

Os serviços de coleta de lixo, coleta seletiva, varrição e capina em Juiz de Fora são realizados pelo DEMLURB. Antes da implantação do primeiro conjunto habitacional do PMCMV no Bairro Monte Castelo, a coleta de lixo no local era realizada concomitantemente com o Bairro Carlos Chagas, três vezes por semana. Em 2011, esses dois bairros tinham uma população de oito mil habitantes, aproximadamente, que produziam uma média de 539 gramas diárias de resíduos sólidos por habitante, resultando em oito toneladas de lixo por coleta, aproximadamente. Em 2014, a população estimada do Bairro Monte Castelo passou a ser de 9.795 pessoas, que geravam a mesma média de resíduos a serem coletados por habitante. Dessa forma, eram 10,55 toneladas de resíduos coletados. O Gráfico 4 apresenta esse aumento na coleta de lixo no Bairro Monte Castelo após a chegada de novos moradores provenientes dos conjuntos habitacionais Parque das Águas e Residencial Vitória. Assim como o aumento da população (de oito mil para quase dez mil habitantes), também houve o aumento de lixo. O DEMLURB passou a coletar 1,93 toneladas de lixo a mais por caminhão e por dia de coleta.

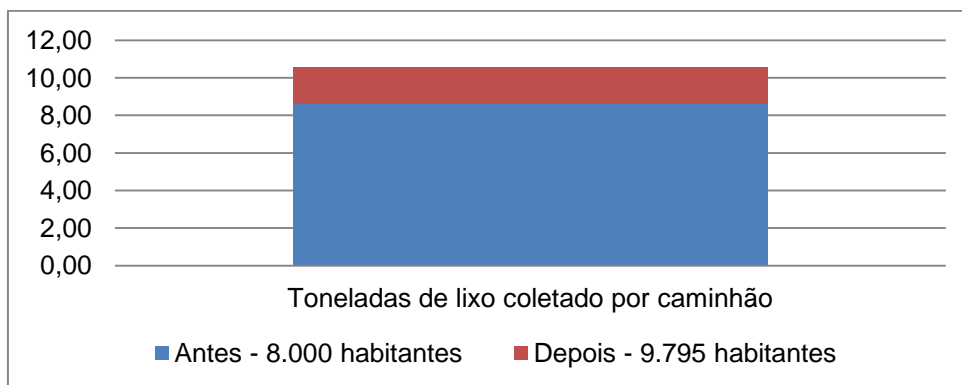


Gráfico 4 – Comparativo entre 2011 e 2014 da coleta de lixo em toneladas por caminhão
Fonte: Elaborada pela autora.

O Conjunto Habitacional Parque das Águas II não foi contabilizado nesse gráfico porque ainda não havia residentes no local até o momento no qual os dados foram coletados. Também não foi contabilizado o impacto na coleta de lixo do Loteamento Nova Germânia nesse mesmo gráfico, pois o DEMLURB considera que esse loteamento faz parte de outra região da cidade (cidade alta) que, por sua vez, possui outra rota e outros dias de coleta, não influenciando diretamente no Monte Castelo. Entretanto, para suprir a demanda pelo serviço no Nova Germânia foi preciso colocar um caminhão para atender ao local, contando com cinco funcionários, sendo um motorista e quatro coletores e, por esse motivo, a rota da cidade alta foi alterada.

Anteriormente ao Loteamento Parque das Águas, primeiro conjunto implantado no bairro, o local era atendido por um caminhão "toco" (caminhão de dois eixos com capacidade de transporte de oito toneladas). Atualmente, o bairro é servido por um caminhão *truck* (caminhão de três eixos com capacidade de transporte de onze toneladas). Segundo o DEMLURB, esse caminhão *truck* atua no limite da sua capacidade para atender ao Bairro Monte Castelo e aos Conjuntos Parque das Águas e Vitória. Já em 2015, são 10,55 toneladas de lixo coletados por vez que o caminhão passa pelo bairro. Após a chegada dos moradores ao Condomínio Parque das Águas II, serão mais 890 kg por coleta, somando 11,44 toneladas, quantidade que ultrapassa a capacidade do caminhão *truck*.

O Gráfico 5 apresenta uma estimativa da quantidade de resíduos coletados nos conjuntos habitacionais em questão. O cálculo para chegar a esta estimativa baseia-se no número total de unidades habitacionais de cada empreendimento multiplicado por três (média de habitantes por moradia), multiplicado pela quantidade de resíduos gerados diariamente (valor estimado em 0,539 gramas), multiplicado por dois (lixo coletado em dias alternados). A estimativa de lixo gerada pelos quatro conjuntos pesquisados é de

4,05 toneladas de lixo por coleta, gerando, aproximadamente, 48,66 toneladas de lixo por mês.

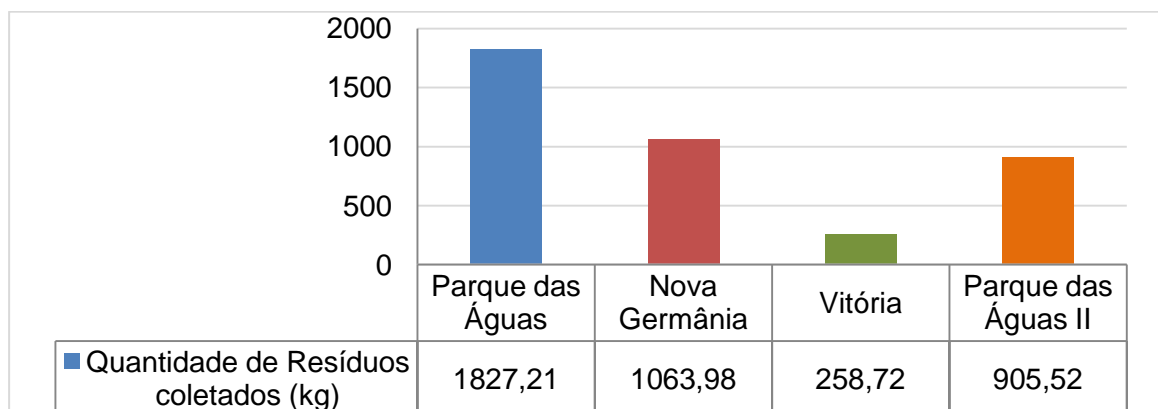


Gráfico 5 – Quantidade de resíduos estimados nos Conjuntos Habitacionais do PMCMV

Fonte: Elaborada pela autora.

Assim, para continuar realizando a coleta de lixo no Bairro Monte Castelo e atender aos conjuntos habitacionais implantados, foi preciso mudar o itinerário da coleta de lixo do DEMLURB aumentando em, aproximadamente, 2,5 km de rota do caminhão. Nos mapas dos Anexos I e J é possível comparar a rota do caminhão de lixo no bairro em 2012 e 2015.

A implantação dos conjuntos habitacionais, principalmente o Loteamento Parque das Águas, permitiu que o DEMLURB repensasse o serviço prestado no Bairro Monte Castelo. Alterações na rota do caminhão de coleta de lixo, nos horários de atendimento e a substituição do caminhão foram os maiores impactos gerados nesse serviço. A rota do caminhão precisou ser ampliada para contemplar o Loteamento Parque das Águas, que possui 16 novas ruas e 565 casas, como também compreender a Rua Paulo Moreira Guedes, onde se localiza o Residencial Vitória, com 80 unidades. Como consequência, os horários de atendimento também foram ampliados. O caminhão de coleta circula por mais tempo no bairro, pois a coleta de lixo aumentou, em média, de 8,62 toneladas, em 2012, para 10,55 toneladas no final de 2014.

Atualmente, a preocupação do departamento de limpeza está direcionada para a inauguração do Conjunto Habitacional Parque das Águas II, que possui 280 apartamentos. A preocupação se deve ao fato da saturação da capacidade de coleta realizada pelo caminhão *truck*. O caminhão antigo, chamado de "toco", tinha a capacidade de coletar oito toneladas e o caminhão *truck* pode coletar, no máximo, 11 toneladas. Com a chegada dos moradores para o Parque das Águas II, esse caminhão não conseguirá atender à nova demanda, que gerará 890 kg de resíduos por coleta,

aproximadamente, somando 11,44 toneladas de resíduos a serem coletados no Monte Castelo pelo caminhão *truck*.

Assim, com o aumento da geração de resíduos resultante do aumento da população do Monte Castelo será necessário reestruturar o modelo existente do serviço prestado, pois a forma que a coleta é realizada atualmente torna-se insatisfatória com a implantação de mais um conjunto habitacional no bairro. Segundo o DEMLURB, com a chegada desses moradores, o Bairro Monte Castelo será repartido em duas áreas para que todos os moradores sejam atendidos. Porém, isso gera custos para a PJF e aumenta o número de caminhões e funcionários da limpeza circulando pelo bairro, principalmente.

No Quadro 11, são apontadas as forças, fraquezas, oportunidades e ameaças da coleta de lixo realizada pela DEMLURB no Bairro Monte Castelo.

STRENGTHS (FORÇAS)	OPPORTUNITIES (OPORTUNIDADES)
<ul style="list-style-type: none"> – Reestruturação do serviço prestado (rota, caminhões, número de habitantes atendidos, dias de coleta); – Ampliação da rota de coleta de lixo; – Substituição de caminhões de coleta. 	<ul style="list-style-type: none"> – Melhoria da limpeza e da higiene do bairro; – Ampliação dos dias de atendimento ao bairro; – Atualização da rota de coleta de lixo; – Atualização dos equipamentos para a coleta.
WEAKNESSES (FRAQUEZAS)	THREATS (AMEAÇAS)
<ul style="list-style-type: none"> – Aumento da geração de resíduos; – Aumento do itinerário da coleta de lixo; – Aumento no quadro de funcionários; – Incapacidade de coletar todo o lixo gerado pelos quatro conjuntos com a mesma quantidade de equipamentos. 	<ul style="list-style-type: none"> – Atrasos no horário da coleta; – Promoção de locais de desova de lixo; – Proliferação de ratos, insetos e peçonhentos; – Contaminação do solo pelo chorume; – Promoção de um ambiente insalubre; – Enchentes.

Quadro 11 – Análise SWOT da coleta de lixo

Assim como a coleta de lixo, a coleta seletiva também é realizada pelo DEMLURB. Segundo o departamento de limpeza, houve uma ampliação da rota para atender aos conjuntos habitacionais no Bairro Monte Castelo, bem como uma comunicação a esses novos moradores para difundir o dia e o horário da coleta seletiva semanal. Segundo os representantes do DEMLURB, os moradores não implementaram este tipo de coleta, mesmo depois de um processo de conscientização realizado pelo Departamento nos empreendimentos. Dessa forma, a coleta seletiva continua com a mesma frequência semanal anterior à implantação dos conjuntos (todas as quintas-feiras)

e com o mesmo número de funcionários e equipamentos, como pode ser observado no Anexo K.

Por falta de conscientização dos moradores dos conjuntos habitacionais para a realização da coleta seletiva, não houve aumento no volume coletado. Os moradores dos conjuntos não realizam a coleta seletiva, segundo informações do DEMLURB em entrevista concedida. Portanto, foi mantida a mesma frequência semanal da coleta mesmo com o aumento da população do bairro.

Inicialmente esse fato pode não parecer negativo quando se pensa em manter a mesma situação da coleta seletiva, mas de fato é, quando se pensa que parte do lixo coletado poderia ter um destino mais correto, o que amenizaria o impacto da geração de resíduos coletados pelo caminhão *truck* no bairro, que está sendo utilizado em sua capacidade máxima. Isso mostra a desorganização dessa população na separação do lixo reciclável, um serviço urbano básico.

No Quadro 12, são apontadas as forças, fraquezas, oportunidades e ameaças da coleta de seletiva realizada pela DEMLURB no Bairro Monte Castelo.

STRENGTHS (FORÇAS)	OPPORTUNITIES (OPORTUNIDADES)
<ul style="list-style-type: none"> – Planejamento do serviço prestado (rota, caminhões, número de habitantes atendidos, dias de coleta); – Ampliação da rota de coleta. 	<ul style="list-style-type: none"> – Comunicação e difusão do serviço de coleta seletiva realizado pelo DEMLURB; – Conscientização da população do bairro para a realização da coleta seletiva; – Atualização da rota de coleta seletiva; – Ampliação dos dias de atendimento; – Melhoria da limpeza e da higiene do bairro; – Diminuição do volume do lixo comum.
WEAKNESSES (FRAQUEZAS)	THREATS (AMEAÇAS)
<ul style="list-style-type: none"> – Volume da coleta seletiva mantido mesmo com a ampliação da rota; – Permanência da mesma frequência semanal da coleta seletiva; – Falta de conscientização da população; – Desorganização da população na separação do lixo reciclável. 	<ul style="list-style-type: none"> – Maior volume nos dias de coleta de lixo residuais; – Possibilidade de diminuição do serviço de coleta seletiva no bairro ou até mesmo extingui-lo; – Dificuldade da realização da coleta seletiva pelos funcionários do DEMLURB.

Quadro 12 – Análise SWOT da coleta seletiva

Anteriormente à entrega dos empreendimentos, o DEMLURB foi informado pela EMCASA da entrega das chaves aos moradores dos conjuntos e, para que a entrega fosse realizada, o departamento de limpeza organizou a varrição e capina no local. Como a capina é feita por região da cidade, o Bairro Monte Castelo e adjacências se beneficiaram com a entrega das habitações dos conjuntos. O DEMLURB organizou o que eles denominam "choque de limpeza" no bairro e no seu entorno, concomitantemente com o lançamento dos conjuntos habitacionais. Entretanto, posteriormente à entrega, a responsabilidade da varrição das calçadas e limpeza das ruas fica a cargo dos moradores e, periodicamente, as vias recebem capina, de acordo com a demanda.

O bairro obteve os serviços de varrição e de capina por conta da inauguração dos empreendimentos habitacionais do PMCMV no Bairro Monte Castelo. Esse serviço é realizado, em média, uma semana antes da entrega das chaves aos contemplados pelo Programa. O DEMLURB, órgão responsável por esses serviços, é comunicado pela Prefeitura Municipal para a realização das atividades. Assim, uma equipe vai até o local do empreendimento e efetua a capina e a varrição de todas as ruas do conjunto habitacional.

Diferentemente de outros serviços prestados para a implantação dos conjuntos habitacionais no bairro, a varrição e a capina abrangeram todo o bairro, não direcionando as atividades somente para as ruas dos loteamentos ou do entorno imediato dos conjuntos. Entretanto, a periodicidade desses serviços é baixa. A capina é realizada por demanda e a varrição das vias, após a entrega das chaves aos contemplados, é de responsabilidade dos moradores. Portanto, o DEMLURB não realiza a varrição das ruas após a entrega dos empreendimentos, o que permite o acúmulo de lixo nas ruas, o crescimento de vegetação nas calçadas que pode impedir a passagem de pedestres, bem como a deterioração da pavimentação.

No Quadro 13, são apontadas as forças, fraquezas, oportunidades e ameaças da coleta seletiva realizada pela DEMLURB no Bairro Monte Castelo.

STRENGS (FORÇAS)	OPPORTUNITIES (OPORTUNIDADES)
<ul style="list-style-type: none"> – Abrangência do serviço de varrição e capina em todo o bairro; – Limpeza das ruas e calçadas. 	<ul style="list-style-type: none"> – Ambiente limpo; – Melhoria na circulação dos pedestres pelo bairro.
WEAKNESSES (FRAQUEZAS)	THREATS (AMEAÇAS)
<ul style="list-style-type: none"> – Baixa periodicidade da capina; – Barulho, poeira e transtorno aos moradores com a movimentação de caminhões e funcionários do DEMLURB durante a varrição e capina. 	<ul style="list-style-type: none"> – Vegetação alta; – Dificuldades de caminhar pelas calçadas e ruas; – Problemas respiratórios para moradores mais suscetíveis; – Deterioração da pavimentação.

Quadro 13 – Análise SWOT da varrição e capina

5.2.2.2 Transporte coletivo urbano

O serviço de transporte coletivo urbano no município de Juiz de Fora é planejado pela SETTRA. Segundo o assistente administrativo 5 da Secretaria, existem, no total, 589 ônibus para o transporte coletivo urbano na cidade e, dentre eles, 374 linhas de ônibus são adaptadas para deficientes físicos. Em 2014, foram transportados 114.831.281 milhões de passageiros na zona urbana da cidade em 49.018.574,974 km rodados.

Segundo o mesmo assistente, em junho de 2012, (antes da chegada dos moradores do primeiro conjunto habitacional no Bairro Monte Castelo) havia um ônibus para a linha 600 (Monte Castelo via Jardim São João), dois ônibus para a linha 601 (Monte Castelo via Jardim Cachoeira), cinco ônibus para a linha 602 (Monte Castelo) e um ônibus para a linha 636 (Jardim Cachoeira). No dia primeiro de julho de 2012, um pouco antes da chegada dos novos moradores no local, foram colocados mais dois veículos na linha 601, que atende ao Loteamento Parque das Águas e em 30 de setembro de 2012, foi criada a linha 549, com três veículos, para atender ao Loteamento Nova Germânia. Portanto, para atender à nova demanda proveniente dos conjuntos habitacionais, foram colocados mais cinco veículos, sendo dois na Frota Norte, na linha 601 e três na Frota da Tusmil, na linha 549, como mostra o Gráfico 6:

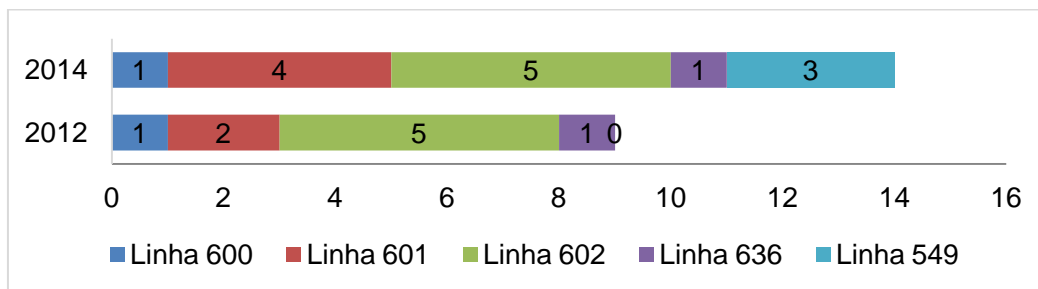


Gráfico 6 – Comparativo entre 2012 e 2014 da quantidade de linhas de ônibus que atende ao Bairro Monte Castelo e Conjuntos Habitacionais
Fonte: Elaborada pela autora.

A partir do acréscimo da quantidade de ônibus nas linhas existentes e do surgimento de uma nova linha para transporte coletivo, bem como a alteração da rota da linha 601 para contemplar o Parque das Águas, houve um aumento significativo de passageiros entre 2012 e 2014, como indicado no Gráfico 7. A SETTRA realiza uma pesquisa periodicamente para verificar a quantidade de passageiros em determinados pontos de ônibus. Nessas linhas não houve reclamações de saturação no transporte.

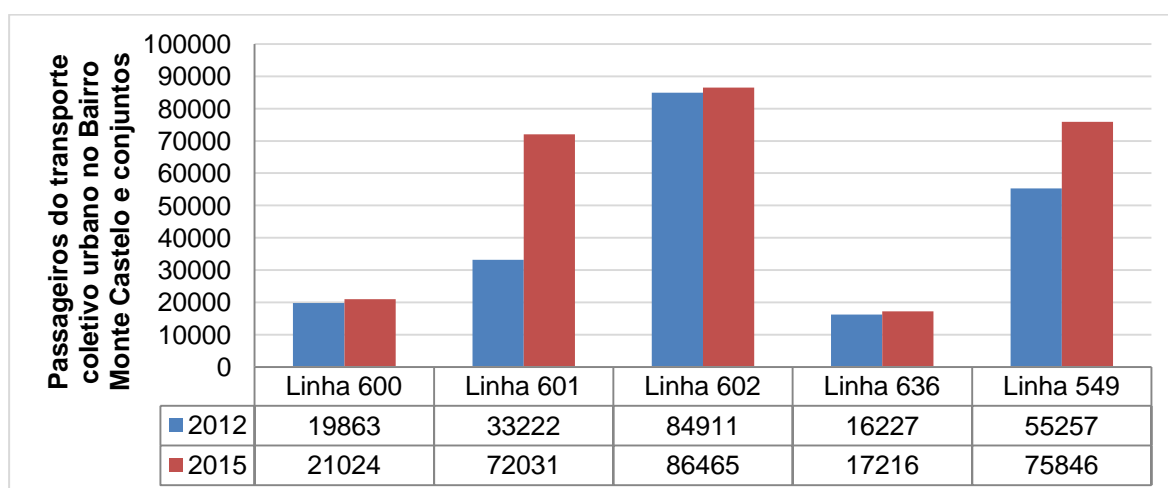


Gráfico 7 – Comparativo entre demandas de passageiros por linha de ônibus
Fonte: Elaborada pela autora

Como apresentado no gráfico acima, a linha 601 foi a linha que mais sofreu alterações. Em 2012, haviam 209.480 passageiros no Bairro Monte Castelo e, em 2014, passaram a ser 272.582 passageiros. Portanto, 63.102 passageiros a mais em dois anos. Nota-se que o acréscimo da utilização do transporte coletivo urbano pelos moradores dos conjuntos habitacionais influenciou diretamente no aumento de passageiros, pois as rotas das linhas de ônibus foram alteradas com o objetivo atender aos conjuntos que se localizam nas franjas do Bairro Monte Castelo. Como resultado da alteração da rota dos

ônibus coletivos, principalmente da linha 601 que atende ao Parque das Águas, houve um aumento de 11.066,879 km rodados no bairro quando se compara ao período entre 2012 e 2014. No Gráfico 8 apresentado abaixo, é possível verificar a diferença de quilometragem entre 2012 e 2014. Em 2012, foram 15.473,884 km rodados no Bairro Monte Castelo, enquanto em 2014 foram 26.540,763 km.

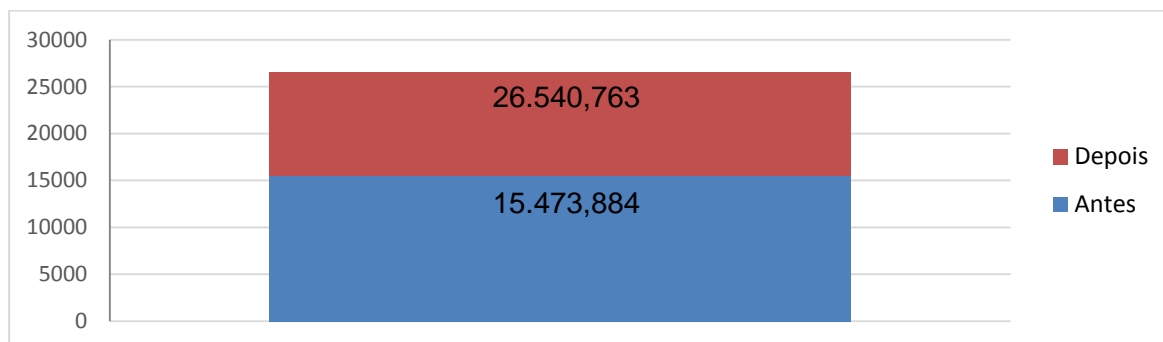


Gráfico 8 – Comparação de quilômetros rodados no Bairro Monte Castelo
Fonte: Elaborada pela autora.

Os conjuntos habitacionais do PMCMV implantados no Bairro Monte Castelo alteraram, significativamente, o serviço de transporte público coletivo no bairro. Deduzindo que boa parte dos moradores dos conjuntos utiliza o transporte público para deslocar-se, a SETTRA criou cinco novas linhas com novos horários e itinerários.

O aumento da demanda pelo transporte coletivo no bairro aumentou cerca de 30%. Em 2012, havia 209.480 passageiros para as linhas de ônibus 600, 601, 602, 603, 636 e 549. Em 2015, o número de passageiros aumentou para 272.582. A quilometragem rodada pelos ônibus coletivos também aumentou de 15.473,884 km para 26.540,763 km, depois da implantação dos empreendimentos no bairro, ou seja, o aumento foi de 71% aproximadamente. É preciso mencionar que o Condomínio Parque das Águas II não está inserido nos dados apresentados, pois ainda não possui moradores instalados até esse momento da pesquisa. Considerando que o empreendimento terá, aproximadamente, quatro membros por unidade habitacional, serão 1.120 novos moradores no bairro que, eventualmente, poderão utilizar o transporte público para o seu deslocamento, como acontece com os demais moradores dos conjuntos habitacionais.

O aumento do número de linhas de ônibus e a ampliação do horário de atendimento do transporte coletivo beneficiaram todos os moradores do bairro, inclusive àqueles que não pertencem aos conjuntos habitacionais.

No Quadro 14, são apontadas as forças, fraquezas, oportunidades e ameaças do transporte público oferecido aos moradores do Bairro Monte Castelo.

STRENGTHS (FORÇAS)	OPPORTUNITIES (OPORTUNIDADES)
<ul style="list-style-type: none"> – Aumento do número de linhas, do número de passageiros e do número de pontos de ônibus; – Ampliação do horário de atendimento do transporte coletivo a todos os moradores do bairro. 	<ul style="list-style-type: none"> – Reestruturação dos pontos de ônibus já existentes (cobertura e sinalização); – Pensar em outros meios de transportes coletivos.
WEAKNESSES (FRAQUEZAS)	THREATS (AMEAÇAS)
<ul style="list-style-type: none"> – Aumento do fluxo de veículos no bairro; – Aumento do ruído nas ruas do transporte coletivo e no seu entorno imediato; – Aumento da quilometragem dos ônibus coletivos no bairro. 	<ul style="list-style-type: none"> – Aumento da manutenção das vias e dos pontos de ônibus; – Aumento do fluxo de furtos e roubos dentro do transporte coletivo; – Possibilidade de aumento de acidentes; – Saturação do transporte; – Poluição.

Quadro 14 – Análise SWOT do transporte público

5.2.2.3 Serviço de correspondências

Segundo o Anuário Estatístico de Juiz de Fora (2012), em 2010, havia 338 funcionários nos correios no município, sendo 218 deles carteiros. Dentre eles, quatro carteiros atuam no Bairro Monte Castelo. De acordo com o coordenador do Centro de Distribuição Domiciliar (CDD) da Zona Norte de Juiz de Fora, em entrevista, o serviço de entrega de correspondências prestado pelos correios no Bairro Monte Castelo, em 2011, era realizado por dois carteiros que faziam o trajeto no bairro a pé, diariamente. Em 2014, após a entrega dos empreendimentos Parque das Águas e Residencial Vitória, foram necessários mais dois carteiros no local para realizar o mesmo serviço de entrega de correspondências, sendo que um deles presta o serviço em veículo motorizado, com o objetivo de agilizar as entregas e englobar uma área maior (Gráfico 9).

Segundo o coordenador do CDD da Zona Norte, para os correios, o Loteamento Nova Germânia não corresponde à mesma região que o Bairro Monte Castelo e, por esse motivo, esse empreendimento não gerou impactos no serviço de entrega de correspondências no bairro.

Inicialmente, a grande dificuldade dos moradores dos conjuntos habitacionais foi a falta do serviço de correios, pois as ruas não possuíam nomes próprios. Para que o serviço tivesse início nos empreendimentos, a Prefeitura de Juiz de Fora precisou publicar no Diário Oficial do município, as leis que denominam os logradouros públicos

dos conjuntos habitacionais⁹ e enviar os nomes das ruas para os correios. Essa lei foi criada no mesmo mês da inauguração do Loteamento Parque das Águas, entretanto, segundo entrevista realizada com um dos representantes dos correios, enquanto as ruas não possuíam nomes, as correspondências ficavam armazenadas no correio central e os moradores precisavam buscá-las em até 30 dias.

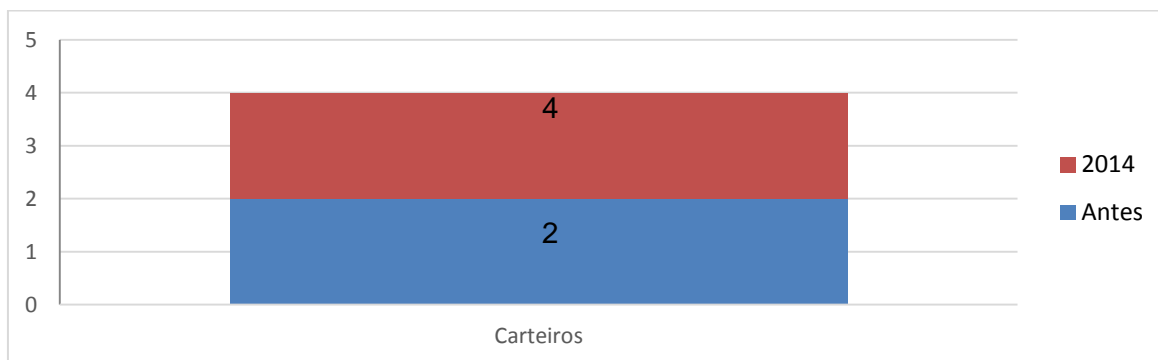


Gráfico 9 - Número de carteiros que atendem ao Bairro Monte Castelo e Conjuntos Habitacionais
Fonte: Elaborada pela autora.

Com a abertura de novas vias no bairro também foi necessário ampliar o serviço de entrega de correspondências realizado pelos correios. Anteriormente à implantação do primeiro conjunto habitacional, em 2012, havia dois carteiros que atendiam ao bairro em sua totalidade. Para atender a mais 974 moradias (menos 280 apartamentos do Condomínio Parque das Águas) e 30 novas ruas abertas, foi necessário duplicar o número de carteiros e um deles realiza a entrega em veículo motorizado para trazer maior agilidade nas entregas. Para os correios, o número maior de moradores no bairro significa um número maior de clientes atendidos, visto que muitos deles moravam em locais irregulares que não tinham endereço para que suas correspondências fossem entregues. Para os demais moradores do Bairro Monte Castelo, o serviço de entrega de correspondências e mercadorias foi mantido. Não houve atrasos ou alterações nas entregas.

No Quadro 15, são apontadas as forças, fraquezas, oportunidades e ameaças do serviço de correspondências realizado pelos CORREIOS no Bairro Monte Castelo.

⁹ A Lei nº 12.628 e a Lei nº 12.629 (de 13 de julho de 2012) dispõem sobre denominação de logradouros públicos os Loteamentos Nova Germânia e Parque das Águas, respectivamente.

STRENGTHS (FORÇAS)	OPPORTUNITIES (OPORTUNIDADES)
<ul style="list-style-type: none"> – Ampliação da área atendida; – Aumento no número de carteiros; – Maior agilidade nas entregas com a motorização do serviço; – Ampliação do número de clientes. 	<ul style="list-style-type: none"> – Replanejar o serviço (alterações no horário de entrega, na rota, no quadro de funcionários, na forma da entrega, etc).
WEAKNESSES (FRAQUEZAS)	THREATS (AMEAÇAS)
<ul style="list-style-type: none"> – Aumento da demanda de entregas de correspondências; – Dificuldades na entrega pela falta de numeração das casas e das ruas. 	<ul style="list-style-type: none"> – Impossibilidade da realização de todas as entregas programadas para um dia; – Aumento no número de reclamações; – Furtos e roubos aos carteiros.

Quadro 15 – Análise SWOT do serviço de correspondências

5.2.2.4 Segurança pública

A segurança pública da Zona Norte de Juiz de Fora é feita pela 173ª Companhia (Cia) do 27º Batalhão da Polícia Militar (PM). Para a PM, os Conjuntos Habitacionais Parque das Águas, Residencial Vitória e Parque das Águas II, bem como o Bairro Monte Castelo, fazem parte da Zona Norte da cidade e o conjunto Nova Germânia faz parte da Zona Oeste, também conhecida como Cidade Alta. Por esse motivo, os dados que serão apresentados abaixo sobre a segurança pública do local da pesquisa não compreendem esse conjunto. Também é importante ressaltar que o conjunto Parque das Águas II ainda não possui moradores, devido ao atraso nas obras. Assim, os dados apresentados pela Polícia Militar para o critério de segurança pública envolvem os conjuntos habitacionais Vitória e Parque das Águas.

Segundo o tenente 173ª Cia da PM, em entrevista concedida, a implantação dos conjuntos habitacionais do PMCMV no entorno do Bairro Monte Castelo aumentou o número de ocorrências registradas no local, principalmente crimes praticados contra a pessoa, contra o patrimônio, contra os costumes e crimes contra a incolumidade pública¹⁰. Em 2011, o número de ocorrências registradas no Bairro Monte Castelo (crimes violentos e não violentos) foi de 315 casos. Já em 2014, esse número aumentou para 527 casos. O Gráfico 10 apresenta as principais práticas de crimes registradas pela 173ª Cia da PM no Bairro Monte Castelo.

¹⁰ Incolumidade é o estado de preservação ou segurança de pessoas ou de coisas em relação a possíveis eventos lesivos. O Código Penal traz alguns crimes que são cometidos contra a incolumidade pública, tais como incêndio, explosão, difusão de doença ou praga e outros.

Destacam-se como crimes praticados contra pessoa, no Monte Castelo, lesão corporal, ameaças, tentativa de homicídio, homicídio e vias de fato. Crimes contra o patrimônio envolvem danos, furto às residências, roubo e assalto. Desobediência e desacato são os crimes de incolumidade pública e estupro e tentativa de estupro fazem parte dos crimes contra os costumes registrados pela Polícia Militar.

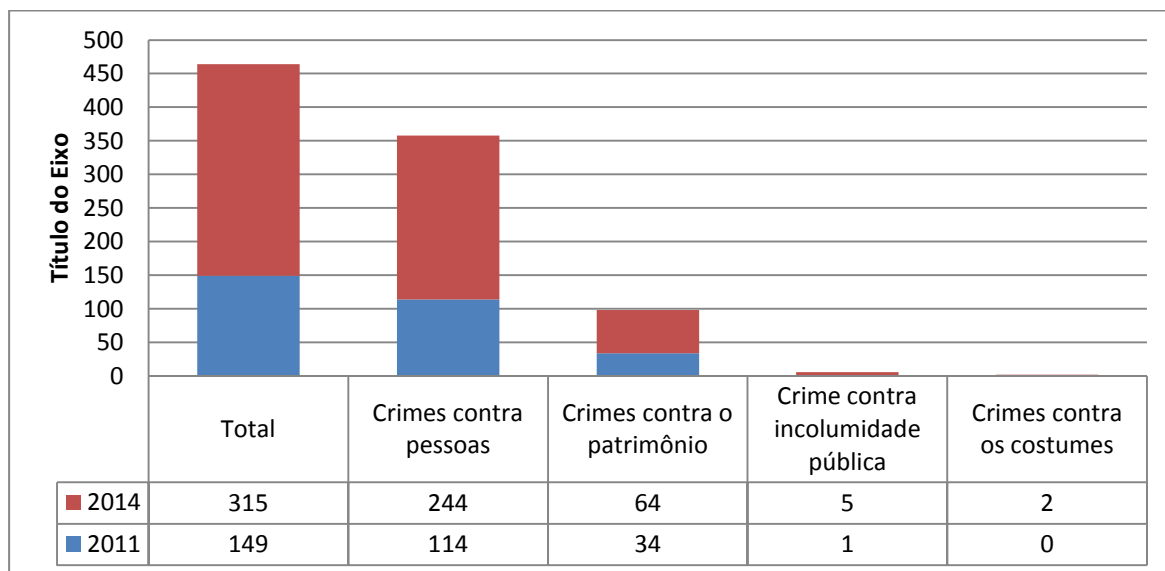


Gráfico 10 – Crimes registrados no Bairro Monte Castelo em 2011 e 2014

Fonte: Elaborada pela autora.

A responsabilidade no aumento do índice de criminalidade no Bairro Monte Castelo não pode ser associada somente à implantação dos conjuntos no local, mas também a uma divisão interna da Polícia Militar. A Zona Norte de Juiz de Fora é considerada a região mais violenta da cidade e possui a maior extensão territorial do município, como pode ser observado na Figura 10, apresentada no capítulo 4. Devido à sua vasta extensão e seu alto índice de criminalidade, a Polícia Militar criou a 173ª Cia da PM que dividiu a responsabilidade com a 269ª Cia da PM que era a responsável por toda a região Norte, que atendia a mais de 60 bairros. Com a divisão da área por duas Companhias, com mais viaturas e mais policiais atendendo ao local, a região conseguiu ser mais bem atendida e, conseqüentemente, mais registros de práticas de crimes puderam ser efetivados.

De acordo com o tenente da 173ª Cia da PM, por questões de gestão pública, não existem mais postos policiais nos bairros do município. Segundo ele, a implantação de um posto policial no Bairro Monte Castelo não diminuiria a prática de crimes no local, pois os criminosos de hoje, principalmente os traficantes de drogas, conseguem escapar

de vigilância dos policiais militares. As principais ações dos criminosos quanto às atividades do posto policial seriam observar as atividades dos policiais dentro do posto policial, observar o número de efetivos que atuam no bairro e controlar seus horários de entrada e saída dos postos. Com o tempo, o criminoso consegue identificar o perfil daquele policial que o aborda com mais frequência na rua e os dias e horários que este policial faz o patrulhamento no bairro, permitindo, assim, a prática de crimes em dias e horários menos atuantes da PM.

Para manter a segurança no bairro é preciso repreender constantemente o indivíduo que representa alguma ameaça àquela comunidade, o abordando diretamente e frequentemente, questionando sua conduta e o orientando a procurar instituições sociais que o oriente a uma boa conduta cidadã.

No local da pesquisa há um ponto de apoio da PM instalado na SPM do Monte Castelo devido às solicitações dos representantes do bairro e de um vereador da cidade. Segundo o tenente, o ponto de apoio da PM instalado na SPM trouxe bons resultados somente para o seu entorno imediato. Ruas mais distantes do ponto continuaram com a mesma situação. Dessa forma, destaca-se que a diminuição da prática de crimes no bairro será o resultado de uma ação efetiva da PM equipadas no local, no patrulhamento preventivo e no aumento de policiais nas ruas em viaturas e não somente da instalação de um posto policial.

O ponto de apoio da Polícia Militar instalado no Bairro Monte Castelo a pedido dos moradores aumentou a sensação de segurança dos moradores e trouxe alguns benefícios ao bairro como, por exemplo, o atendimento mais rápido à população, a realização do boletim de ocorrência e o reconhecimento de criminosos atuantes no bairro. Entretanto, esse ponto não é suficiente para reduzir a criminalidade instaurada, segundo o tenente da 127^a Cia da PM do 27^o Batalhão da PM de Juiz de Fora, em entrevista concedida. Houve apenas uma diminuição da prática de crimes na praça e nas ruas localizadas no entorno do ponto de apoio. No restante do bairro, houve um aumento de mais de 111% na prática de crimes após a chegada dos moradores dos conjuntos habitacionais. Em 2011, quando não havia habitações de interesse social do PMCMV implantadas no Monte Castelo, foram registrados 315 crimes, sendo 149 casos contra pessoas, contra patrimônio, contra os costumes e de incolumidade pública. Já em 2014, o bairro registrou 527 crimes no total, sendo 315 casos dos tipos de crimes mencionados acima.

Esse quadro pode ser associado não somente à chegada dos novos moradores, mas também ao número insuficiente de viaturas e policiais militares que atendem à Zona

Norte de Juiz de Fora. A 127ª Cia da PM tem apenas 32 policiais militares e quatro viaturas que abrange uma área com 60 mil habitantes. Segundo Neto (2013), ao contrário do que se pensa, a ONU não estabelece a relação entre a quantidade de policiais pelo número de habitantes. Pode-se ter a mesma relação de policiais por habitante em cidades diferentes e índices de criminalidades muito distintos entre elas. Entretanto, o tenente de 127ª Cia da PM afirma que o quadro efetivo de policiais militares na Zona Norte de Juiz de Fora é reduzido. São 1.875 habitantes para cada policial. Essa relação impede que o patrulhamento no bairro seja mais frequente e que o horário de atendimento do ponto de apoio seja estendido para o tempo integral, pois os dois policiais militares que se encontram no ponto de apoio também precisam atender a outros bairros da região norte. A relação do número de habitantes por policiais no bairro é insuficiente, segundo o tenente, para fazer a segurança pública do local. Somente o conjunto Parque das Águas possui 2.260 moradores que, somados aos 5.552 habitantes já existentes do Monte Castelo, ampliam o número de habitantes para 7.812 moradores, ou seja, o acréscimo da população foi de 40% e o número de policiais se manteve o mesmo. Assim, há apenas policial para cada 781,2 moradores do Bairro Monte Castelo.

O patrulhamento no Bairro Monte Castelo e adjacências acontece pelo menos duas vezes ao dia. São destinadas quatro viaturas para o patrulhamento da região, sendo duas viaturas chamadas de "Tático Móvel" destinadas à repressão qualificada dos criminosos e as outras duas são viaturas de "Patrulha de Atendimento Comunitário" que, quando não estão atendendo a ocorrências, realizam o patrulhamento na Zona Norte em 32 bairros. A região atendida pela 173ª Cia da PM compreende 60 mil habitantes, distribuídos em 32 bairros. No total, são 32 policiais militares que realizam o patrulhamento de toda a Zona Norte do município, mas apenas dez policiais militares estão presentes nas quatro viaturas no momento da ronda, segundo informações transmitidas pelo tenente, em entrevista.

Dessa forma, a maior vigilância do bairro a partir do aumento do número de viaturas e de policiais atuantes no local permitiu o reconhecimento de criminosos atuantes no bairro e o aumento da sensação de segurança dos moradores antigos. Entretanto, as medidas tomadas ainda não são suficientes para anular a prática de crimes no local, pois o número de viaturas e policiais ainda é insuficiente para atender ao bairro e ainda falta uma atuação da PM em tempo integral. A instalação de câmeras "Olho Vivo" seria uma solução para tais problemas, mas a inviabilidade da instalação está no elevado custo que ela apresenta.

Para a 127ª Cia da PM do 27º BPM, o impacto na segurança pública no Bairro Monte Castelo foi o aumento da criminalidade causado pela forma como se deu o critério de seleção dos beneficiários:

Nota-se também que a incidência criminal cresceu vertiginosamente nos bairros adjacentes, Monte Castelo, Cerâmica e Francisco Bernardino, com a criação do conjunto habitacional em estudo, o que deixa a entender que infratores estão saindo do Parque das Águas para cometerem crimes em bairros adjacentes. O critério de locação das residências não levou em consideração as localidades em que moravam as pessoas contempla-das [sic] e nenhum estudo de rivalidade entre os moradores foi levantado para a consecução [sic] das residências, gerando uma série de conflitos entre moradores de bairros rivais que estão agora convivendo em um mesmo espaço físico. (27º BATALHÃO DE POLÍCIA MILITAR, 2013, p.17).

O índice de criminalidade do Bairro Monte Castelo aumentou 111% após a implantação do Parque das Águas em 2012, mas a Polícia Militar só pôde perceber esse aumento quando cadastrou o Conjunto na Central de Operações Policiais Militares (COPOM). Segundo um estudo realizado pelo 27º Batalhão da Polícia Militar sobre o Parque das Águas entre fevereiro e abril de 2013, foram registrados sete crimes violentos e 138 crimes não violentos na localidade, ou seja, 145 crimes registrados somente nesse conjunto em três meses. Segundo o mesmo estudo, foram intensificadas as operações da PM no local e destinados ao conjunto uma equipe do Patrulhamento de Prevenção Ativa (PPA), composta por dois policiais militares e uma viatura. Com a intensificação do patrulhamento no Loteamento Parque das Águas, houve uma diminuição de 25% na prática de crimes entre maio de julho de 2013. Foram registrados quatro crimes violentos e 112 crimes não violentos, ou seja, 116 crimes cometidos no conjunto em três meses, portanto, 29 crimes a menos do que nos três primeiros meses (27º BATALHÃO DE POLÍCIA MILITAR, 2013).

Mesmo com a diminuição de crimes cometidos no Conjunto Parque das Águas, o índice de criminalidade aumentou no Bairro Monte Castelo e a sensação de insegurança também e isso pode ser justificado pelo fato que:

Os bairros Monte Castelo e Carlos Chagas são bairros tradicionais com moradores antigos com renda considerada como classe média e em virtude da criação destes conjuntos habitacionais, com população de baixa renda tendo como alguns moradores pessoas com histórico e registros de passagens pela polícia, gerou sim uma sensação de insegurança. (27º BATALHÃO DE POLÍCIA MILITAR, 2013, p.14).

Com o objetivo de reduzir a criminalidade na região, a PM implantou no bairro e na região diversos programas de combate ao crime. Dentre eles estão o Programa Ambiente de Paz (PAMP), cujo objetivo é reforçar a segurança das famílias na Zona Norte de Juiz de Fora. Há, também, o Programa de Patrulhas de Prevenção Ativa (PPA), criado para intensificar operações com apoio do Núcleo de Prevenção Ativa (NP) da Unidade, e o Programa Educacional de Resistência às Drogas (PROERD), que atua em parceria com as escolas (direção, professores e alunos), tendo como objetivo principal dotar jovens estudantes de informações e habilidades necessárias para viver de maneira saudável, sem drogas e violência. O PROERD também propõe preparar jovens estudantes com ferramentas que lhes permitam evitar influências negativas em questões relativas às drogas e à violência; estabelecer relações positivas entre alunos e policiais militares, professores, pais, responsáveis legais e outros líderes da comunidade escolar; permitir aos estudantes enxergarem os policiais militares como servidores, transcendendo a atividade de policiamento tradicional e estabelecendo um relacionamento fundamentado na confiança e humanização e estabelecer uma linha de comunicação entre a Polícia Militar e o público infanto-juvenil.

O PAMP funciona no Bairro Monte Castelo, atuando principalmente no Parque das Águas, através da intensificação do policiamento ostensivo no local. Já o PPA não pode ser colocado totalmente em prática pela falta de viaturas e policiais disponíveis para realizar o patrulhamento no bairro. O PROERD foi implantado parcialmente nas escolas, pois as apostilas que são entregues aos alunos com orientações sobre o trabalho da Polícia Militar ainda não estão prontas.

Junto com os Programas, a PM acredita que o sistema de câmeras "Olho Vivo" seria muito eficaz do Bairro Monte Castelo. Para a sua implantação é preciso aumentar o número de policiais militares efetivos na Companhia, realizar uma análise dos pontos mais críticos do bairro, e orçar os custos da instalação das câmeras, da fibra ótica e da compra dos equipamentos.

Por esse motivo, é importante a integração entre a PM e a comunidade do bairro, juntamente com a aplicação do Programa Educacional de Resistência às Drogas nas escolas do bairro para que se consiga reduzir a prática de crimes no Monte Castelo.

No Quadro 16, são apontadas as forças, fraquezas, oportunidades e ameaças da segurança pública no Bairro Monte Castelo, realizada pela PM, principalmente quanto à instalação do ponto de apoio, ao patrulhamento e às câmeras "olho vivo".

STRENGTHS (FORÇAS)	OPPORTUNITIES (OPORTUNIDADES)
<ul style="list-style-type: none"> – Atendimento mais rápido à população do bairro; – Aumento da sensação de segurança; – Realização do Boletim de Ocorrência no próprio bairro; – Reconhecimento de criminosos atuantes no bairro; – Aumento do registro de ocorrências; – Aumento do número de viaturas e de policiais atuantes no bairro; – Maior vigilância no local. 	<ul style="list-style-type: none"> – Diminuição da prática de crimes no entorno do ponto de apoio; – Estreitamento do vínculo policial com a comunidade; – Aplicação do Programa Educacional de Resistência às Drogas nas escolas do bairro; – Aplicação do Programa de Patrulhas de Prevenção Ativa (PPA) no bairro.
WEAKNESSES (FRAQUEZAS)	THREATS (AMEAÇAS)
<ul style="list-style-type: none"> – Horário reduzido de funcionamento; – Quadro reduzido de policiais militares; – Número reduzido de viaturas e policiais ainda insuficientes para atender o bairro; – Falta de um patrulhamento 24 horas no bairro; – Ausência de câmeras "Olho Vivo". 	<ul style="list-style-type: none"> – Prática de crimes na ausência dos policiais; – Horário das atividades comerciais reduzida; – Redução do patrulhamento na área. – Aumento da proporção número de habitantes/policial; – Falta de provas da prática de crimes. – Reconhecimento dos criminosos; – Horário das atividades comerciais reduzida.

Quadro 16 – Análise SWOT do segurança pública (ponto de apoio, patrulhamento e câmeras "Olho Vivo" da Polícia Militar)

5.2.2.5 Saúde pública: UBS de Monte Castelo Vereador José Felipe

A UBS de Monte Castelo Vereador José Felipe possui a mesma infraestrutura física instalada desde a sua inauguração em 2011. Em 2012, a UBS passou a atender os moradores dos conjuntos habitacionais do seu entorno e, com o aumento da demanda, foi necessário alterações na infraestrutura interna e externa. Internamente, a sala de enfermagem extinguiu-se e deu lugar a outro consultório médico, passando de seis para sete o número de consultórios da UBS. O quadro de funcionários aumentou de 32 colaboradores (2011) para 37 (2015). Com o aumento do atendimento, também houve um aumento do trabalho para os agentes de saúde. Por isso, foi necessário repensar a área de atuação externa dos agentes do Programa de Saúde da Família (PSF), abrangendo os Conjuntos Habitacionais Parque das Águas, Nova Germânia, Vitória e Parque das Águas II, como mostra a ilustração da Figura 67:

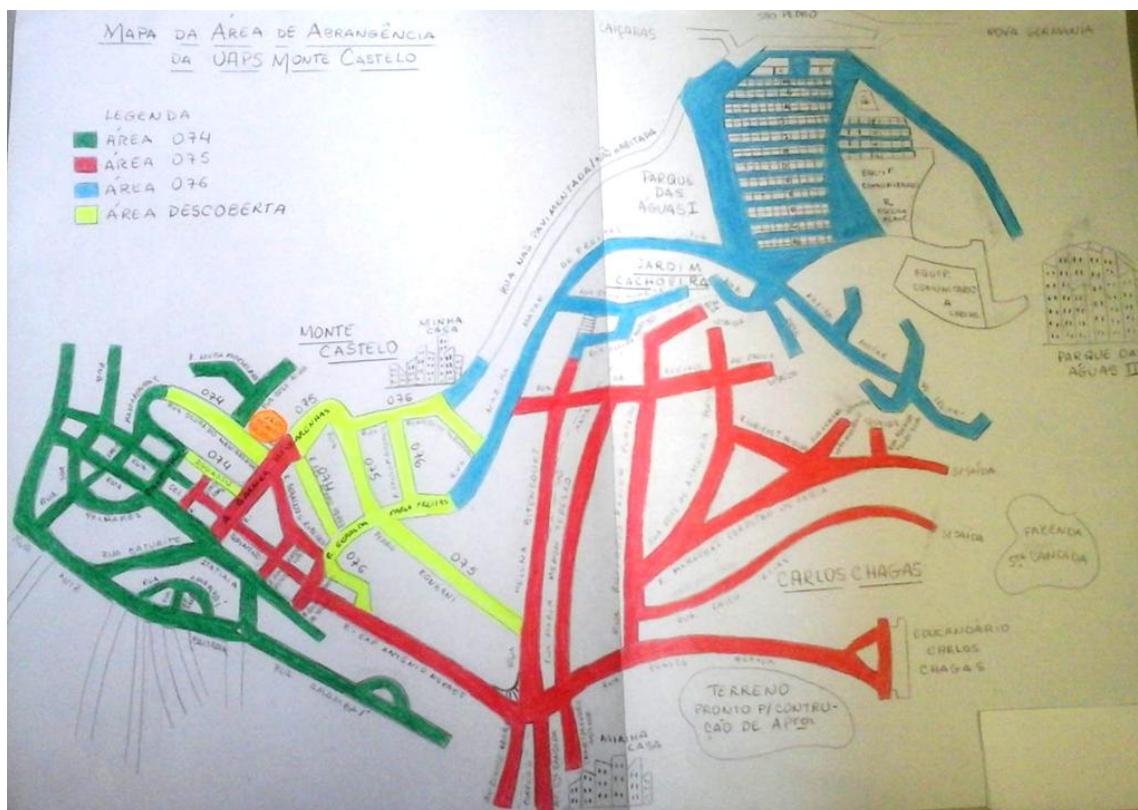


Figura 64 – Mapa da área de abrangência de atendimento da UBS de Monte Castelo elaborada pelos agentes do PSF

Fonte: Mapa concedido por funcionários da UBS de Monte Castelo à autora por meio de entrevista.

Segundo funcionários da UBS, todos os atendimentos que são realizados para os moradores do Bairro Monte Castelo também são realizados aos moradores dos conjuntos habitacionais. Também houve um aumento significativo de gestantes na unidade de saúde, provenientes dos conjuntos.

A Unidade Básica de Saúde Vereador José Felipe é o único posto de saúde pública do Bairro Monte Castelo e atende não só os moradores do bairro, como também os moradores do Bairro Carlos Chagas e aos Conjuntos Habitacionais Parque das Águas e Residencial Vitória. Em breve atenderá também ao Condomínio Parque das Águas II, que possui 280 moradias. Os dois conjuntos atendidos pela UBS de Monte Castelo somam 645 moradias e, para atendê-los, foi necessário mudanças internas na infraestrutura e no quadro de funcionários da UBS e mudanças externas no atendimento às famílias do bairro e aos conjuntos pelos agentes comunitários do PSF.

A infraestrutura da UBS se manteve a mesma para atender os moradores dos conjuntos. Não houve reformas ou ampliações das áreas de atendimento ao público como consultórios médicos, sala de vacina e sala de curativos. Entretanto, com o

aumento da demanda, os próprios funcionários da UBS adaptaram a sala de enfermagem, transformando-a em um novo consultório médico. A recepção também ganhou mais cadeiras devido ao maior número de pacientes em espera.

Com o aumento da demanda, o quadro de funcionários aumentou 15%, passando de 32 para 37. Segundo a chefe de enfermagem e outros funcionários da UBS Vereador José Felipe, em entrevista concedida, o número de funcionários já era insuficiente antes da chegada dos moradores dos conjuntos e hoje, os funcionários estão sobrecarregados, principalmente os agentes comunitários de saúde do PSF que atendem externamente.

A área de abrangência dos agentes do PSF aumentou significativamente. Por isso, foi necessário realizar o mapeamento da área dos conjuntos, o cadastro das famílias, a identificação das famílias e indivíduos expostos às situações de risco e orientá-los para a utilização adequada dos serviços de saúde da UBS, encaminhando-os e agendando consultas, exames e atendimento odontológico quando necessário. Os agentes do PSF atuam nos Conjuntos Habitacionais Parque das Águas, Vitória e Parque das Águas II. Somente o Parque das Águas possui 170 mil metros quadrados, aproximadamente. Por esse motivo, uma equipe do PSF composta por um médico, um enfermeiro, um auxiliar de enfermagem e quatro agentes comunitários de saúde (ACS) foi designada para esse conjunto¹¹.

Nos serviços da UBS, segundo a chefe de enfermagem, em entrevista concedida, com a chegada dos moradores dos conjuntos habitacionais, principalmente os moradores do Parque das Águas, houve um aumento do número de gestantes, dos serviços de curativo, vacinas e consultas médicas e, também, o aumento no pedido de remédios da farmácia da UBS. Como o atendimento na UBS é realizado por demanda e não há controle no número de pacientes atendidos, esse aumento não pôde mensurado. Baseou-se apenas na percepção do chefe de enfermagem e de outros funcionários entrevistados que trabalham na unidade desde sua inauguração.

No Quadro 17, são apontadas as forças, fraquezas, oportunidades e ameaças da saúde pública no Bairro Monte Castelo.

¹¹ A estratégia do PSF prioriza as ações de prevenção, promoção e recuperação da saúde das pessoas, de forma integral e contínua. O atendimento é prestado na UBS ou no domicílio, pelos profissionais (médicos, enfermeiros, auxiliares de enfermagem e agentes comunitários de saúde) que compõem as equipes de Saúde da Família. Assim, esses profissionais e a população acompanhada criam vínculos de corresponsabilidade, o que facilita a identificação e o atendimento aos problemas de saúde da comunidade (RIO GRANDE DO SUL, [201-]).

STRENGTHS (FORÇAS)	OPPORTUNITIES (OPORTUNIDADES)
– Aumento do quadro de funcionários da UBS.	– Atuação externa dos agentes de saúde do PSF; – Conscientização para prevenção de doenças.
WEAKNESSES (FRAQUEZAS)	THREATS (AMEAÇAS)
– Aumento do trabalho para os agentes de saúde da UBS; – Aumento do número de pacientes com a permanência da mesma infraestrutura instalada em 2011; – Adaptação da sala de enfermagem para se transformar em consultório médico; – Aumento de gestantes; – Aumento dos serviços de curativo, vacinas e consultas médicas; – Aumento do uso de medicação da farmácia da UBS.	– Atendimento precário dos agentes de saúde – Insatisfação dos moradores em relação ao atendimento dos agentes de saúde da UBS; – Insuficiência no quadro de funcionários; – Falta de remédios e materiais médico-hospitalares para atender a população local.

Quadro 17 – Análise SWOT da saúde pública

5.2.2.6 Educação pública: Escola Municipal Paulo Rogério dos Santos

A Escola Municipal Paulo Rogério dos Santos funciona nos períodos da manhã e da tarde, atendendo crianças de três a cinco anos no ensino infantil e na pré-escola, e crianças de seis anos no 1º ano do ensino fundamental. A escola funciona em um prédio alugado e tem capacidade máxima para receber 350 alunos, utilizando-se das 14 salas disponíveis com, no máximo, 25 alunos em cada sala.

Nos anos anteriores à chegada dos moradores aos conjuntos habitacionais, havia, aproximadamente, 250 alunos matriculados por ano na escola. Com a implantação do Loteamento Parque das Águas, em 2012, houve uma grande procura por vagas nessa escola. Como havia apenas uma sala disponível, foi aberta uma sala para crianças do segundo período infantil e outras duas crianças puderam ser remanejadas para as vagas ociosas em uma única turma, atendendo, assim, 27 crianças do conjunto. Mesmo assim, a escola permaneceu com uma grande lista de espera, por muito tempo, não conseguindo atender a todos os pedidos de matrícula.

Nos anos seguintes, a procura por vagas na escola pelos moradores desse mesmo conjunto foi aumentando a cada ano. Em 2012, foram 27 vagas preenchidas, em

2013, 74 e em 2014, 104 crianças do Parque das Águas foram matriculadas, como mostra o Gráfico 11.

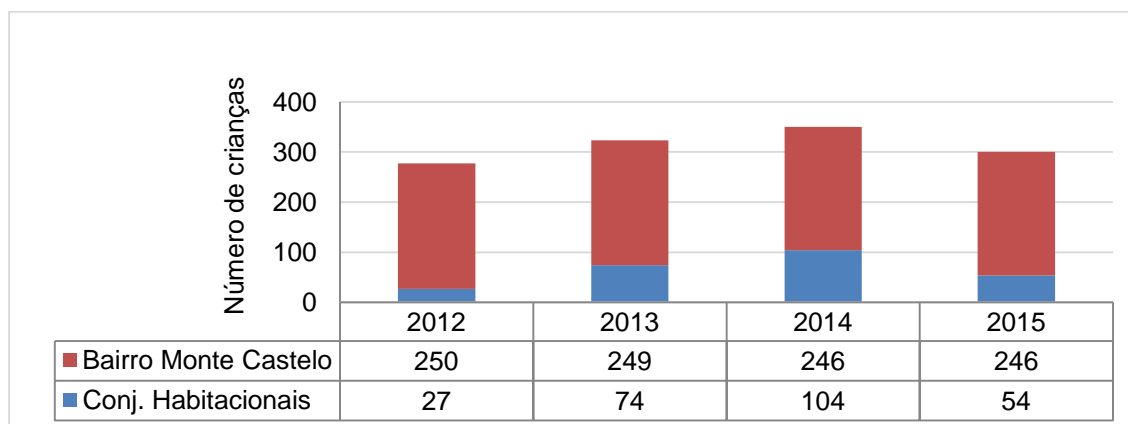


Gráfico 11 – Quantitativo de crianças matriculadas na Escola Municipal Paulo Rogério dos Santos entre 2012 e 2015

Fonte: Elaborada pela autora.

Já as crianças do Nova Germânia não estão matriculadas nessa escola por dois motivos principais. Dentre eles está a dificuldade de acesso e a distância entre o loteamento e a escola. Segundo a direção escolar, são crianças muito pequenas, entre três e seis anos, e os pais não possuem veículos motorizados, dificultando, assim, o deslocamento. No que se refere ao Residencial Vitória, há procura por vagas nessa escola, mas ainda não foram contabilizadas pela direção porque são muito recentes e a pesquisa ocorreu no período de matrículas. Como o Condomínio Parque das Águas II ainda não possui moradores, não houve solicitações de matrículas por moradores desse conjunto.

Em 2014, a escola atingiu sua capacidade máxima, matriculando mais 104 crianças dos conjuntos habitacionais. E, para isso, a escola precisou se reestruturar. Foram contratados três professores, sendo um professor de educação física, um professor de música e um professor regente para atender à nova turma. Também houve a contratação de um funcionário para auxiliar nos serviços gerais, que, por sua vez, reside no Parque das Águas. Entretanto, ainda em 2014, a escola encerrou o ano com, aproximadamente, 250 alunos. Esse fato ocorreu a partir da inauguração da Escola Jovita Montreuil Brandão, instalada dentro do Conjunto Habitacional Parque das Águas e inaugurada em setembro de 2014.

Acreditava-se que a Escola Jovita Montreuil Brandão seria inaugurada juntamente com o loteamento. No entanto, isso não ocorreu. A inauguração do Conjunto Parque das Águas se deu em julho de 2012 e a escola dois anos depois. Em

consequência da inauguração tardia da escola, a Secretaria de Educação, um pouco antes da entrega dos empreendimentos, entrou em contato com as escolas do Bairro Monte Castelo com o objetivo de verificar a disponibilidade de vagas para atender à demanda de alunos advindos dos conjuntos habitacionais recentemente implantados no bairro. A Secretaria de Educação também realizou encontros com os novos moradores, orientando-os a trocar a matrícula dos filhos de uma escola para as escolas mais próximas do Bairro Monte Castelo, informando-os que a Secretaria já havia feito contato com todas as escolas do Bairro.

Segundo a direção da Escola Municipal Paulo Rogério dos Santos, com a implantação dos conjuntos habitacionais no Bairro Monte Castelo, houve uma mudança na comunidade escolar, alterando o perfil do aluno. Segundo a direção, os alunos dos conjuntos habitacionais da menor faixa salarial do PMCMV mais carentes economicamente e com mais necessidades que, por vezes, são sanadas na própria escola. Pode-se exemplificar que algumas crianças chegam à escola com fome e a merenda é uma das poucas refeições que essa criança realiza por dia. Outra questão importante destacada pela direção da escola em entrevista é a mudança da comunidade escolar. A própria comunidade do Bairro Monte Castelo, considerada até então, de classe média, realizava confraternizações dentro da escola, na qual cada família contribuía com algo. Essas confraternizações passaram a não acontecer mais pela falta de participação dos pais das crianças dos conjuntos habitacionais. Houve também, uma evasão de crianças do Bairro Monte Castelo nesse período.

5.2.2.7 Educação pública: Escola Municipal Amélia Pires

A Escola Municipal Amélia Pires funciona nos períodos da manhã e da tarde, com alunos do ensino fundamental do 1º ao 5º ano e, no período noturno, com alunos da Educação de Jovens e Adultos (EJA). A escola pode atender, em sua capacidade máxima, 378 alunos, sendo seis salas por turno, com 21 alunos cada. Portanto, são 126 alunos de manhã, 126 à tarde e 126 à noite. A escola conta com uma edificação onde alguns alunos são atendidos no contraturno, ou seja, as crianças estudam no período da manhã, voltam para a casa e retornam à tarde para aulas de reforço. Nessa edificação há aulas de informática e artes.

Essa escola tem um espaço físico pequeno e é a mais distante dos conjuntos habitacionais. Por isso houve uma menor procura por vagas nela. A maior procura pelos moradores dos conjuntos se deu no supletivo EJA. Segundo a direção da escola, em entrevista, o supletivo funciona do 1º ao 9º ano e os moradores dos conjuntos

habitacionais procuraram a escola mais próxima que oferece o supletivo. Porém, muitos alunos interrompem os estudos por conta da violência presente no Bairro. Como as aulas são no período noturno, a sensação de insegurança é maior. E, na maioria das vezes, esses alunos carentes não recebem benefícios como, por exemplo, o vale transporte, pois esse benefício é dado para famílias com renda de até dois salários mínimos e o critério de escolha das famílias do PMCMV determina uma renda de até três salários mínimos ou R\$1,6 mil mensais.

Em 2012, a Escola Municipal Amélia Pires possuía 351 alunos no total, sendo 27 alunos do Parque das Águas. Em 2013, foram 323 alunos, sendo 74 alunos do mesmo conjunto e em 2014, foram 329 alunos, sendo 23 alunos do mesmo conjunto. Como mostra Gráfico 12, a escola não possui alunos matriculados residentes do Nova Germânia ou do Residencial Vitória. O primeiro, pela dificuldade de acesso e o segundo pela recente inauguração. Até o final de 2014, o Condomínio Parque das Águas II ainda não havia sido inaugurado. Portanto, também não houve solicitação de matrículas nessa escola.

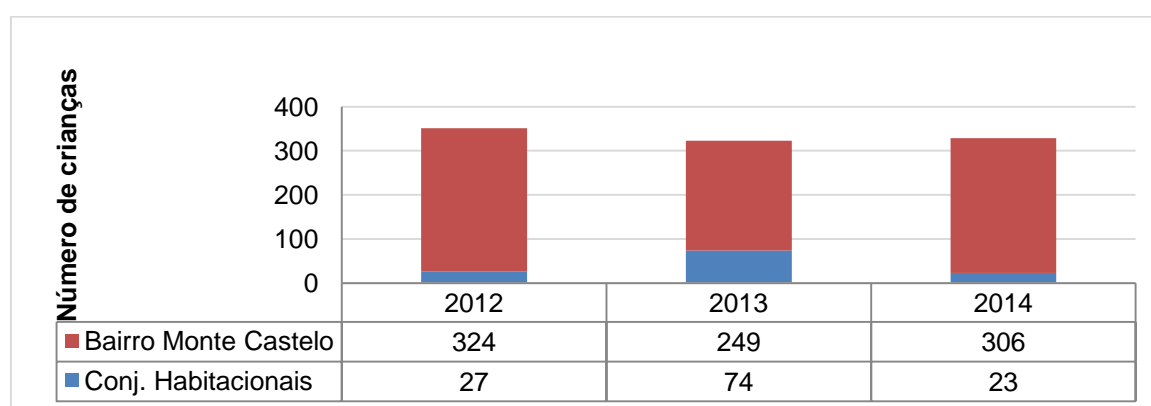


Gráfico 12 – Quantitativo de crianças matriculadas na Escola Mun. Amélia Pires entre 2012 e 2014
Fonte: Elaborada pela autora.

Dessa forma, entre 2012 e 2014, foram 124 novos alunos matriculados provenientes do Conjunto Habitacional Parque das Águas. Neste último ano, foram 13 alunos no período da manhã, três alunos à tarde e sete alunos à noite (sendo dois na Fase 6, quatro na Fase 7 e apenas um na Fase 8 do Programa para EJA).

Em 2012, assim como na Escola Municipal Paulo Rogério dos Santos, a Secretaria de Educação entrou em contato com as escolas do Bairro Monte Castelo com o objetivo de verificar a disponibilidade de vagas para atender à demanda de alunos advindos dos conjuntos habitacionais recentemente implantados no Bairro. Porém, não houve nenhuma contrapartida por parte dela.

5.2.2.8 Educação pública: Escola Estadual Deputado Olavo Costa

A Escola Estadual Deputado Olavo Costa funciona nos períodos da manhã e da tarde, com alunos do ensino fundamental e ensino médio de todos os anos. A escola pode atender, em sua capacidade máxima, 720 alunos em nove salas com 40 alunos em cada sala.

Em 2012, com a chegada de novos moradores dos Conjuntos Habitacionais do PMCMV no Bairro Monte Castelo, houve o aumento de 150 alunos matriculados em relação ao ano anterior. Mesmo assim, a escola não conseguiu atender a toda a demanda, pois não havia salas disponíveis para atender as crianças e os adolescentes no ensino fundamental.

Assim como nas outras escolas, a Secretaria de Educação, em junho de 2011, entrou em contato com a escola informando que precisaria atender as crianças e adolescentes no período escolar do Conjunto Parque das Águas. Segundo a direção, a escola não tinha e ainda não tem infraestrutura para atender todos os alunos e não houve nenhuma contrapartida da Secretaria de Educação para auxiliá-los no recebimento desses novos alunos. A solicitação veio de forma impositiva. A escola tem uma infraestrutura ultrapassada e precisa de reformas urgentes para atender um público carente de educação, cultura e proveniente de classe econômica muito baixa. Os professores e alunos (novos e antigos) tiveram que se adaptar à infraestrutura existente, (por exemplo, não há assentos disponíveis para todos os alunos no refeitório durante a merenda e não há laboratórios na escola). A quadra esportiva é descoberta, fazendo muito calor no verão e muito frio no inverno. A sala dos professores é pequena e não suporta a capacidade de 15 professores. Nela há um banheiro que foi adaptado e dividido pelos funcionários da escola para atender aos professores e às professoras, o que tornam os banheiros pouco acessíveis aos professores com mobilidade reduzida, cadeirantes ou obesos.

Como demonstrado no Gráfico 13, houve um aumento de alunos em 2012, com a implantação do Parque das Águas. Nos anos seguintes, o número de matriculados se manteve constante. Em 2011, havia, aproximadamente, 500 alunos matriculados na escola. Em 2012, aproximadamente 650 alunos, sendo 150 provenientes da implantação do Loteamento Parque das Águas. Em 2013 e 2014, aproximadamente 525 alunos, havendo evasão escolar dos alunos do Bairro Monte Castelo e em 2015, o total de matriculados caiu para aproximadamente 460 alunos (atualmente, cerca de 70% dos alunos são provenientes dos Conjuntos Habitacionais Parque das Águas e Residencial

Vitória). Devido à localização geográfica do Loteamento Nova Germânia não há alunos matriculados nessa escola, assim como do Condomínio Parque das Águas II, que ainda não foi inaugurado.

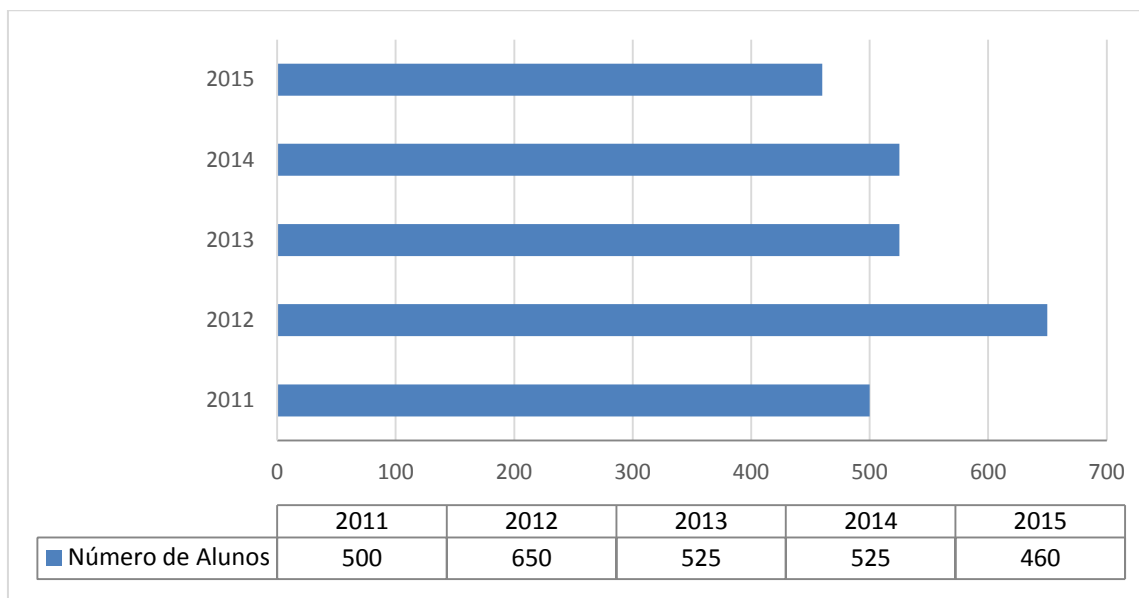


Gráfico 13 – Quantitativo de alunos matriculados na Escola Estadual Deputado Olavo Costa entre os anos de 2011 e 2015

Fonte: Elaborada pela autora.

A evasão escolar dos alunos do próprio Bairro Monte Castelo, nos anos de 2013 e 2014, ocorreu por causa da violência entre alunos, alunos e professores e alunos e funcionários dentro da escola. Os pais dos alunos residentes no Bairro Monte Castelo transferiram seus filhos para outras escolas, mesmo sendo distantes do Bairro em que moram. Segundo a direção escolar, houve duas agressões graves. Uma delas entre um aluno e uma professora e a outra entre um aluno e o funcionário de serviços gerais, morador do Loteamento Parque das Águas. A partir da chegada desses alunos dos conjuntos, constatou-se violência entre adolescentes do sexo feminino, fato que não ocorria anteriormente na escola.

No Quadro 18, são apontadas as forças, fraquezas, oportunidades e ameaças das escolas públicas no Bairro Monte Castelo.

STRENGTHS (FORÇAS)	OPPORTUNITIES (OPORTUNIDADES)
<ul style="list-style-type: none"> – Ampliação do quadro de funcionários; – Aumento de matrículas; – Maior abrangência do atendimento escolar; 	<ul style="list-style-type: none"> – Melhoria das instalações escolares (salas, laboratórios, quadras e outras); – Melhoria na merenda escolar;

<ul style="list-style-type: none"> – Aumento de crianças, adolescentes e adultos na escola; – Fundação de uma nova escola dentro do Conjunto Parque das Águas; – Abrangência de mais períodos escolares. 	<ul style="list-style-type: none"> – Destinação de mais recursos para a escola; – Ampliação do horário de atendimento da escola.
WEAKNESSES (FRAQUEZAS)	THREATS (AMEAÇAS)
<ul style="list-style-type: none"> – Incapacidade da infraestrutura física das escolas (quantidade de salas de aula) – Saturação das salas de aula; – Desgaste dos professores e demais funcionários das escolas; – Falta do envolvimento da comunidade com a escola; – Falta de participação dos pais na escola e na vida escolar do aluno; – Vulnerabilidade social e econômica das crianças dos conjuntos. 	<ul style="list-style-type: none"> – Desrespeito dos alunos e pais aos professores e demais funcionários das escolas; – Violência dentro das escolas; – Evasão dos antigos alunos moradores do Bairro Monte Castelo; – Diminuição das confraternizações entre as escolas e a comunidade.

Quadro 18 – Análise SWOT das escolas públicas do bairro

A educação pública do Bairro Monte Castelo é provida pela Escola Municipal Paulo Rogério dos Santos, pela Escola Municipal Amélia Pires e pela Escola Estadual Deputado Olavo Costa. Juntas, as escolas têm 1.448 vagas disponíveis para atender ao público do ensino infantil até o ensino médio, promovendo também a educação de jovens e adultos. O número de vagas máximo apresentado pelas escolas relaciona-se à sua estrutura física, ou seja, ao número de salas e carteiras disponíveis em cada uma não é considerado o número de professores disponíveis e nem a procura por uma ou outra série dos moradores do bairro.

Em 2012, antes da chegada dos moradores do Parque das Águas, as escolas tinham 1.074 vagas preenchidas das 1.448 disponíveis, o que equivale a, aproximadamente, 74% de sua capacidade máxima. Nesse mesmo ano, após a chegada dos moradores do Parque das Águas, as escolas passaram a ter 1.278 alunos, ocupando assim 88,25% da capacidade máxima do número de vagas ofertadas pelas escolas. Esse aumento no número de alunos matriculados de 14,25%, aproximadamente, trouxe alguns transtornos para as escolas, pois muitas não tiveram contrapartida da Secretaria de Educação ou da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, seja na ampliação da infraestrutura física existente, seja na reforma das salas de aula e dos refeitórios, na contratação

efetiva de professores em quantidade adequada ou no suporte a esses novos alunos que não possuíam a sensação de identidade ou sentimento de pertencimento com a escola.

Com esse aumento aproximado de 204 alunos (14,25%), alguns ambientes das escolas, principalmente as salas de aula, não tinham infraestrutura adequada para atender a mais alunos. Carteiras quebradas, salas pequenas, quadras poliesportivas descobertas e refeitórios pequenos foram os principais problemas detectados durante a pesquisa de campo. A consequência disso, segundo o diretor da Escola Estadual Deputado Olavo Costa, em entrevista concedida, é o desgaste dos professores e demais funcionários da escola. Esse desgaste é proveniente do número excessivo de alunos em sala de aula mas, também, pelo perfil desses alunos. De acordo com a direção de todas as escolas, o perfil do aluno mudou. Os alunos provenientes dos conjuntos habitacionais do PMCMV são mais carentes social e economicamente e isso se reflete no comportamento deles dentro da escola. Alguns têm a merenda oferecida na escola como única refeição da manhã, outros não têm condições de participar economicamente dos eventos que a escola promove com a comunidade e outros não tratam os professores, diretores e funcionários com o devido respeito. Esse fato promoveu alguns casos de violência contra professores e funcionários das escolas com os alunos dos conjuntos e motivou a evasão de antigos alunos do Bairro Monte Castelo dessas escolas, tanto no ensino infantil, como nos ensinos fundamental e médio. Em 2012, aproximadamente 16% do total de alunos eram oriundos dos conjuntos e, em 2014, passaram para 43% aproximadamente.

Com a inauguração da Escola Jovita de Montreuil Brandão, em outubro de 2014, no Parque das Águas, houve uma queda pela procura de vagas nessas escolas e uma diminuição do número de alunos matriculados provenientes dos conjuntos habitacionais. Na Escola Municipal Paulo Rogério dos Santos, por exemplo, havia 104 alunos oriundos dos conjuntos habitacionais e, em 2015, esse número foi para 54 alunos.

A Escola Jovita de Montreuil Brandão atende a 84 alunos, dos primeiro e segundo períodos da educação infantil e do primeiro ano do ensino fundamental, mas tem condições de atender 300 alunos. A unidade possui uma área construída de 1.781 metros quadrados e conta com onze salas de aula, sala de reforço escolar, refeitório, cozinha, biblioteca, área de convivência e quadra poliesportiva, incluindo plataforma elevatória para garantir a acessibilidade de alunos deficientes. Foram investidos aproximadamente R\$ 3,4 milhões na instituição. O atendimento aos estudantes tem sido feito por meio de transferência de outras instituições e de forma gradual (TRIBUNA, 2014).

O Loteamento Nova Germânia não impactou as escolas do Bairro Monte Castelo, pois não houve vagas preenchidas pelos moradores desse conjunto. Segundo os diretores das escolas, em entrevista concedida, isso ocorreu pela distância que esse conjunto está das escolas do bairro bem como a topografia acentuada que dificulta o deslocamento a pé.

5.2.2.9 Educação pública: Creche Comunitária Maria Nazareth

A Creche Comunitária Maria Nazareth funciona no período da manhã e da tarde, atendendo crianças de três meses a três anos e 11 meses. Atualmente, as instalações da creche contam com dois berçários, duas salas para crianças com dois anos e mais duas salas para crianças de três anos com capacidade de 15 crianças por sala, um banheiro infantil, uma varanda para recreação, uma copa e um banheiro para funcionários, uma sala da coordenação, um refeitório, uma cozinha, um almoxarifado, uma despensa e um pátio externo descoberto. A capacidade máxima da creche é de 94 crianças.

Até outubro de 2012, a creche possuía 63 crianças no total, sendo, sua maioria de famílias do Bairro Monte Castelo. No final de 2012, a creche possuía 30 crianças advindas dos conjuntos habitacionais, e, atualmente, são 91 crianças nessa creche e 80 delas são residentes nos Conjuntos Habitacionais Nova Germânia, Parque das Águas e Residencial Vitória, como pode ser observado no Gráfico 14.

A creche é regida pela Associação Municipal de Apoio Comunitário (AMAC), por meio de convênio com a Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, por intermédio da Secretaria de Desenvolvimento Social (SDS) e da Secretaria de Educação.

Pouco tempo antes da entrega do Loteamento Parque das Águas, em 2012, a Secretaria de Educação entrou em contato com a creche para verificar a quantidade de vagas ociosas e a disponibilidade de atender à nova demanda. Em contrapartida, a Prefeitura forneceu alimentação e aumentou o quadro efetivo de funcionários da creche. Foram contratados mais um educador e um auxiliar de serviços gerais.

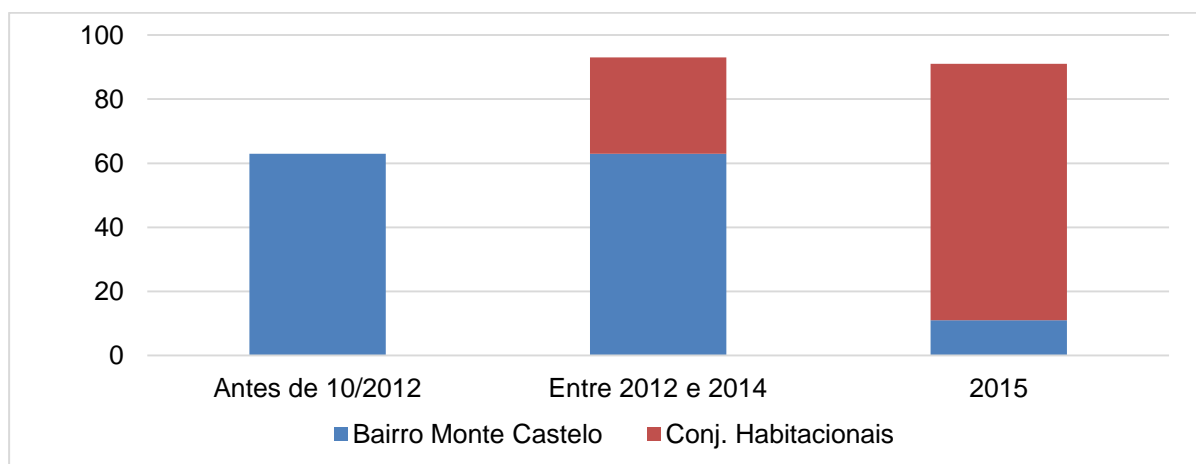


Gráfico 14 – Quantidade de crianças da Creche Comunitária Maria Nazareth, entre 2012 e 2015
Fonte: Elaborada pela autora.

Para atender à nova demanda, foram abertas dez vagas nas turmas de dois anos (cinco crianças por sala) e dez vagas nas turmas de três anos, ou seja, foram abertas 20 vagas no total. Mesmo assim, a creche não conseguiu atender a todos os pedidos solicitados pela Secretaria de Educação. Para a chegada de 20 crianças, foram necessárias alterações na infraestrutura física da creche. A sala de multiuso e o cantinho multimídia que ficavam em duas salas foram retirados e substituídos por cadeiras e mesas para atender mais crianças em cada sala.

Nos anos seguintes, quando as crianças do Bairro Monte Castelo foram atingindo a idade máxima permitida para permanecer na creche, as vagas foram preenchidas pelas crianças dos conjuntos habitacionais, pois a seleção de crianças para a creche ocorre a partir da vulnerabilidade social das famílias e essas crianças são consideradas mais carentes social e economicamente do que as crianças do Monte Castelo. Esse fato causou um descontentamento dos moradores do bairro, que viram os moradores dos conjuntos terem mais direitos do que eles, que moravam há muitos anos no local.

Atualmente, a creche atende 91 crianças no total, sendo uma criança com deficiência física. Como a capacidade da creche são 94 alunos e cada aluno com deficiência corresponde a três crianças em sala, a creche está atendendo em sua capacidade máxima.

A capacidade máxima de ocupação da Creche Comunitária Maria Nazareth Nogueira é de 94 crianças, atendidas nos períodos da manhã e da tarde. Em 2012, a creche atendia 63 crianças do Bairro Monte Castelo, ou seja, atuava com 67% da sua capacidade máxima. No final de 2012, com a chegada dos novos moradores do Conjunto

Habitacional Parque das Águas, houve uma grande procura por vagas na creche que, por sua vez, conseguiu abrir mais 30 vagas para atender à nova demanda de crianças do conjunto. Entretanto, esse número não foi suficiente para suprir a demanda oriunda desse conjunto. No ano seguinte, com a saída das crianças que atingiram a idade limite de permanecer na creche, novas vagas foram abertas e todas elas foram preenchidas pelas crianças do Conjunto Habitacional Parque das Águas, pois as vagas liberadas devem ser preenchidas pelas famílias com maior vulnerabilidade social. Assim, moradores mais antigos do bairro que possuíam crianças com idade para permanecer na creche se sentiram prejudicados com a chegada desses novos moradores, acreditando que possuíam mais direitos à vaga por residirem há mais tempo no bairro do que os moradores do Parque das Águas.

Em 2015, aproximadamente 80 crianças são dos conjuntos habitacionais estudados, três delas são residentes no Residencial Vitória e o restante, no Loteamento Parque das Águas. Pela longa distância entre o Loteamento Nova Germânia e a Creche Comunitária Maria Nazareth Nogueira, não há crianças deste último conjunto na instituição e pelo atraso na entrega das unidades aos moradores do Condomínio Parque das Águas II ainda não tem crianças de tal conjunto na creche. Assim, de todas as vagas oferecidas pela creche comunitária, mais de 85% são preenchidas pelas crianças dos conjuntos habitacionais implantados no bairro há dois anos.

Outro agravante da creche, além da substituição das crianças do bairro pelas crianças do conjunto, foi a ocupação máxima da instituição. A creche, que atuava com 67% da sua capacidade, passou a atuar com 100%. Foi preciso receber uma nova educadora e um novo auxiliar de serviços gerais para atender à nova demanda.

A infraestrutura da unidade também sofreu alterações. De acordo com a coordenadora da creche, em entrevista concedida, a demanda maior foi de crianças com idade entre dois e três anos. Para atendê-los, a sala de multiuso e o "cantinho de multimídia", onde eram realizadas atividades de recreação, foram retirados, dando lugar a novas mesas e cadeiras. Algumas atividades na creche deixaram de existir por conta da saturação das salas. A infraestrutura da creche é precária, as salas são pequenas, pouco ventiladas e com sinais visíveis de umidade nas paredes. O mobiliário é antigo e alguns equipamentos encontram-se danificados. A creche precisa de reformas e ampliações para atender a todas as crianças inclusive uma criança com necessidades especiais. As salas de aula ficam no segundo pavimento e o acesso a elas se dá por meio de uma escada estreita. Essas salas e principalmente a escada não atendem à norma de acessibilidade da Associação de Normas Técnicas (ABNT NBR 9050).

Quando funcionários da Secretaria de Educação entraram em contato com a creche para verificar a disponibilidade de vagas constataram a situação precária da instituição. Eles solicitaram a compra de materiais para a realização de uma pequena reforma. Esses materiais foram providenciados pela PJJ mas, após sua entrega na creche, os engenheiros civis da Associação Municipal de Apoio Comunitário (AMAC) que administram a instituição constataram que eram materiais reaproveitados e não possuíam as especificações mínimas exigidas para serem utilizados na reforma. Posteriormente a essa situação, nada foi feito. A contrapartida da Secretaria de Educação e da Prefeitura de Juiz de Fora foi o aumento de funcionários e de fornecimento de alimentos, segundo a coordenadora da creche.

No Quadro 19, são apontadas as forças, fraquezas, oportunidades e ameaças do serviço da creche comunitária no Bairro Monte Castelo.

STRENGTHS (FORÇAS)	OPPORTUNITIES (OPORTUNIDADES)
<ul style="list-style-type: none"> – Aumento no número de vagas; – Ampliação do quadro de funcionários; – Fundação de uma nova creche próxima ao Parque das Águas II. 	<ul style="list-style-type: none"> – Ampliação da quantidade de salas, berçário, banheiro, cozinha e demais dependências; – Qualificação dos profissionais; – Maior integração da comunidade; – Melhoria na merenda; – Destinação de mais recursos para a creche; – Ampliação do horário de atendimento; – Ampliação do número de crianças atendidas pela nova creche.
WEAKNESSES (FRAQUEZAS)	THREATS (AMEAÇAS)
<ul style="list-style-type: none"> – Retirada de equipamentos das salas para atender um número maior de crianças; – Maior vulnerabilidade social das crianças dos conjuntos habitacionais; – Depredação da creche por parte dos moradores dos conjuntos habitacionais; – Falta de contrapartida da Prefeitura Municipal; – Dificuldades no atendimento às crianças; – Instalações inadequadas para comportar a quantidade de crianças atendidas; – Salas com capacidade máxima e professores 	<ul style="list-style-type: none"> – Diminuição no desenvolvimento de atividades lúdicas; – Casos de violência dos moradores dos conjuntos habitacionais com a creche; – Descontentamento dos moradores antigos do bairro; – Diminuição das confraternizações entre a creche e a comunidade; – Carência de materiais, equipamentos e alimentos; – Aumento do stresse dos professores.

sobre-carregados; – Inadequação das instalações para o atendimento de crianças cadeirantes.	
--	--

Quadro 19 – Análise SWOT da creche

5.2.3 Comércio

Como explicado anteriormente no tópico 3.3.1 Coleta de dados, para analisar o impacto da chegada dos moradores dos conjuntos habitacionais no comércio local, procurou-se englobar: a) uma gama diversificada de atividades comerciais; b) pontos comerciais localizados nas ruas principais do bairro e próximos aos conjuntos habitacionais e; c) pontos comerciais que exerciam suas atividades antes da implantação dos conjuntos habitacionais. No total, participaram das entrevistas 12 comerciantes.

No critério de diversidade de atividades comerciais, foram entrevistados comerciantes de loja de materiais de construção, farmácia, açougue, *lan house*, mercado e padaria, supermercado, mercearia, agropecuária, representante bancário, loja de presentes e artesanato. Essa variedade possibilitou constatar quais são serviços mais utilizados pelos moradores dos conjuntos habitacionais, e constatou-se que os moradores dos conjuntos são clientes frequentes de todos os pontos comerciais entrevistados.

No critério de localização, os pontos comerciais situados nas Ruas Branca Mascarenhas, Coronel Quintão, Itacolomi, Nazira Matar de Freitas e Helena Bitencourt estão próximos aos conjuntos e são consideradas ruas principais do Monte Castelo. Esse critério foi escolhido porque se acredita que a localização do comércio mais próxima aos conjuntos pode influenciar na compra de mercadorias pelos novos moradores e impactar mais no comércio do Monte Castelo. Sendo assim, a maioria dos comerciantes entrevistados (cerca de 70%) considera seu o estabelecimento bem localizado no bairro.

O terceiro critério evidencia a permanência do ponto comercial no bairro antes da implantação dos conjuntos habitacionais. Dessa forma, os comerciantes entrevistados conseguiam perceber com mais clareza o impacto dos novos moradores. Constatou-se que tais estabelecimentos comerciais tiveram sua fundação entre os anos de 1983 e 2010, ou seja, as atividades comerciais eram exercidas antes da implantação dos conjuntos habitacionais do PMCMV no bairro.

Os comerciantes entrevistados consideraram um aumento no faturamento entre 9% e 50%, em média, como pode ser observado no Gráfico 15. O açougue e o mercado que possui uma padaria foram os estabelecimentos que tiveram impacto muito positivo.

Os demais permaneceram com o mesmo faturamento e o representante bancário teve queda no seu faturamento, pois optou por reduzir o seu horário de funcionamento.

Entretanto, não houve aumento substancial do número de funcionários para atender à nova demanda. A média de funcionários passou de 1,9 para 2,0. Acredita-se que um dos motivos da manutenção do quadro de funcionários se deve pela forma como se estrutura o comércio no bairro. São comércios familiares, ou seja, o próprio dono e familiares administram a loja e são responsáveis pelo atendimento, reposição do estoque, compras de mercadorias e pelo recebimento de valores. Por esses motivos, não houve um aumento significativo no número de colaboradores. Destaca-se que dentre os 22 funcionários dos estabelecimentos comerciais, apenas um deles reside em um dos conjuntos habitacionais.

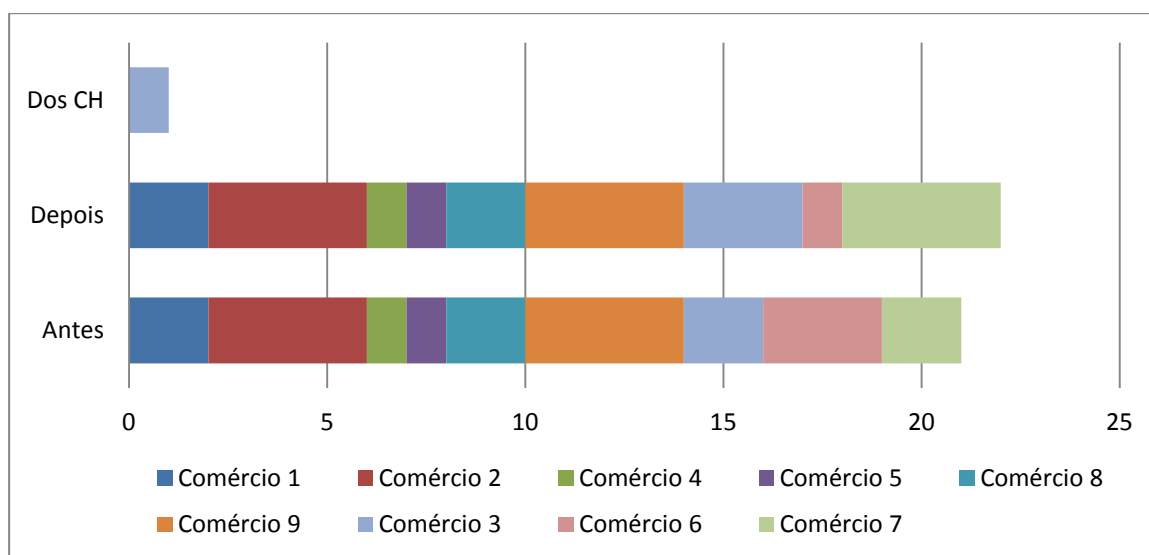


Gráfico 15 – Porcentagem de aumento do faturamento.

Fonte: Elaborada pela autora.

A farmácia (comércio 2) foi o único estabelecimento que informou que irá ampliar sua estrutura física e contratar mais um funcionário ainda em 2015 para atender à nova demanda de clientes. Acredita-se que com a chegada dos moradores do Parque das Águas II, haverá um aumento do número de clientes e do faturamento por dois motivos principais: a proximidade da farmácia com a Unidade Básica de Saúde e seu convenio com a Farmácia Popular. Para atender ao novo público, a farmácia aumentou a quantidade de pedidos de medicamentos e instalou um novo programa no computador para receber valores através do sistema de transferência eletrônica.

Com a inauguração do Condomínio Parque das Águas II, existe a expectativa de aumento do número de clientes nos estabelecimentos comerciais. Entretanto, os

estabelecimentos comerciais, exceto na farmácia, não pensa em ampliar a estrutura física ou aumentar o número de colaboradores por conta deste aumento.

Para os comerciantes entrevistados, a implantação dos conjuntos habitacionais do PMCMV no Monte Castelo aumentou a demanda de consumidores e, conseqüentemente, o faturamento dos estabelecimentos. Esse aumento compreendeu entre 9% e 50% e, mesmo com o aumento no faturamento, não houve um aumento de funcionários nos estabelecimentos. Apenas 4,54% dos funcionários dos pontos comerciais pesquisados residem nos conjuntos habitacionais do bairro. Acredita-se que o motivo para o número reduzido de colaboradores dos conjuntos se deve à forma como o comércio é estruturado no Monte Castelo. São pontos comerciais familiares, compostos por poucos colaboradores e geridos pelos próprios donos. Dessa forma, não houve um aumento significativo de funcionários nos estabelecimentos mesmo com o aumento no faturamento. A média de funcionários passou de 1,9, em 2012, para 2,0 em 2015.

Com o aumento na demanda houve também a ampliação dos serviços oferecidos nos estabelecimentos e um maior fluxo de mercadorias. Serviços que antes não eram oferecidos passaram a fazer parte do contexto do bairro como o serviço de entrega em domicílio, por exemplo.

O aumento no fluxo de mercadorias, nos serviços ofertados e no número de clientes, aliados à boa localização dos pontos comercial no bairro, promoveu maior visibilidade dos estabelecimentos pelos criminosos. Aproximadamente 9% dos entrevistados informaram que sofreram com a prática de crimes em seus estabelecimentos após a implantação dos conjuntos habitacionais e que até aquele momento, nunca tinham sofrido com roubos no bairro. Esse fato fez com que o estabelecimento de representantes bancários fosse fechado, retomando suas atividades somente após a abertura do ponto de apoio da Polícia Militar ao seu lado.

No Quadro 20, são apontadas as forças, fraquezas, oportunidades e ameaças do comércio no Bairro Monte Castelo.

STRENGTHS (FORÇAS)	OPPORTUNITIES (OPORTUNIDADES)
<ul style="list-style-type: none"> – Aumento do faturamento; – Ampliação do quadro de funcionários em um único estabelecimento pesquisado; – Ampliação dos serviços oferecidos em todos os estabelecimentos; – Maior fluxo de mercadorias. 	<ul style="list-style-type: none"> – Abertura de novos pontos comerciais; – Ampliação das atividades comerciais fornecidas no bairro; – Ampliação da infraestrutura do ponto comercial; – Aumento de oferta de empregos.
WEAKNESSES (FRAQUEZAS)	THREATS (AMEAÇAS)
<ul style="list-style-type: none"> – Situações de roubo em estabelecimentos comerciais; – Falta de serviços ofertados pelos pontos comerciais existentes; – Falta de perspectiva de alterações da infraestrutura física dos pontos comerciais. 	<ul style="list-style-type: none"> – Possibilidade de furto e roubo; – Deslocamentos dos moradores do bairro para serem atendidos.

Quadro 20 – Análise SWOT do ponto comercial, atividades comerciais e demanda de clientes

6 CONCLUSÕES

O objetivo mais amplo desta pesquisa foi identificar e analisar os impactos na infraestrutura, no comércio e nos serviços no Bairro Monte Castelo, em Juiz de Fora, Minas Gerais, após a construção de quatro empreendimentos de habitações de interesse social do Programa Minha Casa, Minha Vida. Pensando no reflexo que a implantação desses empreendimentos traz aos municípios brasileiros, com cerca de três milhões de unidades habitacionais em todo o país, a pesquisa referente ao Programa no município de Juiz de Fora visou ampliar o debate acerca dos resultados obtidos.

A busca do conhecimento sobre o tema baseou-se, fundamentalmente, nas pesquisas documental, bibliográfica e de campo. Esses três procedimentos metodológicos foram o alicerce deste trabalho para a coleta de informações e dados sobre o assunto. Para estruturar a análise de dados, o estudo contou com o método SWOT, que auxiliou na formatação das variáveis analisadas apontando os pontos fortes, fracos, oportunidades e ameaças da implantação dos conjuntos habitacionais no Bairro Monte Castelo. Os pontos fortes e as fraquezas foram os impactos constatados durante a pesquisa. As oportunidades e as ameaças são aspectos que a implantação dos empreendimentos de cunho social potencializou no local e não, necessariamente, estão presentes.

Os empreendimentos do PMCMV, em especial aqueles destinados a famílias com renda mensal bruta de até R\$ 1,6 mil, têm sido objeto de diversas críticas no meio acadêmico. Este trabalho se fundamentou em três aspectos principais apontados por muitos autores: a) a implantação dos conjuntos habitacionais distantes dos centros urbanos, ou seja, sua localização na malha urbana; b) o grande número de unidades em um único empreendimento; e c) a repetição de casas e edifícios em larga escala com carência de equipamentos urbanos coletivos como praças, escolas, creches e outros.

Durante a pesquisa foi possível constatar a importância do papel do poder público para a implantação do Programa no município, envolvendo-se, principalmente, na articulação entre os atores envolvidos no Programa. Os quatro conjuntos habitacionais pesquisados, bem como os cinco demais empreendimentos de cunho social da segunda fase do Programa, tiveram seus terrenos doados pela Prefeitura Municipal de Juiz de Fora. Assim, percebe-se que é fundamental o envolvimento das prefeituras municipais na escolha da localização dos empreendimentos de cunho social, já que nem sempre as Prefeituras têm o papel de escolher a localização, cabe a elas suprir, posteriormente, os serviços e equipamentos urbanos necessários a partir da chegada de novos moradores.

Também é importante que as prefeituras realizem um estudo de viabilidade para a implantação de grandes empreendimentos com muitas unidades habitacionais considerando seu impacto na infraestrutura urbana, no comércio e nos serviços no município, realizados por instituições públicas e privadas.

Correlacionando a crítica dos autores quanto à localização dos empreendimentos nas cidades brasileiras distantes dos centros urbanos, dos 16 conjuntos habitacionais do PMCMV do município, 12 deles localizam-se na Zona Norte, a mais distante da região central de Juiz de Fora. Dentre os dozes, estão os quatro conjuntos habitacionais estudados, situados no Bairro Monte Castelo. Percebe-se que a determinação da localização dos empreendimentos está relacionada à disponibilidade de áreas com grandes dimensões para a implantação de empreendimentos maiores. Para esta finalidade, os centros urbanos não dispõem de áreas com tais características. Essa situação faz com que as prefeituras transformem espaços vazios da malha urbana em espaços construídos, como foi mostrado no exemplo desta pesquisa. Para a implantação dos conjuntos habitacionais Parque das Águas, Nova Germânia e Parque das Águas II, parte da Fazenda Santa Cândida foi desmembrada e urbanizada pelos agentes responsáveis pela infraestrutura urbana do município e pela construtora responsável pela obra. O que antes era uma área verde permeável, na qual se praticava a agricultura e a piscicultura familiar, foi transformada em vias asfaltadas, com iluminação pública e 1.174 unidades habitacionais de casas unifamiliares ou de edifícios multifamiliares. O problema não se trata apenas da localização distante do centro, mas trata-se da distância dos serviços e equipamentos urbanos que, normalmente, são mais concentrados na região central da cidade.

A distância do Bairro Monte Castelo de, aproximadamente, sete quilômetros da região central de Juiz de Fora, não refletiu de maneira negativa na implantação dos conjuntos habitacionais do PMCMV quanto ao aspecto da infraestrutura urbana. Anteriormente à implantação dos empreendimentos, o bairro já possuía uma infraestrutura urbana consolidada e funcionando relativamente bem, com ruas asfaltadas, redes de energia elétrica, água e esgoto atendendo satisfatoriamente à população do bairro, dentre outros aspectos estudados. O grande impacto no entorno dos empreendimentos se deve ao fato da concentração de um grande número de unidades habitacionais no local. Com a implantação de mais de 1.200 moradias, o bairro precisou ampliar e replanejar a infraestrutura existente. Foram feitas novas ruas pavimentadas e sinalizadas no interior dos loteamentos que foram interligadas com as ruas existentes no bairro para promover a mobilidade dos moradores dos conjuntos. As redes de captação e

drenagem de águas pluviais, água potável, de esgoto e de iluminação pública tiveram que ser expandidas com a nova demanda. A rede de distribuição de energia elétrica precisou ser reestruturada para suportar a nova demanda de consumidores.

Replanejar e ampliar a infraestrutura urbana fazem parte do cotidiano de uma cidade de médio porte em expansão, como é o caso de Juiz de Fora. Com a implantação dos conjuntos habitacionais no entorno do Bairro Monte Castelo, os órgãos públicos e privados tiveram a oportunidade de reestruturar os sistemas de água, esgoto, iluminação e pavimentação que já existiam no local, proporcionando benefícios à comunidade que ali residia e aos novos moradores dos conjuntos habitacionais. Foi possível constatar que, os loteamentos com o maior número de unidades tiveram maiores impactos na infraestrutura. Para sua implantação foi preciso reestruturar o sistema existente. A grande escala dos empreendimentos gerou maiores gastos e maior tempo de planejamento pelos gestores responsáveis pela infraestrutura urbana instalada. Mesmo assim, acredita-se que os impactos positivos foram maiores que os impactos negativos quanto à implantação da infraestrutura urbana para atender aos quatro empreendimentos do PMCMV.

Dessa forma, sobressaíram como pontos positivos: o melhoramento do transporte público; a construção da rede de captação de água pluvial; a ampliação do reservatório de água; a reestruturação e a interligação da rede de esgoto com os bairros vizinhos; a ampliação da rede elétrica e de sua capacidade em baixa tensão; o aumento da sensação de segurança pelos moradores com o atendimento mais rápido da PM, reconhecendo os criminosos atuantes no bairro e realizando o boletim de ocorrência no próprio bairro.

Em contrapartida, os pontos negativos da infraestrutura urbana com a implantação desses conjuntos habitacionais foram: o aumento no fluxo de veículos do transporte público no bairro, mantendo a mesma pavimentação anterior existente; o aumento da necessidade de manutenção dos sistemas de água, de esgoto e de iluminação pública; o aumento do volume de esgoto a ser tratado; o aumento do consumo de energia elétrica e a instalação de transformadores da rede elétrica para suportar a nova demanda de consumidores

Durante a coleta de dados sobre a infraestrutura urbana necessária para a implantação dos quatro conjuntos habitacionais estudados, foi possível constatar que as informações obtidas nos órgãos envolvidos não coincidiam sobre definição e a identificação da localização dos empreendimentos na malha urbana. Cada órgão (público e privado), responsável pela instalação e gestão da infraestrutura urbana dos conjuntos

habitacionais, considerou o local de implantação dos conjuntos como parte integrante de regiões distintas da cidade, especialmente o Conjunto Habitacional Nova Germânia, ora considerado pertencente à Zona Norte, ora considerado pertencente à Zona Oeste.

Essa distinção dificultou em parte a análise proposta neste trabalho, quanto à pavimentação das vias, a captação e drenagem de águas pluviais, o abastecimento de água potável, a rede de captação de esgoto, a iluminação pública e a distribuição de energia. Alguns critérios analisados não contabilizaram informações sobre o Conjunto Habitacional Nova Germânia, justamente por não ser considerada, por alguns órgãos, como parte integrante da mesma região estudada, mesmo situando-se próxima ao Bairro Monte Castelo.

Conclui-se então que, a localização dos conjuntos habitacionais estudados distante da região central não se apresentou de forma tão negativa quanto se esperava, baseando-se nas discussões apresentadas por diversos autores. Percebe-se que o problema não é a localização distante do centro, mas a distância de serviços e equipamentos públicos dos empreendimentos de cunho social. E, de fato, o Bairro Monte Castelo já possuía infraestrutura urbana, comércio e serviços instalados e funcionando satisfatoriamente antes mesmo da implantação dos conjuntos habitacionais do PMCMV. O problema da implantação das habitações de interesse social situadas no bairro foi a grande quantidade de unidades habitacionais concentradas em quatro empreendimentos. Os serviços e equipamentos urbanos oferecidos no bairro não foram capazes de suprir a nova demanda. Portanto, acredita-se que os impactos negativos foram maiores do que os impactos positivos quanto aos serviços ofertados no bairro após a implantação dos quatro empreendimentos do PMCMV.

No que se referem aos serviços, sobressaíram como pontos negativos: o aumento da geração de resíduos pela população do bairro, incapacitando o departamento de limpeza pública do município de manter a mesma quantidade de equipamentos para coletar todo o lixo gerado pelos quatro conjuntos; aumento do itinerário da coleta de lixo; falta de conscientização da população para a coleta seletiva que se manteve constante mesmo após a chegada de novos moradores; desorganização da população na separação do lixo reciclável; baixa periodicidade da capina; aumento do fluxo de veículos no bairro e, conseqüentemente, aumento do ruído nas ruas do transporte coletivo e no seu entorno imediato; aumento da quilometragem dos ônibus coletivos no bairro; falta de reforma da sinalização das ruas restantes do bairro; número de viaturas e policiais ainda insuficientes para atender o bairro; falta de um patrulhamento da PM por 24 horas no bairro; ausência de câmeras "Olho Vivo". No serviço de saúde

houve um aumento do trabalho para os agentes de saúde do PSF e do número de pacientes com a permanência da mesma infraestrutura instalada em 2011, principalmente gestantes; também houve um aumento dos serviços de curativo, vacinas e consultas médicas e do uso de medicação da farmácia da UBS e a adaptação da sala de enfermagem para se transformar em consultório médico. Inicialmente, as escolas e a creche tiveram dificuldades no atendimento às crianças, devido a incapacidade da infraestrutura física das escolas (quantidade de salas de aula) e da falta de contrapartida da Secretaria de Educação. Foi preciso retirar equipamentos das salas para atender um número maior de crianças; houve a saturação das salas de aula; desgaste dos professores e demais funcionários das escolas; instalações inadequadas para comportar a quantidade de crianças atendidas; inadequação das instalações para o atendimento de crianças cadeirantes; falta do envolvimento da comunidade com a escola; falta de participação dos pais na escola e na vida escolar do aluno; grande vulnerabilidade social e econômica das crianças dos conjuntos habitacionais; e depredação da creche por parte dos moradores dos conjuntos habitacionais.

A deficiência na prestação de serviços, seja na educação, na segurança ou nos outros serviços do Monte Castelo, indica que o aumento da população do bairro gerada pela grande escala e pelo adensamento dos empreendimentos habitacionais de cunho social em uma única região da cidade, sem a instalação de equipamentos urbanos no interior desses empreendimentos, exige que os equipamentos públicos existentes sejam capazes de suprir as necessidades da nova demanda de moradores. Dessa forma, não basta ter a instalação de equipamentos públicos nas proximidades dos conjuntos, é preciso verificar se eles têm a capacidade de atender os novos moradores que, por sua vez, não faziam parte daquele contexto social.

Para resolver a incapacidade dos equipamentos públicos do Bairro Monte Castelo em suprir a nova demanda, foram construídas uma escola e uma creche municipal no Loteamento Parque das Águas. Entretanto, essas construções deveriam ter sido planejadas e construídas simultaneamente com as unidades habitacionais, mas isso não foi feito. O Loteamento Parque das Águas foi inaugurado em julho de 2012, mas a escola só foi inaugurada em outubro de 2014 e a creche em maio de 2015, respectivamente 27 e 34 meses depois da implantação de tal conjunto. Essa construção tardia saturou a educação pública e promoveu a evasão dos alunos antigos das escolas e da creche, por dois motivos distintos.

Segundo afirmações dos diretores das escolas, a falta de identidade com o bairro e da ideia de pertencimento das crianças e dos adolescentes dos conjuntos, aliado

à vulnerabilidade social das famílias, instaurou um quadro de violência até então inexistente nas escolas públicas do Bairro Monte Castelo. Esses foram os principais motivos que fizeram com que as famílias do bairro que possuíam seus filhos matriculados nas escolas solicitassem sua transferência para outras escolas. Já na creche, o motivo foi outro. Algumas famílias dos conjuntos habitacionais passaram a ter prioridades de vagas na creche. Isso ocorreu devido à sua menor condição econômica e maior vulnerabilidade social comparativamente às famílias residentes no bairro por mais tempo. As vagas disponíveis no início do ano começaram a ser preenchidas pelas crianças dos conjuntos habitacionais, desfavorecendo as outras crianças do bairro.

A Secretaria de Educação, por exemplo, informou às escolas públicas e à creche comunitária do Monte Castelo que os moradores dos conjuntos habitacionais precisariam ser atendidos por elas. Na maioria das entrevistas, os diretores informaram que essa comunicação foi feita um pouco antes da chegada dos novos moradores, impossibilitando assim, a reestruturação das escolas e da creche. Segundo os mesmos diretores, não houve muitas contrapartidas por parte da Secretaria de Educação para suprir as necessidades dos órgãos responsáveis pela educação pública no bairro, mesmo havendo necessidades de reestruturação física, principalmente. Para os representantes da educação pública no bairro, foi feito o mínimo necessário, como a contratação de novos professores para as novas turmas abertas, de funcionários para os serviços gerais e o aumento no fornecimento de alimentos

Nos serviços também houveram pontos positivos, dentre eles estão: a reestruturação do serviço de coleta de lixo com a ampliação da rota e a substituição dos caminhões de coleta; a realização da limpeza (varrição e capina) das ruas e calçadas com a chegada dos novos moradores; o aumento do número de linhas de passageiros e de pontos de ônibus do transporte público em todo o bairro, bem como a ampliação do horário de atendimento do transporte coletivo a todos os moradores do bairro; a facilidade no deslocamento de pedestres, ciclistas e veículos nos conjuntos pelas ruas asfaltadas; maior agilidade nas entregas de correspondências com a motorização do serviço e com o aumento no número de carteiros; maior vigilância do local com o aumento do número de viaturas e de policiais militares atuantes no bairro; aumento da sensação de segurança, a partir do reconhecimento de criminosos atuantes no bairro e do registro de ocorrências, atendimento mais rápido à população do bairro; maior segurança para a área do entorno da escola do conjunto Parque das Águas. Na saúde houve apenas o aumento do quadro de funcionários da UBS para atender à nova demanda. Na educação houve mais crianças, adolescentes e adultos matriculados nas escolas; ampliação do atendimento

escolar; houve também a fundação de uma nova escola pública e de uma nova creche comunitária, aumentando o número de vagas ofertadas e abrangendo mais períodos escolares.

No que se refere ao comércio, com a implantação dos conjuntos habitacionais no Bairro Monte Castelo houve muitos impactos positivos: aumento do faturamento; ampliação dos serviços oferecidos em todos os estabelecimentos; maior fluxo de mercadorias; e um pequeno aumento no quadro de funcionários. Como impacto negativo houve: situações de roubo em estabelecimentos comerciais; falta de serviços ofertados pelos pontos comerciais existentes; falta de perspectiva de alterações da infraestrutura física dos pontos comerciais. Dessa forma, acredita-se que os impactos positivos foram maiores que os impactos negativos neste critério, após a implantação dos quatro conjuntos habitacionais do PMCMV no bairro.

Mesmo não sendo o cerne deste estudo, acredita-se que esta pesquisa conseguiu responder alguns questionamentos sobre onde estão as falhas da articulação do poder público e privado para a implantação do PMCMV no município de Juiz de Fora. É preciso fazer com que os órgãos públicos e privados – agentes atuantes no processo de gestão e concepção dos empreendimentos habitacionais do Programa – repensem a forma de atuação, o planejamento e a construção de grandes empreendimentos habitacionais de acordo com a estrutura consolidada e a estrutura que virá com os conjuntos habitacionais.

O que se constatou nesta pesquisa, quanto ao planejamento e a gestão dos órgãos executores, foi a falha ou até mesmo a falta de comunicação dos agentes envolvidos no processo de implantação do Programa no município. Este foi apenas um dos problemas do Programa em Juiz de Fora. Outro agravante foi a diferenciação dada à região de implantação dos conjuntos habitacionais pelos órgãos responsáveis pela infraestrutura urbana. Houve também a prorrogação dos prazos de entrega dos conjuntos pelas construtoras, os atrasos das obras pela falta de materiais de construção e mão de obra e o curto prazo de construção aliado à grande escala do total de empreendimentos localizados num mesmo bairro. Essas falhas dos gestores geraram mais despesas aos cofres públicos e propiciaram o agravamento das condições de da infraestrutura e dos serviços prestados na região resultando, assim, em mudanças significativas no bairro.

Quando esta pesquisa se iniciou, pensou-se que o prazo da construção dos conjuntos, determinado nos cronogramas das construtoras e aprovado pela CAIXA, fosse rigorosamente respeitado. Assim, seria possível fazer uma análise da infraestrutura, dos serviços e do comércio com a implantação de todos os empreendimentos no Bairro

Monte Castelo. Entretanto, o atraso nas obras dos Conjuntos Habitacionais Vitória e Parque das Águas II impossibilitaram uma análise completa de todos os aspectos apontados pela pesquisa, visto que o Residencial Vitória, com prazo de construção de 15 meses, foi entregue no dia 29 de outubro de 2014, sete meses depois da data estipulada, e o Parque das Águas II, com a mesma data de entrega prevista, até a conclusão da pesquisa ainda não tinha sido entregue aos beneficiários do Programa.

Por fim, ressalta-se que a análise empreendida neste trabalho pode ser estendida a outros municípios brasileiros, uma vez que há grande similaridade no que tange à cobertura de infraestrutura, ao serviço e ao comércio nas áreas urbanas.

7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

27º BATALHÃO DE POLÍCIA MILITAR (Minas Gerais). **Estudo de situação 27º BPM–Bairro Parque das Águas**. Juiz de Fora, MG, 2013. 21 p.

AAKER, David Allen; KUMAR, V.; DAY, George S. **Pesquisa de marketing**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004. 752 p.

ANDRADE, T. R.; SILVA, C. E. **Análise de sustentabilidade na gestão de resíduos sólidos na cidade**: o caso de Paripiranga, Bahia, Brasil. Revista Ibero-Americana de Ciências Ambientais, Aquidabã, v.2, n.1, p.59-84, 2011.

ARANTES, P. F.; FIX, M. **Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação** - Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. União Nacional pela Moradia Popular – UNMP, 2009. Disponível em: <http://www.unmp.org.br/index.php?option=com_docman&task=doc_download&qid=124&Itemid=95>. Acesso em: 31 mar. 2014.

ARBEX, Daniela. Monte Castelo: no bom humor, a capacidade para driblar os problemas. **Tribuna de Minas**. Juiz de Fora, 9 jan. 1999, p.3.

AZEVEDO, Sergio de. A Questão da Moradia no Brasil: necessidades habitacionais, políticas e tendências. In: FERNANDES, Ana; SOUZA, Angela Gordilho. **Habitação no Brasil**: reflexões, avaliações e propostas. Salvador: Ed. FAUFBA/PPGAU, 2004. p.84.

BERGMAN, Lasda; ELAINE, M. Big Data: A Brief SWOT Analysis. **Information Outlook**, Alexandria, Virginia, v.18, n.3, p.15-17, May-June, 2014. Disponível em: <<https://www.sla.org/IO/2014/MayJune2014.pdf>>. Acesso em: 20 abr. 2015.

BONDUKI, Nabil. Do Projeto Moradia ao programa Minha Casa Minha Vida. **Teoria e Debate**, n. 82, São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2009.

BRASIL. Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, e outras. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 17 jun. 2011. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm>. Acesso em 27 set. 2013.

_____. Portaria nº 168, de 12 de abril de 2013. Dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 15 de abril de 2013. Seção 1, v. 71, p. 101–106. Disponível em <<http://www.cbic.org.br/sites/default/files/PORTARIA%20168%20DE%20ABRIL%202013%20-%20PMCMV.pdf>>. Acesso em 30 set. 2013.

_____. Portaria nº 610, de 27 de dezembro de 2011. Dispõe sobre os parâmetros de priorização e o processo de seleção dos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 27 de dezembro de (2011b), Seção 1, fl 01–08. Disponível em

<<http://www.cehap.pb.gov.br/arqs/legislacao/original/201211141045100000009040.pdf>>. Acesso em 30 set. 2013.

_____. Ministério das Cidades. **Especificações mínimas [para] Apartamento/Casa Sobreposta/Sobrado**. Brasília, DF, (2010a). Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Especificacoes/especificacoes_apartamento_port168.pdf>. Acesso em: 27 set. 2013.

_____. Ministério das Cidades. **Especificações mínimas [para] Casa**. Brasília, DF, (2010b). Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Especificacoes/especificacoes_casa_port168.pdf>. Acesso em: 27 set. 2013.

CALAES, Gilberto Dias; MARTINEZ GONZALES, Arsênio. **Planejamento estratégico, competitividade e sustentabilidade na indústria mineral: dois casos de não metálicos no Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: CETEM / MCT / CNPq / CYTED, 2006. 236 p.

CAIXA. Minha Casa Minha Vida prevê a entrega de 2 milhões de casas até o fim do ano. **Agência de Notícias**. [S.l.] 05 jun. 2014. Disponível em: <<http://www20.caixa.gov.br/Paginas/Noticias/Noticia/Default.aspx?newsID=904>>. Acesso em: 25 de set. 2014.

_____. **Programa Minha Casa, Minha Vida Entidades Recursos FDS**. [2014]. 40p. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/MANUAL_MCMV_ENTIDADES.pdf>. Acesso em: 25 set. 2014.

CAMARGO, Henrique Andrade. Raquel Rolnik, relatora especial para o Direito à Moradia da ONU. **Rede de Tecnologia Social**, Brasília, 27 maio 2009. Disponível em <<http://rts.ibict.br/entrevistas/entrevistas-2009/raquel-rolnik/>>. Acesso em: 28 abr. 2015.

CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo. **Planejamento estratégico do CAU: exercício 2013**. Disponível em: <<http://www.caupb.gov.br/wp-content/uploads/2014/08/PlanejamentoEstrategicoCAU.pdf>>. Acesso em: 21 abr. 2015.

CERVO, A. L. BERVIAN, P. A. **Metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Pearson Pratices Hall, 2002.

CHIAVENATO, Idalberto; SAPIRO, Arão. **Planejamento estratégico: fundamentos e aplicações**. 2. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2009. 368p.

COURI, Alex. **Farol do Saber**. Disponível em: <<http://www.alexcourri.arq.br/2007/11/farol-do-saber-monte-castelo.html>>. Acesso em: 05 maio 2015.

DAYCHOUM, Merhi. **40 ferramentas e técnicas de gerenciamento**. 3. ed. Rio de Janeiro: Brasport, 2007.

FACO, R.A.; SOLA, F. O Ecoturismo como ação estratégica nas ONGs ambientalistas do Brasil: o caso do Instituto Physis - Cultura & Ambiente. **Anais do VIII Congresso Nacional de Ecoturismo e do IV Encontro Interdisciplinar de Ecoturismo em Unidades de Conservação**. **Revista Brasileira de Ecoturismo**, São Paulo, v.4, n.4, p. 565, 2011.

FERREIRA, H. M. O Programa Habitacional Federal “Minha Casa, Minha Vida” e as políticas habitacionais locais. In: ZAMBRANO, L. M. A., et al. (Org.). **Habitação social em Juiz de Fora: debate e projetos**. Juiz de Fora: Ed. da UFJF, 2012. p.99-122.

FILHO, J. Procópio. **Salvo erro ou omissão. Gente juiz-forana**. S.l.: 1979. s. n. Acervo de Memória da Biblioteca Municipal Murilo Mendes.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. **Déficit habitacional municipal no Brasil**. Belo Horizonte, 2013. 78p. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/216-deficit-habitacional-municipal-no-brasil-2010/file>>. Acesso em 30 abr. 2015.

GERALDO, Watusé Mirian de Jesus. Plano regional de desenvolvimento sustentável do consórcio da Zona da Mata e Campos das Vertentes/MG - Análise das contribuições para o desenvolvimento regional após 10 anos. In: SEMINÁRIO DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL, ESTADO E SOCIEDADE, 2012, Rio de Janeiro. **Anais...** Rio de Janeiro: [s.n.], 2012, p.1-12. Disponível em: <<http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/sedres/article/view/3931/3841>>. Acesso em: 20 maio 2015.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008. 216 p.

GOOGLE MAPS. **Bairro Monte Castelo, Juiz de Fora, Minas Gerais**. Disponível em: <<https://www.google.com.br/maps/place/Monte+Castelo,+Juiz+de+Fora+-+MG/@21.7467199,43.3831827,16z/data=!3m1!4b1!4m2!3m1!1s0x989c73be685389:0x5cc00322cc88e3ae>>. Acesso em: 16 abr. 2015.

GOOGLE MAPS. **Rua Branca Mascarenhas, Juiz de Fora, Minas Gerais**. Jul. 2011. Disponível em: <<https://www.google.com.br/maps/@-21.745274,-43.383165,3a,15y/data=!3m1!1e1!3m2!1sf5dpKBVkJ216qjI2CYhDZtw!2e0>> Acesso em: 02 dez. 2014.

GUIA CAIXA. **Selo Casa Azul**: Boas práticas para habitação sustentável. São Paulo: Páginas & Letras, 2010. 204p.

GUSMAN, Ludmila. Vereador Paulo Rogério morre em acidente na BR-040, sentido Juiz de Fora Belo Horizonte. **ACESSA.com**. Juiz de Fora, 14 mar.2008. Disponível em: <<http://www.acesa.com/cidade/arquivo/jfhoje/2008/03/15-paulo/>>. Acesso em: 02 dez. 2014.

HABIBAH, Lateh; MUNIANDY, Vasugiammai. Technology integrated teaching in Malaysian schools: GIS, a SWOT analysis. **World Journal on Educational Technology**. v.3, n.2, p. 64-74, 2011.

HAEC CONGEL. **Res. Araucárias – Juiz de Fora**. [2014a]. 1 fotografia. Disponível em: <<http://www.congel.com.br/novo/index.php/portifolio/habitacao-popular>>. Acesso em: 09 nov. 2014.

_____. **Res. Paraíso – Juiz de Fora**. [2014b]. 2 fotografias. Disponível em: <<http://www.congel.com.br/novo/index.php/portifolio/habitacao-popular>>. Acesso em: 10 nov. 2014.

HAGUETE, Teresa Maria Frota. **Metodologias qualitativas na sociologia**. 14.ed. Petrópolis: Vozes, 2011. p. 224.

HALLA, Francos. **A SWOT analysis of strategic urban development planning: The case of Dar es Salaam city in Tanzania**. Disponível em:

<http://www.researchgate.net/publication/222341793_A_SWOT_analysis_of_strategic_urban_development_planning_The_case_of_Dar_es_Salaam_city_in_Tanzania>. Acesso em: 22 abr. 2015.

HIRATA, F. Minha Casa, Minha Vida: Política habitacional de geração de emprego e aprofundamento da segregação urbana? **Revista Aurora**. Marília, n. 4, ano 3, jul. 2009. Disponível em: <<http://www.marilia.unesp.br/Home/RevistasEletronicas/Aurora/HIRATA,%20Francini..PDF>>. Acesso em 31 mar. 2014.

HONDA, Sibila Corral de Arêa Leão. Política habitacional de baixa renda e a atuação do capital privado: o Programa de Arrendamento Residencial em Presidente Prudente (SP). In: **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management)**, v.5, n.1, p.107-117, jan–jun. 2013.

HOTZ, Vera. Bairro Monte Castelo: comunidade se organiza e muda realidade. **Panorama**, Juiz de Fora, 16 ago. 2004, p. 9 e 10.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br>>. Acesso em 14 abr. 2015.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – Centro de Pesquisas Sociais/Anuário 2012. Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?codmun=313670>>. Acesso em: 14 abr. 2015.

JR, Jorge A. Ferreira. **Campo de Futebol do Esporte Clube Vila Branca**. Disponível em: <<https://ssl.panoramio.com/photo/23011682>>. Acesso em: 02 dez. 2014.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica**. São Paulo: Atlas, 1991. 270p.

LEARNED, E.P., CHRISTENSEN, C.R., ANDREWS, K.E., GUTH, W.D. **Business Policy: Text and Cases**. 2. ed. Irwin, Homewood, 1965.

MALHOTRA, Naresh K. **Pesquisa de marketing: uma orientação aplicada**. 6. ed. Porto Alegre: Bookman, 2012. 768p.

MANOUCHEHR, Tabibian; SHIMA, Lahouti. Evaluating the impact of new urbanism principals on the restoration of deteriorated areas and their integration. **Journal HAFT HESAR**. Tehran University, Iran. v.1, n.1, p.37-44, 2012. Disponível em: <<http://en.journals.sid.ir/ViewPaper.aspx?ID=325604>>. Acesso em: 22 abr. 2015.

MARICATO, Ermínia. O "Minha Casa" é um avanço, mas segregação urbana fica intocada. **Carta Maior**, [S.l.], 27 maio 2009. Disponível em: <<http://cartamaior.com.br/?/Editoria/Politica/O-Minha-Casa-e-um-avanco-mas-segregacao-urbana-fica-intocada/4/15160>>. Acesso em: 29 abr. 2015.

_____. É preciso repensar o modelo. **aU**. São Paulo, v. 24, n. 186, p. 62-64, set. 2009. Entrevista concedida a Rosa Symansky e Alberto Mawakdiye.

MARTINS, Marcos Amâncio P. **Gestão Educacional: planejamento estratégico e marketing**. Rio de Janeiro: Brasport, 2007.

MERCÊS, Simaia. Programa Minha Casa, Minha Vida na Região Metropolitana de Belém: localização dos empreendimentos e seus determinantes. In: **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. CARDOSO, Adauto Lucio (Org.). Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. 322 p. (Série Habitação e cidade). Disponível em: <http://www.pjf.mg.gov.br/conselhos/habitacao/documentos/mcmv/livro_adauto_cardoso_2013.pdf>. Acesso em: 28 jul 2014.

MIHALCA, Amaliazabela. Tourist Potential of Targu Lapus Micro-region, Partof Maramure. **Journal of Settlements and Spatial Planning**.v.1, n.1, p.87-92, 2010.

MINAS GERAIS. Proposição do Projeto de Lei nº 74/2014, de 15 de abril de 2014. Fixa como critério para seleção de famílias beneficiadas pelos programas habitacionais no Município a proximidade entre o local de moradia destas e o empreendimento imobiliário a ser implantado. **Câmara Municipal de Juiz de Fora**. Juiz de Fora, MG, 15 abr. 2014. Disponível em: <<http://isal.camarajf.mg.gov.br/sal/textop.php?num=47500&sequencia=1>>. Acesso em: 30 abr. 2015.

MONTE Castelo já não é mais vila. **Diário Mercantil**. Juiz de Fora, 3 jul. 1971. Jornal de Bairro, p.5.

MONTE Castelo: problemas, tradições e pobreza. **Diário da Tarde**. Juiz de Fora, 23 jun. 1975. Jornal de Bairro, p. 1 e 3.

MONTE Castelo quer transporte e obras. **Tribuna de Minas**. Juiz de Fora, 4 fev. 1983a, p. 6.

MONTE Castelo, pobre mas com assistência. **Tribuna de Minas**, Juiz de Fora, 23 abr. 1983b, p. 6.

MONTE Castelo: uma região sem grandes problemas. **Diário da Tarde**. Juiz de Fora, 2 set. 1983c, p. 5.

NASCIMENTO, Denise Morado; TOSTES, Simone Parrela. Programa Minha Casa Minha Vida: a (mesma) política habitacional no Brasil. **Arquitextos**. São Paulo: Vitruvius, ano 12, n. 133.03, jun. 2011. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3936>>. Acesso em: 27 abr. 2015.

NETO, Sergio Carrera de A. Melo. A Quantidade de policiais por número de habitantes. **Aderivaldo Cardoso**. [S.l.], 14 out. 2013. Disponível em: <<https://aderivaldo23.wordpress.com/2013/10/14/quantidade-de-policiais-por-numero-de-habitantes/>>. Acesso em: 17 maio 2015.

ORNSTEIN, Sheila Walbe; ROMÉRO, Marcelo de Andrade. **Avaliação pós-ocupação (APO) do ambiente construído**. São Paulo: Studio Nobel/EDUSP, 1992.

PALACIOS, F. J. P; PEREDO, O. B; PÉREZ, J. G. **El programa Ecoescuelas**: Una evaluación crítica de fortalezas y debilidades. *Perfiles Educativos*.v.36, n.145, p.98-119, 2014.

PEQUENO, Renato; FREITAS, Clarissa. Programa Minha Casa Minha Vida em Fortaleza: Primeiros Resultados. In: **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. CARDOSO, Adauto Lucio (Org.). Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

322 p. (Série Habitação e cidade). Disponível em: <http://www.pjf.mg.gov.br/conselhos/habitacao/documentos/mcmv/livro_adauto_cardoso_2013.pdf> Acesso em: 28 jul. 2014.

PREFEITURA DE JUIZ DE FORA. Decreto nº 10.807, de 03 de janeiro de 2011. Aprova o Regulamento sobre os critérios e Hierarquização do Sorteio do Programa Minha Casa, Minha Vida. **Diário Oficial Eletrônico**, Juiz de Fora, MG, 07 de julho de 2011. Disponível em: <www.iflegis.pjf.mg.gov.br/c_norma.php?chave=0000034029>. Acesso em: 28 jun. 2010.

_____. Decreto nº 11.460, de 21 de dezembro de 2012. Aprova o Regulamento que dispõe sobre os parâmetros de priorização e o processo de seleção dos beneficiários do Sorteio do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - 2. **Diário Oficial Eletrônico**, Juiz de Fora, MG, 07 de julho de 2011. Disponível em <http://www.iflegis.pjf.mg.gov.br/c_norma.php?chave=0000036485>. Acesso em: 14 maio 2013.

_____. **Mapas de Juiz de Fora**. Disponível em: <<http://pjf.mg.gov.br/cidade/mapas/mapas.php>>. Acesso em: 10 set. 2014

_____. Prefeitura Casa Própria – Famílias recebem chaves da casa nova neste sábado. **Secretaria de Comunicação Social**. Juiz de Fora, 28 jul. 2011b. Disponível em <http://www.pjf.mg.gov.br/noticias/imprimir_noticia.php?idnoticia=30216>. Acesso em: 07 nov. 2014.

_____. Prefeitura Casa Própria – Prefeito entrega 380 moradias do Residencial Araucárias nesta quinta. **Secretaria de Comunicação Social**. Juiz de Fora, 14 abr. 2012b. Disponível em: <<http://www.pjf.mg.gov.br/noticias/view.php?modo=link2&idnoticia2=34014>>. Acesso em: 07 nov. 2014.

_____. Residencial Bela Vista – Prefeito entrega chaves da casa própria a mais 206 famílias **Secretaria de Comunicação Social**. Juiz de Fora, 5 jun. 2012c. Disponível em: <<http://www.pjf.mg.gov.br/noticias/view.php?modo=link2&idnoticia2=34883>>. Acesso em: 06 nov. 2014.

RAHMANI, Amir, GHORBANKHANI, Mohsen, BIGLARKHANI, mahshad, AKBARI, mmahnaz, MOEINIFAR, fatemeh. Evaluating Architecture and Urbanism Regulations in Establishing High Buildings (Case study: Hamadan City). **European Online Journal of Natural and Social Sciences**, ČeskáRepublika, v.3, n.4, p.80-89, 3 nov. 2014. Disponível em: <<http://european-science.com/eojnss/article/view/1212>>. Acesso em: 22 abr. 2015.

REZENDE, Denis Alcides. **Planejamento estratégico público ou privado**: guia para projetos em organizações de Governo e de negócios. 2. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2012. 180p.

RHEINGANTZ, Paulo Afonso; AZEVEDO, Giselle Arteiro; BRASILEIRO, Alice; ALCANTARA, Denise de; QUEIROZ, Mônica. **Observando a qualidade do lugar**. Procedimentos para a avaliação pós-ocupação. Rio de Janeiro: Proarq/FAU/UFRJ, 2009. 117p.

RIBEIRO, Gabriela Beraldi; KREB, Lisandra. **Análise das ideias sustentáveis do curso viva o território**. 2º Seminário Nacional de Construções Sustentáveis: estamos desenvolvendo práticas mais sustentáveis? Passo Fundo - RS, 2013. Disponível em: <<http://www.imed.edu.br/Uploads/An%C3%A1lise%20das%20Ideias%20Sustent%C3%A1veis%20do%20Curso%20Viva%20o%20Territ%C3%B3rio.pdf>>. Acesso em: 22 abr. 2015.

RICHARDSON, Robert Jarry e colaboradores. **Pesquisa social: métodos e técnicas**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1999. 336p.

RIO GRANDE DO SUL. Ministério Público. **Programa Saúde da Família**. Porto Alegre, RS, [201-]. Disponível em: <<http://www.mprs.mp.br/infancia/pgn/id101.htm>>. Acesso em: 19 maio 2015.

ROESCH, Sylvia Maria Azevedo. **Projetos de estágio e de pesquisa em administração**: guia para estágios, trabalhos de conclusão, dissertações e estudos de caso. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2005.

ROLNIK, Raquel; NAKANO, Kazuo. As armadilhas do pacote habitacional. **Le Monde Diplomatique Brasil**. São Paulo, n.20, ano 2, p. 4–5, 05 mar. 2009. Seção Moradia. Disponível em: <<http://www.diplomatique.org.br/artigo.php?id=461>>. Acesso em: 13 set. 2014.

ROLNIK, Raquel; KLINTOWITZ, Danielle; REIS, Joyce; BISCHOF, Raphael. (Org.). **Como produzir moradia bem localizada com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida?**: implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade. Brasília: Ministério das Cidades, 2010. p. 69.

ROLNIK, Raquel; NAKANO, Kazuo. As armadilhas do pacote habitacional. **Le Monde Diplomatique Brasil**. São Paulo, n.20, ano 2, p. 4–5, 05 mar. 2009. Seção Moradia. Disponível em: <<http://www.diplomatique.org.br/artigo.php?id=461>>. Acesso em: 13 set. 2014.

ROSSINI, Patrícia. Programa Minha Casa, Minha Vida tem início com 360 lotes. **Acessa.com**, Juiz de Fora, 24 abr. 2009. Disponível em: <http://www.acessa.com/cidade/arquivo/1fhoje/2009/04/24-pjf_casas/>. Acesso em: 24 abr. 2009.

SELLTIZ, Claire; WRIGHTSMAN, Lawrence Samuel; COOK, Stuart Wellford. **Métodos de pesquisa nas relações sociais**. Org. José Roberto Maluf e Bernardete A. Gatti. São Paulo: Editora Pedagógica e Universitária Ltda. 1965. 136p.

SKYSCRAPERCITY. **A Microrregião de Juiz de Fora**. Disponível em <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1001469>>. Acesso em: 13 abr. 2015.

SORAGGI, Ana Carolina Maria; MENDONÇA, Jupira Gomes de. O Programa Minha Casa Minha Vida em Juatuba/MG: ampliação do mercado da moradia no espaço metropolitano periférico. In: O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. CARDOSO, Adauto Lucio (Org.). Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. 322 p. (Série Habitação e cidade). Disponível em: <http://www.pjf.mg.gov.br/conselhos/habitacao/documentos/mcmv/livro_adauto_cardoso_2013.pdf>. Acesso em: 28 jul. 2014.

SOUZA, S. F., et al. Uso da matriz importância x desempenho na avaliação da satisfação dos moradores do residencial Floresta.2013. In: ENCONTRO TECNOLÓGICO DA ENGENHARIA SANITÁRIA E AMBIENTAL,9., 2013, Maringá. **Anais...** Maringá: [s.n.], 2013.p.285-317.

SPINA, Rose. Nossas cidades são bombas socioecológicas. **Teoria e Debate**, São Paulo, n.115, 01 ago. 2013. Disponível em: <<http://www.teoriaedebate.org.br/materias/nacional/nossas-cidades-sao-bombas-socioecologicas>>. Acesso em: 27 abr. 2015.

SUBHAJYOTI, Samaddar; CHOI, Junho; MISRA, Bijay; TATANO, Hirokazu. Insights on social learning and collaborative action plan development for disaster risk reduction: practicing Yonmenkaigi System Method (YSM) in flood-prone Mumbai. **Natural Hazards**. v.75, n.24, fasc. 2, p.1531-1554, 2015. Disponível em: <http://www.periodicos.capes.gov.br/index.php?option=com_pmetabusca&mn=88&smn=88&type=m&metalib=aHR0cDovL21scGx1cy5ob3N0ZWQuZXhsaWJyaXNncm91cC5jb20vcHJpbW9fbGlicmFyeS9saWJ3ZWlvYWNoaW9uL3NIYXJjaC5kbz92aWQ9Q0FQRVM=&Itemid=119>. Acesso em: 22 abr. 2015.

TARAPANOFF, Kira (Org.); GREGOLIN, José Angelo R. Inteligência organizacional e competitiva. **Ci. Inf.**, Brasília, v.31, n.3, p.108-109, Set.2002. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0100-19652002000300012>. Acesso em: 21 abr. 2015.

TRIBUNA. Nova escola é inaugurada no parque das águas. **Tribuna de Minas**, Juiz de Fora, 17 out. 2014. Cidade. Disponível em: <<http://www.tribunademinas.com.br/nova-escola-e-inaugurada-no-parque-das-aguas/>>. Acesso em: 19 maio 2015.

TRIVIÑOS, Augusto Nivaldo Silva. **Introdução à pesquisa em ciências sociais: a pesquisa qualitativa em educação**. São Paulo: Atlas, 1987. 176p.

VALOR ENGENHARIA. **Residencial Belo Vale I**. [2014a]. 1 fotografia. Disponível em: <http://www.valorengenharia.net/residencial-belo-vale-1/belo_vale_1_1/>. Acesso em: 06 nov. 2014.

_____. **Residencial Belo Vale II**. [2014b]. 1 fotografia. Disponível em: <http://www.valorengenharia.net/residencial-belo-vale-2/belo_vale_2_2/>. Acesso em: 06 nov. 2014.

VILA Branca, propriedade agrícola de Dr. Enéas Mascarenhas, 1929. - Álbum de Juiz de Fora do Acervo da Memória da Biblioteca Municipal Murilo Mendes, Juiz de Fora (MG).1929. 1 fotografia.

YANAZE, Mitsuru Higuchi. **Gestão de marketing e comunicação: avanços e aplicações**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

YIN, Robert K. **Estudo de Caso: planejamento e métodos**. Trad. Daniel Grassi. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2015. 320p.

ANEXO A - Roteiro de entrevista realizada ao coordenador de projetos da
Superintendência Regional de Habitação - Filial da CAIXA - Habitação de Juiz de Fora
(GIHAB)

- 1) Quantas habitações do MCMV foram financiadas (incluindo todas as faixas de renda) em Juiz de Fora, desde o início do Programa?
- 2) No ranking nacional, qual posição que Juiz de Fora ocupa em relação o total de habitações financiadas pelo MCMV?
- 3) O governo estabeleceu uma meta de redução do déficit habitacional no país em 14%. Juiz de Fora possuía meta específica considerando que ela possuía um déficit habitacional de 8,21% (14.198 moradias), segundo o IPEA em 2010?
- 4) Quantos terrenos foram doados pela PJJ para a construção dos empreendimentos do Programa MCMV em Juiz de Fora para a menor faixa salarial? Quais são eles?
- 5) Quais foram as dificuldades de implantação do MCMV na cidade? Alguma particularidade na fase 1? E na fase 2?
- 6) O que levou a construção de empreendimentos no entorno do Bairro Monte Castelo: conjuntos habitacionais Parque das Águas I e II, Nova Germânia e Vitória?
- 7) Em relação aos conjuntos habitacionais Parque das Águas I e II, Nova Germânia e Vitória, o que precisou ser executado na infraestrutura urbana para viabilização dos empreendimentos? Quanto foi gasto?
- 8) Todos os beneficiados, incluindo aqueles que se encontravam em situação de risco, pagam pelos taxas/impostos municipais, estaduais e federais, como por exemplo, água, iluminação, esgoto, IPTU?
- 9) Qual é o preço da habitação do PMCMV pago às construtoras?

ANEXO B - Roteiro de entrevista realizada à coordenadora de projetos sociais da EMCASA dos projetos “Minha Casa, Minha Vida” em Juiz de Fora

- 1) Na cidade de Juiz de Fora, além dos critérios nacionais estabelecidos pelo PMCMV, outros foram propostos pela PJF e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação, quais são eles?
- 2) O que é considerado uma família em situação de risco social?
- 3) Estes critérios tornaram-se obrigatórios em todos os empreendimentos?
- 4) Quantas unidades já foram entregues aos beneficiários cadastrados na EMCASA?
- 5) Quantas famílias foram beneficiadas com estas unidades?
- 6) Há uma estimativa de número de famílias por residência?
- 7) Qual foi o abatimento no déficit habitacional da cidade?
- 8) Há algum motivo especial a maior parte dos conjuntos estarem implantados na Zona Norte da cidade?
- 9) Qual foi a contrapartida da PJF para implantação dos empreendimentos do PMCMV na cidade? Está em registrado em contrato?
- 10) Quantos terrenos foram doados pela PJF para a construção dos empreendimentos do PMCMV em Juiz de Fora?
- 11) Posteriormente a implantação dos conjuntos habitacionais, houve alguma demanda por infraestrutura ou serviços municipais que não constavam no planejamento municipal? Qual foi a posição da PJF em relação a esta demanda? O município recebeu algum efetivo (verba) do Estado ou Governo para essa nova demanda?
- 12) Quais trabalhos sociais estão sendo desenvolvidos pela EMCASA para apoio às famílias beneficiadas?
- 13) Como funciona este trabalho? Qual é o período de atuação? Por quanto tempo? De que maneira?
- 14) Todos os beneficiados pagam impostos, como o IPTU, por exemplo?
- 15) Todos os beneficiados pagam taxas, como de coleta de lixo, iluminação pública, por exemplo?

ANEXO C - Roteiro de entrevista realizada à: SPM, EMPAV, SETOP, SPM, CAIXA, CESAMA, CEMIG, DEMLURB, SETTRA, PM, CORREIOS, Diretores das escolas e creche, funcionários da UBS e comerciantes

Código A01

- 1) A EMPAV/SETOP realizou o asfaltamento das ruas do Loteamento Parque das Águas? Quando? Quantas vias? Quantos m² de área pavimentada?
- 2) E no Loteamento Nova Germânia? Quando? Quantas vias? Quantos m² de área pavimentada?
- 3) E no Residencial Vitória? Quando? Quantas vias? Quantos m² de área pavimentada?
- 4) E no Condomínio Parque das Águas II? Quando? Quantas vias? Quantos m² de área pavimentada?
- 5) Houve alguma solicitação da PJF ou EMCASA para o asfaltamento das ruas antes da entrega destes empreendimentos?
- 6) Houve alguma manutenção do asfaltamento nestes últimos 3 anos? Onde? Quando?
- 7) Em 2011, as ruas Agulhas Negras, Geraldo Gomes Ribeiro, Júlio Fausto de Souza, Itatiaia e Capitão Arão estavam parcialmente asfaltadas ou não haviam sido asfaltadas. Em 2012, já com os CH implantados no entorno do Bairro, tais ruas foram pavimentadas. Há alguma relação da pavimentação dessas ruas com a instalação dos empreendimentos do MCVM?
- 8) Houve algum pedido de asfaltamento de vias no Bairro Monte Castelo após a implantação dos CH no local?
- 9) Qual foi o valor do investimento em pavimentação nos quatro conjuntos habitacionais construídos no entorno do Bairro Monte Castelo?
- 10) Segundo o anuário estatístico de JF 2012, entre 2006 e 2009 a EMPAV não asfaltou ruas no Bairro Monte Castelo. Em 2010, foram gastos 94,79 toneladas de asfalto no Bairro, sem especificação da área asfaltada. Um número significativamente pequeno, quando comparado aos anos entre 2003 e 2005, quando a EMPAV utilizou 15.302,64 toneladas de asfalto para pavimentar 3.605 metros quadrados de ruas. O que mudou de 2010 até 2014, quanto a pavimentação das ruas? Houveram maiores investimentos devido a implantação dos conjuntos habitacionais?
- 11) A SETTRA realizou a sinalização das vias e calçadas nos conjuntos habitacionais Parque das Águas I, II, Nova Germânia e Vitória? Antes, durante ou depois da construção deles (Quando)?

- 12) O entorno dos conjuntos, mais especificamente o Bairro Monte Castelo, recebeu a manutenção da sinalização das vias e calçadas existentes neste mesmo período? Por quê?
- 13) Houve alguma preocupação em interligar a sinalização horizontal das vias dos conjuntos habitacionais citados com a sinalização existente no Bairro? Explique.
- 14) É sabido que o Bairro Monte Castelo configura uma área para exames de habilitação de veículos. Os conjuntos habitacionais do Bairro incorporam esta área de exames? Por quê?
- 15) Houveram solicitações de manutenção da sinalização vertical e horizontal no Bairro Monte Castelo entre 2011 e 2014? Explique.
- 16) Após 2011, o Bairro Monte Castelo apresentou algum índice de depreciação da sinalização vertical? Quais?
- 17) Há algum planejamento da sinalização vertical e horizontal de vias e calçadas no Bairro Monte Castelo? Explique.

Código A02

- 1) A SETOP realizou obras de captação de águas pluviais no Bairro Monte Castelo? Quando? Em quais ruas?
- 2) O sistema de captação de águas pluviais dos conjuntos habitacionais Parque das Águas I e II, Nova Germânia e Vitória interligam-se com o sistema do Bairro Monte Castelo? Em quais ruas?
- 3) Houve alguma reestruturação do sistema existente no Bairro para se adequar ao novo volume de águas pluviais da nova área captada?
- 4) As manilhas de captação de águas pluviais foram substituídas por outras com maior dimensionamento? Nas novas ruas asfaltadas? E nas demais ruas do Bairro?
- 5) Quantas bocas de lobo foram colocadas nos conjuntos? E no Bairro?
- 6) Sabe-se que no local onde estão implantados os conjuntos habitacionais Parque das Águas I, II e Nova Germânia era uma antiga fazenda (Fazenda Santa Cândida), onde havia a prática da piscicultura, com diversos açudes e pequenos lagos. Como foi planejado o sistema de captação de águas pluviais, considerando as condicionantes do terreno da fazenda?
- 7) Há relatos dos moradores do Bairro Monte Castelo, informando que algumas ruas sofrem com alagamentos em períodos chuvosos, como por exemplo, a R. Geraldo Gomes Ribeiro. O novo sistema de captação de águas pluviais suporta o volume de águas em períodos de grande volume de chuvas?

- 8) A SETOP realizou obras de drenagem de águas pluviais no Bairro Monte Castelo? Quando? Em quais ruas?
- 9) O sistema de drenagem de águas pluviais dos conjuntos habitacionais Parque das Águas I e II, Nova Germânia e Vitória interligam-se com o sistema do Bairro Monte Castelo? Em quais ruas?
- 10) Houve alguma reestruturação do sistema existente no Bairro para se adequar ao novo volume de águas pluviais da nova área captada?
- 11) As manilhas de captação de águas pluviais foram substituídas por outras com maior dimensionamento? Em quais ruas do Bairro?
- 12) Quantas bocas de lobo foram colocadas nos conjuntos habitacionais? E no Bairro?
- 13) Sabe-se que no local onde estão implantados os conjuntos habitacionais Parque das Águas I, II e Nova Germânia era uma antiga fazenda (Fazenda Santa Cândida), onde havia a prática da piscicultura, com diversos açudes e pequenos lagos. Como foi planejado o sistema de drenagem de águas pluviais, considerando as condicionantes do terreno da fazenda?
- 14) Há relatos de moradores do Bairro Monte Castelo, informando que algumas ruas sofrem com alagamentos em períodos chuvosos, como por exemplo, a R. Geraldo Gomes Ribeiro. O novo sistema de drenagem de águas pluviais suporta o volume de águas em períodos de grande volume de chuvas?

Código A03

- 1) Como foi planejado o sistema de abastecimento de água potável nos conjuntos habitacionais Loteamento Parque das Águas, Condomínio Parque das Águas II, Loteamento Nova Germânia e Residencial Vitória?
- 2) O sistema de abastecimento de água potável dos conjuntos se interliga com o sistema do Bairro Monte Castelo? Onde? De que forma?
- 3) Houve interrupções no abastecimento de água no Bairro Monte Castelo, devido a construção dos conjuntos habitacionais? Quando? De que forma?
- 4) Qual foi o impacto destes conjuntos habitacional no sistema de abastecimento de água da cidade e do Bairro?

Código A04

- 5) Qual foi o impacto destes conjuntos na rede de esgoto?
- 6) A CESAMA realizou obras na rede de captação de esgoto no Bairro Monte Castelo? Quando? Em quais ruas?

- 7) A rede de esgoto dos conjuntos habitacionais Parque das Águas I e II, Nova Germânia e Vitória interligam-se com a rede do Bairro Monte Castelo? Em quais ruas?
- 8) Houve alguma reestruturação do sistema existente no Bairro para se adequar ao novo volume?
- 9) As manilhas de captação de esgoto foram substituídas por outras com maior dimensionamento? Em quais ruas do Bairro?
- 10) Há relatos de moradores do Bairro Monte Castelo, informando que a rede de esgoto do conjunto habitacional Parque das Águas não foi levado até a interligação da rede na Rua Nazira Mattar de Freitas, o que levou a um vazamento da rede. Este problema foi solucionado? De que forma? Quando?
- 11) Há alguma previsão de manutenção da rede de esgoto no Bairro Monte Castelo? E nos conjuntos habitacionais do seu entorno?

Código A05

- 1) O sistema de iluminação pública do Parque das Águas I e II, Nova Germânia e Vitória se interliga com o sistema do Bairro Monte Castelo? Onde?
- 2) Para a implantação iluminação pública nas vias dos CH houve interrupções ou prejuízos no abastecimento de energia elétrica do Bairro Monte Castelo? (Se houve quando? Por quanto tempo?)
- 3) Quantos postes destinados à iluminação pública foram instalados nos conjuntos habitacionais Parque das Águas I e II, Nova Germânia e Vitória?
- 4) Houve alguma reestruturação da iluminação pública no Bairro Monte Castelo durante ou após a construção dos conjuntos habitacionais do local? Explique.
- 5) Quantos transformadores foram instalados junto aos postes de iluminação pública para atender à nova demanda. Eles suprem à necessidade de energia elétrica dos conjuntos?

Código A06

- 1) A CEMIG realizou obras no sistema de energia elétrica no Bairro Monte Castelo para atender a nova demanda dos conjuntos habitacionais Parque das Águas I e II, Nova Germânia e Vitória? Quando? De que forma?
- 2) O sistema elétrico desses conjuntos se interliga com o sistema do Bairro Monte Castelo? Em quais ruas?
- 3) Em 2010, antes da implantação dos conjuntos habitacionais em JF, havia 194.578 instalações de energia elétrica residenciais na cidade. Em 2011, houve 3.704 novas ligações. Quantas ligações na rede de energia elétrica foram realizadas, até 2014,

para atender a demanda dos conjuntos habitacionais Parque das Águas I e II, Nova Germânia e Vitória, respectivamente?

- 4) Qual foi o aumento de demanda de energia após a implantação dos conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida, em Juiz de Fora (2009 à 2014) para a rede de energia elétrica?

Código B07

- 1) Segundo moradores, a DEMLURB realiza a coleta de lixo no Bairro Monte Castelo três vezes por semana. Houve mudanças de itinerário entre 2011 e 2014?
- 2) Com a chegada de novos moradores, advindos dos conjuntos habitacionais do MCMV Parque das Águas, Nova Germânia e Residencial Vitória, houve um aumento na demanda de caminhões e funcionários? Quantos?
- 3) Segundo a EMCASA, na entrega das chaves aos moradores, órgãos públicos e privados são convidados a participar do evento e se organizarem para atender à esta população. A DEMLURB foi informada quando os conjuntos habitacionais Parque das Águas, Nova Germânia e Residencial Vitória seriam inaugurados? Por quem? Quando?
- 4) Os moradores dos conjuntos habitacionais do MCMV pagam a taxa de coleta de lixo inclusa no IPTU? Porque os moradores não pagam as taxas de limpeza urbana?
- 5) Para a DEMLURB, qual foi o impacto na coleta de lixo, com a implantação dos conjuntos habitacionais no entorno do Bairro Monte Castelo (Parque das Águas, Nova Germânia, Vitória)?
- 6) A coleta de lixo no Bairro sofrerá alterações para atender o conjunto habitacional Parque das Águas II, que será inaugurado em 2015? Explique.

Código B08

- 12) É sabido que a DEMLURB tem um projeto piloto de Educação Ambiental nas escolas de Juiz de Fora, através da distribuição de cartilhas para as crianças, visando a conscientização pela descarte correto dos resíduos. Quando foi realizada a visita nas escolas do Bairro Monte Castelo (E.E. Dep. Olavo Costa, E.M. Amélia Pires e E. M. Paulo Rogério dos Santos)?
- 13) Segundo moradores, não há coleta seletiva no Bairro Monte Castelo, desde 2007. Porém o site da DEMLURB informa que realiza a coleta de lixo seletiva no local todas as quintas-feiras, a partir das 8h00. Esta coleta é feita?

- 14) Com a chegada de novos moradores, advindos dos conjuntos habitacionais do MCMV Parque das Águas, Nova Germânia e Residencial Vitória, houve um aumento na demanda de caminhões e funcionários para a coleta seletiva? Quantos?
- 15) Esta ilustração apresenta o itinerário da coleta seletiva no Bairro. Como foi o planejamento da DEMLURB para a coleta de lixo, com a implantação dos conjuntos habitacionais no entorno do Bairro Monte Castelo (Parque das Águas, Nova Germânia, Vitória)?
- 16) A coleta seletiva no Bairro terá alterações para atender o conjunto habitacional Parque das Águas II, que será inaugurado em 2015? Explique.

Código B09

- 1) Qual é a demanda por varrição e capina no Bairro Monte Castelo?
- 2) Qual foi a última vez que a DEMLURB realizou esses serviços no Bairro?
- 3) Para a DEMLURB, qual é o impacto na varrição ou capina, com a implantação dos conjuntos habitacionais no entorno do Bairro Monte Castelo?
- 4) Em 2015, o Residencial Parque das Águas II será inaugurado e suas chaves entregues aos moradores. A DEMLURB planeja fazer algum serviço de varrição e capina no Bairro por este motivo? Explique.

Código B10

- 1) Quantos passageiros de transporte urbano coletivo existem em Juiz de Fora?
- 2) Segundo anuário estatístico de Juiz de Fora 2012, em 2010, a cidade possuía 1.430 veículos de transporte público (fretado, coletivo interurbano, urbano e outros) em circulação. Em 2011, 570 ônibus de transporte coletivo, sendo 307 adaptados. Quantos veículos de transporte coletivo urbano existem atualmente?
- 3) Após a entrega das moradias dos CH Parque das Águas I, Nova Germânia e Residencial Vitória, houve aumento da demanda por transporte público no local? O que a SETTRA fez para atender a nova demanda?
- 4) Bairro Monte Castelo e entorno receberam novas linhas de ônibus?
- 5) Em 2012, qual era a demanda de passageiros pagantes das linhas de ônibus que atendem ao Bairro Monte Castelo? E agora?
- 6) As rotas de ônibus sofreram alterações? Qual é a km em 2012 e hoje?
- 7) As soluções apresentadas suprem a necessidade dos usuários do Bairro? E dos conjuntos habitacionais?

- 8) Com a inauguração do cond. Parque das Águas II há alguma previsão de mudança no transporte público das linhas do Bairro?

Código B11

- 1) Em 2011, quantos carteiros atendiam ao Bairro Monte Castelo?
- 2) Em 2014, quantos carteiros atendiam ao Bairro Monte Castelo?
- 3) Em 2010, haviam 338 funcionários dos correios em Juiz de Fora, sendo 218 carteiros. Com a implantação dos CH no entorno do Bairro Monte Castelo (cerca de 1.254 moradias), houve algum impacto no quadro de funcionários dos correios para atender a esta nova demanda? Explique?
- 4) Em 2015, as chaves do CH Residencial Parque das Águas II, localizado no Bairro Monte Castelo, serão entregues aos novos moradores do Bairro? A nova demanda impactará aos serviços dos correios do Bairro? De que forma?
- 5) Há previsão de implantação de uma agência dos correios no Bairro Monte Castelo ou no seu entorno imediato?

Código B12

- 1) A implantação dos conjuntos habitacionais Parque das Águas I e II, Nova Germânia e Vitória influenciou no número de ocorrências registradas Bairro Monte Castelo? De que forma?
- 2) Em relação à segurança, qual é o maior problema gerado no Bairro Monte Castelo após a implantação destes conjuntos habitacionais?
- 3) Em 2011, qual era o número de ocorrências registradas no Bairro Monte Castelo (crimes violentos e não violentos)? E em 2014?
- 4) No Bairro Monte Castelo, nas décadas de 1970 e 1980, havia o posto policial. Por qual motivo este posto foi desativado?
- 5) Implantar um posto policial próximos aos conjuntos resolveria a situação da violência no entorno e nos próprios conjuntos? Explique.
- 6) A PM faz o patrulhamento no Bairro e região? Com que frequência? Essa frequência aumentou após a construção dos conjuntos habitacionais citados anteriormente? Por quê?
- 7) Com quantas viaturas e efetivos são realizados o patrulhamento do Bairro? E antes da construção dos conjuntos?
- 8) Existe uma proposta, da polícia militar, em 2013, de criar um programa ambiente de paz (PAMP) no Parque das Águas, para que o policiamento ostensivo seja intensificado.

A proposta contempla três policiais militares atuando durante o dia, considerando um no posto e dois na Patrulhas de Prevenção Ativa (PPA) e 05 policiais militares no período noturno, dois no PAMP e três na Patrulha de prevenção. Essa proposta foi colocada em prática? Explique.

9) Há uma segunda proposta: criar PPA com efetivo de três militares para o loteamento Parque das Águas para intensificar operações com apoio do NPA (Núcleo de Prevenção Ativa) da Unidade. Essa proposta foi colocada em prática? Explique.

10) Há uma terceira proposta: a criação dos Programas de PROERD e JCC para as escolas dos Bairros adjacentes (incluindo o Bairro Monte Castelo) contemplando indiretamente as crianças e jovens dos conjuntos habitacionais citados. Os programas foram criados? Quando? Explique.

11) Há câmeras do sistema "olho vivo" no Bairro? E nos conjuntos? Por qual motivo existe ou não existe?

Código B13

Escola Municipal Paulo Rogério dos Santos

- 1) Quais são os períodos de funcionamento da escola?
- 2) Qual o período escolar atendido pela E. M. Paulo Rogério dos Santos?
- 3) Em 2011, a escola tinha quantos alunos?
- 4) Em 2012, com a chegada de novos moradores no Bairro Monte Castelo, pela construção dos Conjuntos Habitacionais, houve procura de vagas na escola?
- 5) A escola conseguiu atender a todos os pedidos de vagas?
- 6) A escola precisou abrir novas vagas para atender aos pedidos? Quantas e em qual período escolar? Atualmente, a escola possui alunos matriculados que são residentes nos CH do Bairro Monte Castelo, do MCMV? Quantos?
- 7) A escola passou por alguma reestruturação para atender a nova demanda? Qual(is)?
- 8) Em 2010, A PJF pretendia equipar 14 escolas municipais com sistema de segurança para monitorar a movimentação nas escolas fora do horário do funcionamento. Dentre elas está a Escola Mun. Paulo Rogério dos Santos. Por qual motivo a escola foi escolhida para implantação deste sistema? Houve algum caso de prática de crimes na escola?
- 9) Houve algum comunicado da PJF, informando a chegada desses novos moradores ao Bairro? Quando?
- 10) A PJF entrou em contato com a escola para verificar a possibilidade de suprir a nova demanda de alunos, advindas dos novos conjuntos habitacionais?

- 11) Atualmente, a escola tem quantos alunos?
- 12) Com a chegada de novos moradores dos conjuntos do MCMV, em 2011 até os dias atuais, no que repercutiu para a E. M. Paulo Rogério dos Santos?
- 13) E com a chegada do Parque das Águas II, que será inaugurado em 2015. O que a escola se prepara para receber os alunos?
- 14) A escola tem ou teve funcionários que residem em um dos conjuntos habitacionais citados nesta entrevista?

Escola Municipal Amélia Pires

- 1) Quais são os períodos de funcionamento da escola?
- 2) Qual o período escolar atendido pela E. M. Amélia Pires?
- 3) Qual é o número máximo de alunos e turmas que esta escola tem capacidade de atender?
- 4) Em 2012, com a chegada de novos moradores no Bairro Monte Castelo, pela construção dos Conjuntos Habitacionais no entorno do Bairro, houve procura de vagas na escola? Quantas vagas a escola precisou abrir para atender aos pedidos?
- 5) A escola conseguiu atender a todos os pedidos de vagas? Por quê?
- 6) De 2011 à 2014, a escola tinha quantos alunos matriculados?
- 7) A EMCASA ou Secretaria de Educação entrou em contato com a escola para verificar a possibilidade de suprir a nova demanda de alunos, advindas dos novos conjuntos habitacionais? Deram alguma contrapartida.
- 8) Atualmente, a escola possui alunos matriculados que são residentes nos Conjuntos Habitacionais do MCMV Parque das Águas, Nova Germânia e Vitória. Quantos?
- 9) Com a chegada desses alunos dos conjuntos do MCMV, o que repercutiu para a E. Mun. Amélia Pires até os dias de hoje?
- 10) A escola passou por alguma reestruturação física para atender a nova demanda? Qual(is)?
- 11) A escola tem ou teve funcionários que residem em um dos conjuntos habitacionais citados nesta entrevista?
- 12) A Sec. da Educação entrou em contato para informar sobre a inauguração do Parque das Águas II?

Escola Estadual Deputado Olavo Costa

- 1) Quais são os períodos de funcionamento da escola?
- 2) Qual o período escolar atendido pela E. E. Dep. Olavo Costa?

- 3) Qual é o número máximo de alunos e turmas que esta escola tem capacidade de atender?
- 4) Em 2012, com a chegada de novos moradores no Bairro Monte Castelo, pela construção dos Conjuntos Habitacionais no entorno do Bairro, houve procura de vagas na escola? Quantas vagas a escola precisou abrir para atender aos pedidos?
- 5) A escola conseguiu atender a todos os pedidos de vagas? Por quê?
- 6) De 2011 à 2014, a escola tinha quantos alunos matriculados?
- 7) A EMCASA ou Secretaria de Educação entrou em contato com a escola para verificar a possibilidade de suprir a nova demanda de alunos, advindas dos novos conjuntos habitacionais? Deram alguma contrapartida.
- 8) Atualmente, a escola possui alunos matriculados que são residentes nos Conjuntos Habitacionais do MCMV Parque das Águas, Nova Germânia e Vitória. Quantos?
- 9) Com a chegada desses alunos dos conjuntos do MCMV, o que repercutiu para a E. Dep. Olavo Costa até os dias de hoje?
- 10) A escola passou por alguma reestruturação física para atender a nova demanda? Qual(is)?
- 11) A escola tem funcionários que residem em um dos conjuntos habitacionais citados nesta entrevista?

Código B14

- 1) Quais são os períodos de funcionamento da creche?
- 2) Qual a faixa etária atendida pela creche?
- 3) Em 2011, a creche tinha quantas crianças?
- 4) Em 2014, a creche tinha quantas crianças?
- 5) A creche possui crianças matriculadas que são residentes nos CH do Bairro Monte Castelo, do MCMV? Quantas?
- 6) Com a chegada de novos moradores dos conjuntos do MCMV, em 2011 até os dias atuais, no que repercutiu para a creche?
- 7) Em 2011, com a chegada de novos moradores no Bairro Monte Castelo, pela construção dos Conjuntos Habitacionais, houve procura de vagas nesta creche?
- 8) A creche conseguiu atender a todos os pedidos de vagas?
- 9) A creche precisou abrir novas vagas para atender aos pedidos? Quantas? E em qual faixa etária?
- 10) A creche passou por alguma reestruturação para atender a nova demanda? Qual(is)?

- 11) Segundo a EMCASA, instituições públicas e privadas são convidadas para o evento da entrega das chaves aos moradores dos conjuntos habitacionais do MCMV, para que possam se planejar com a nova demanda no local. Houve algum comunicado da PJJ, informando a chegada desses novos moradores ao Bairro? Quando?
- 12) A PJJ entrou em contato com a creche para verificar a possibilidade de suprir a nova demanda de crianças, advindas dos novos conjuntos habitacionais?
- 13) Qual foi a contra partida da PJJ?

Código B15

- 1) Quais eram as instalações a UBS quando foi inaugurada em 2011? E hoje?
- 2) Em 2011, a UBS atendia quantos pacientes? E hoje?
- 3) Os moradores dos CH Parque das Águas, Nova Germânia e Vitória são atendidos atualmente pela esta UBS de MC Vereador José Felipe? Há alguma estimativa de quantos moradores?
- 4) Os novos moradores do Res. Parque das Águas II, que será inaugurado em 2015, serão atendidos pela UBS de MC Vereador José Felipe?
- 5) Em 2011, após a entrega das moradias do MCMV, no entorno do Bairro Monte Castelo, houve aumento na demanda pelos serviços de saúde da UBS? Quanto? Quais serviços foram mais solicitados pelos moradores dos novos conjuntos habitacionais?
- 6) Quantos funcionários haviam em 2011 e no final de 2014? (Houve aumento do quadro de funcionários para atender à nova demanda?)
- 7) Qual foi o impacto da chegada de novos moradores, provenientes dos ch do MCMV para a UBS de MC Vereador José Felipe?
- 8) Foi comunicado sobre a chegada dos novos moradores?

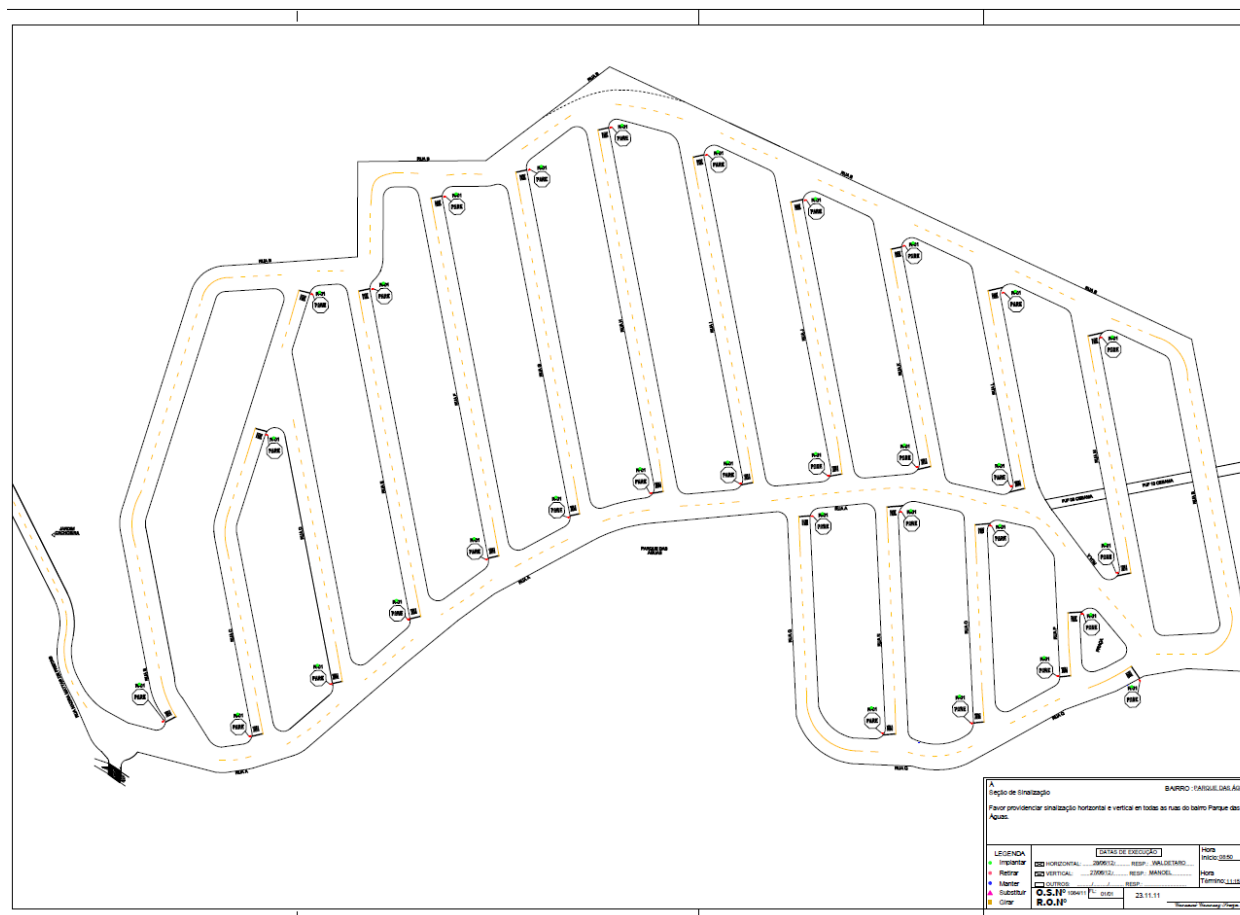
Código C16

- 1) Qual atividade seu estabelecimento exerce?
- 2) Desde quando possui este estabelecimento?
- 3) Considera este ponto comercial bem localizado no Bairro?
- 4) Após a chegada dos moradores do Residencial Parque das Águas, Vitória e Nova Germânia, houve maior procura pelos serviços do seu estabelecimento? Qual(is)?
- 5) Tem algum funcionário destes conjuntos habitacionais trabalhando no seu estabelecimento? Quantos? Qual função?

Caso tenha havido aumento da demanda:

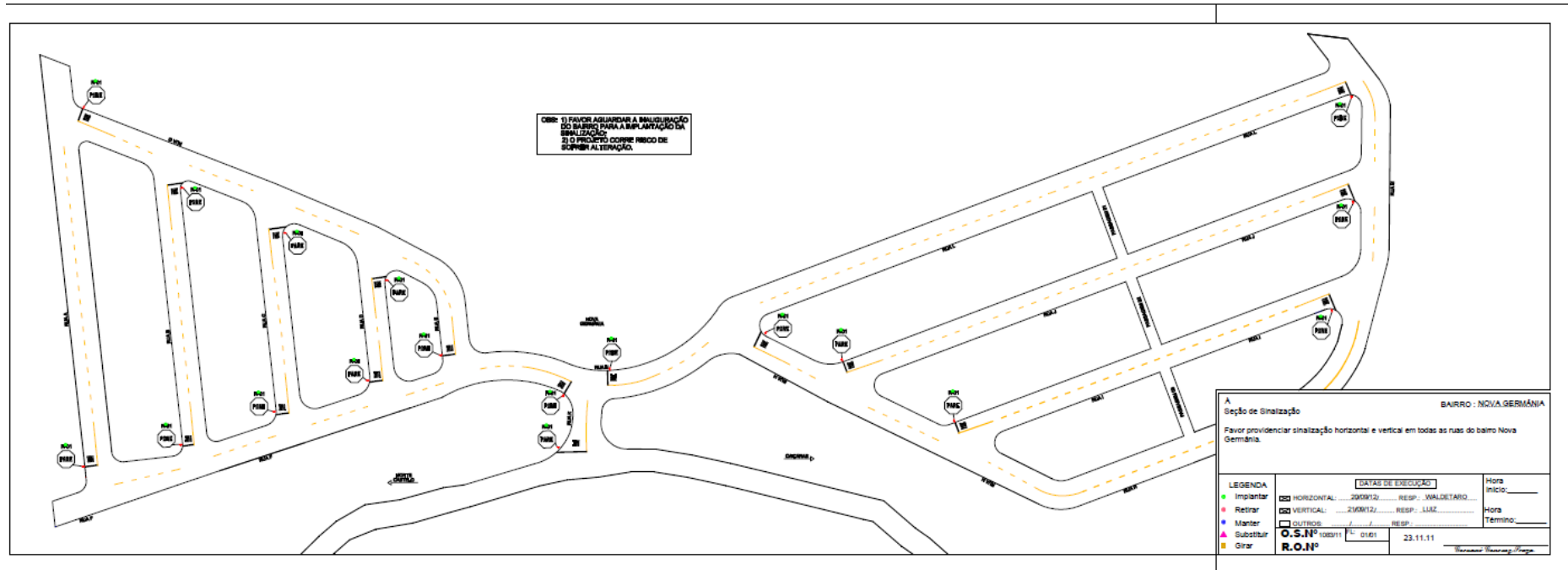
- 6) De quanto foi o aumento de clientes?
- 7) Naquele momento, pensou em ampliar a estrutura física do seu estabelecimento para atender os novos clientes?
- 8) Naquele momento, pensou em ampliar o quadro de funcionários do seu estabelecimento para atender os novos clientes?
- 9) Desde então, os moradores dos CH do MCMV ainda são seus clientes? Por quê?
- 10) O que foi feito no seu estabelecimento para atender o aumento do número de clientes?
- 11) Em 2015, com a inauguração do Cond. Parque das Águas II, do MCMV, existe alguma expectativa de aumento do número de clientes do seu estabelecimento comercial? E, pensa em ampliar a estrutura física ou aumentar o número de funcionários por conta deste aumento?

ANEXO D – Projeto de sinalização vertical e horizontal do loteamento Parque das Águas realizado em 23 de novembro de 2011 e executado em 27 e 28 junho de 2012



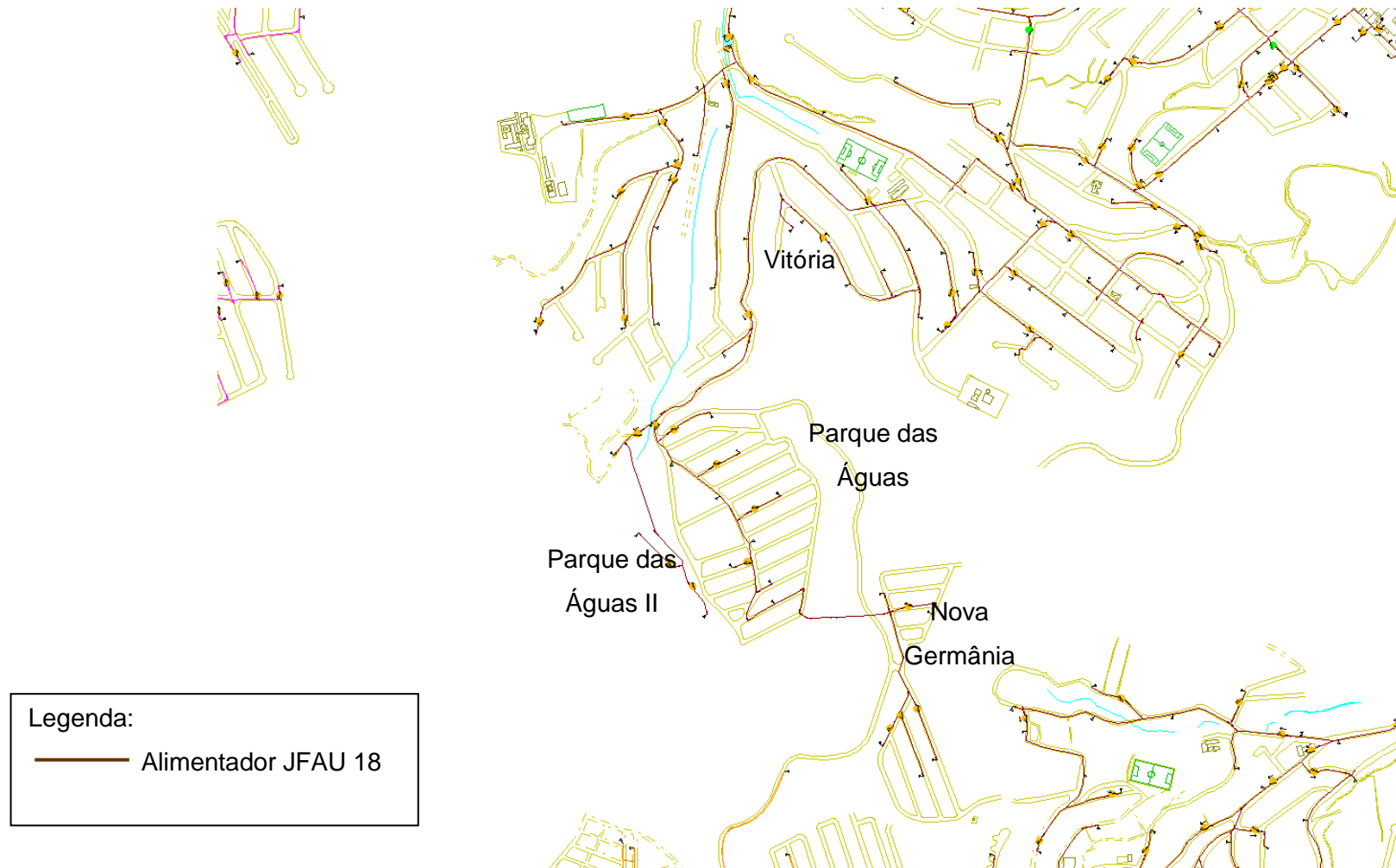
Fonte: Arquivo concedido à autora por meio de entrevista realizada ao coordenador de projetos de sinalização da SETTA em janeiro de 2015.

Projeto de sinalização vertical e horizontal do loteamento Nova Germânia realizado em 23 de novembro de 2011 e executado em 20 e 21 setembro de 2012



Fonte: Arquivo concedido à autora por meio de entrevista realizada ao coordenador de projetos de sinalização da SETTA em janeiro de 2015.

ANEXO E – Mapa da rede elétrica do Bairro Monte Castelo e Conjuntos Habitacionais Parque das Águas, Nova Germânia, Residencial Vitória e Parque das Águas II



Fonte: Arquivo concedido à autora por meio de entrevista realizada no setor de planejamento da CEMIG em fevereiro de 2015.

ANEXO F – Mapa da rede de energia elétrica dos Conjuntos Habitacionais Parque das Águas I e II



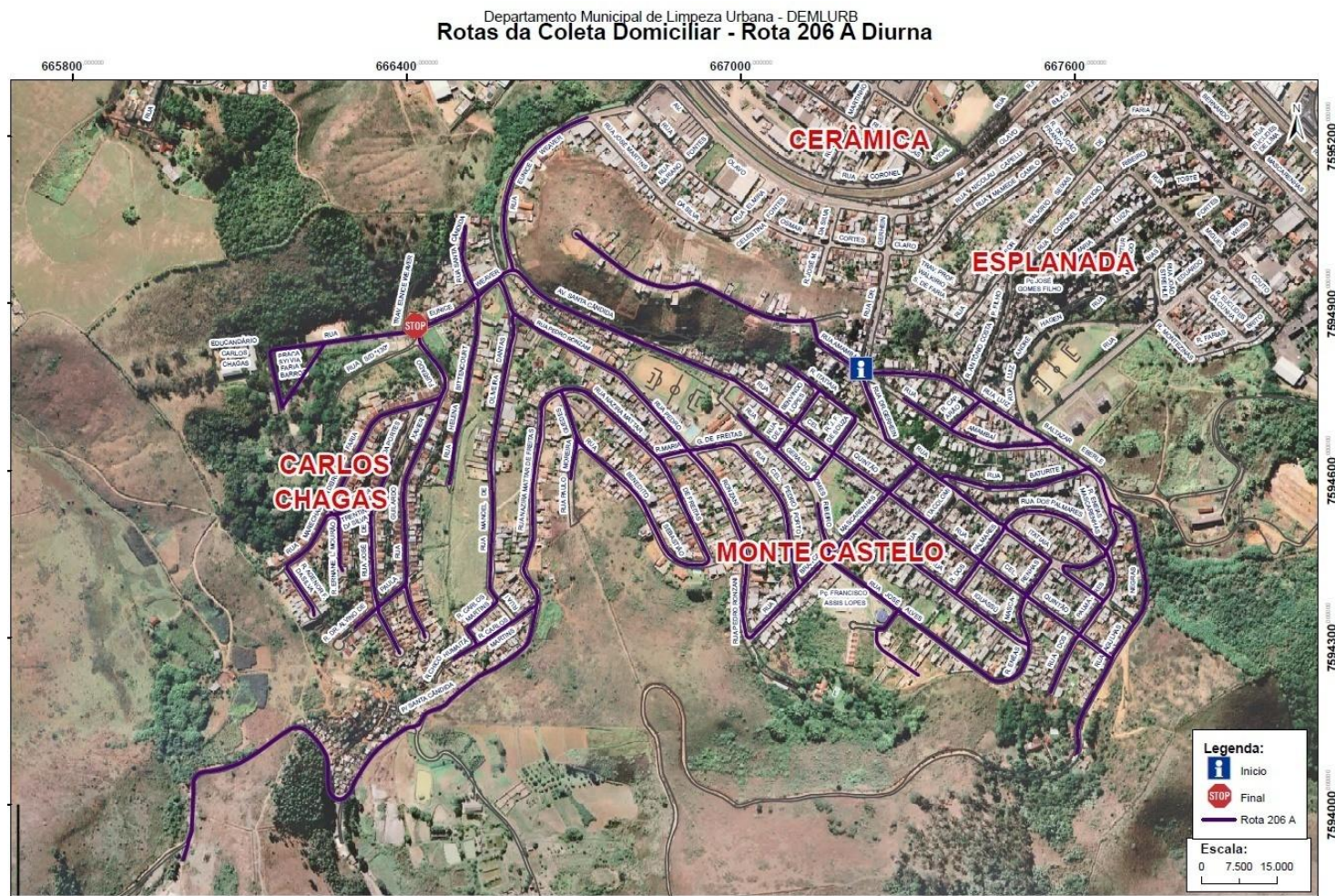
Fonte: Arquivo concedido à autora por meio de entrevista realizada no setor de planejamento da CEMIG em fevereiro de 2015.

ANEXO G – Mapa da rede de energia elétrica do Conjunto Habitacional Nova Germânia



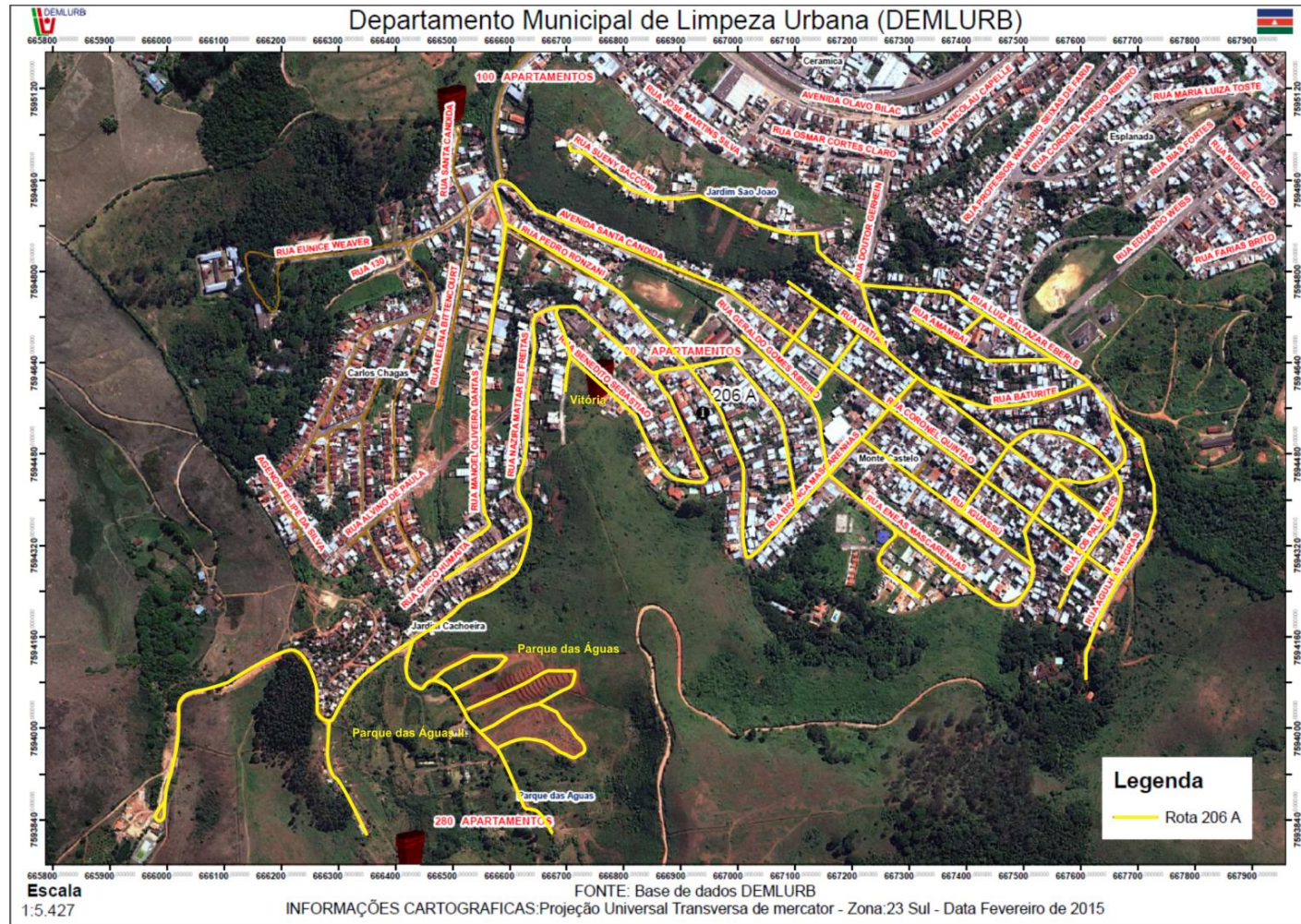
Fonte: Arquivo concedido à autora por meio de entrevista realizada no setor de planejamento da CEMIG em fevereiro de 2015.

ANEXO I – Mapa da rota de coleta de lixo no Bairro Monte Castelo em 2012



Fonte: Base de dados do DEMLURB. Arquivo concedido à autora por meio de entrevista realizada no DEMLURB em janeiro de 2015.

ANEXO J – Mapa da rota de coleta de lixo do Bairro Monte Castelo e Conjuntos Habitacionais em 2015.



Fonte: Adaptado da base de dados DEMLURB. Arquivo concedido à autora por meio de entrevista realizada no DEMLURB em janeiro de 2015.

