

CIDADE DA FICÇÃO

proposta de reparação de danos para o conjunto habitacional José Euclides





UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
INSTITUTO DE ARQUITETURA, URBANISMO E DESIGN
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

INGRID PESSOA VIANA

CIDADE DA FICÇÃO:
PROPOSTA DE REPARAÇÃO DE DANOS
PARA O CONJUNTO HABITACIONAL JOSÉ EUCLIDES

FORTALEZA
2026

INGRID PESSOA VIANA

CIDADE DA FICÇÃO
PROPOSTA DE REPARAÇÃO DE DANOS
PARA O CONJUNTO HABITACIONAL JOSÉ EUCLIDES

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Instituto de Arquitetura, Urbanismo e Design da Universidade Federal do Ceará como requisito à obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. Renato Pequeno

FORTALEZA
2026

CIDADE DA FICÇÃO

PROPOSTA DE REPARAÇÃO DE DANOS
PARA O CONJUNTO HABITACIONAL JOSÉ EUCLIDES

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Instituto de Arquitetura, Urbanismo e Design da Universidade Federal do Ceará como requisito à obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. Renato Pequeno

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Luís Renato Bezerra Pequeno (Orientador)
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Prof. Ms. Vinicius Saraiva Barretto
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Prof. Dr. Francisco Rérisson Carvalho Correia Máximo
(Membro Externo)

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Sistema de Bibliotecas

Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

V667c Viana, Ingrid Pessoa.
Cidade da ficção : proposta de reparação de danos para o conjunto habitacional José Euclides / Ingrid Pessoa Viana. – 2026.
148 f. : il. color.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Instituto de Arquitetura e Urbanismo e Design, Curso de Arquitetura e Urbanismo, Fortaleza, 2026.
Orientação: Prof. Dr. Luís Renato Bezerra Pequeno.

1. Produção Habitacional. 2. Conjuntos Habitacionais. 3. Autoconstrução. 4. Reparação de Danos. 5. Extensão. I. Título.

CDD 720

Agradecimentos

Aos meus avós, por terem sido, antes de tudo, meus pais. Em especial, ao meu avô Célio, por todas as tardes no gol azul marinho e por todos os sucos de sexta-feira. Obrigada pelos 12 anos juntos.

Aos meus pais, pelo apoio e, sobretudo, pela amizade. Obrigada por tornarem fácil ser quem eu sou.

Às minhas tias e tio, meus terceiros pais.

À Ana Livia, Emile e Luiza, por tantos momentos e fases compartilhados em salas de aula e fora delas. Ter crescido juntas foi o melhor dos rodízios. Espero que este seja só o primeiro trabalho em que tenho a oportunidade de agradecê-las.

Aos meus amigos da Universidade, novos e antigos, sem os quais esses anos teriam sido muito mais difíceis. Compartilhamos risos, madrugadas, sonhos, medos e uma pandemia. Entrar na vida adulta com vocês foi um passeio de montanha-russa: em meio aos gritos, eu olhava para os lados e me pegava sorrindo.

À Cléo, pela companhia interminável durante os dias que pareciam não acabar. Pelas noites me observando escrever e por todas as memórias cravadas em meus braços e em meu coração.

Ao ArqPET, pelas experiências e pelas portas abertas.

Ao LEHAB, pela oportunidade, pelas orientações coletivas e pelos olhares despertos.

À ZEIS Bom Jardim, por ter sido minha maior escola.

Ao Quintau Coletivo, ao qual eu tanto admirava de longe e agora posso admirar e trabalhar de perto. Nunca tive um trabalho dos sonhos, mas com vocês posso dizer que chego perto.

Ao Zona Viva Jangurussu, às cozinheiras da Cozinha Comunitária do residencial José Euclides e ao MTST pelas conversas, pelo apoio e pela luta que inspirou este trabalho.

Ao professor Renato Pequeno, pela confiança e pela escuta. Este trabalho nasceu com pernas um pouco bambas, mas hoje ele pode correr graças a você.

Por fim, **à Universidade Federal do Ceará** e, com carinho, **ao Instituto de Arquitetura Urbanismo e Design**, minha casa por 6 anos. O quanto eu aprendi e cresci nessa escola talvez só as mangueiras saibam.

Resumo

Constantes são os problemas técnicos e sociais apontados em grande parte da produção habitacional formal no Brasil, destacadamente em relação à inserção urbana, à má qualidade dos projetos arquitetônicos e urbanísticos e à própria materialidade e construção. Nesse sentido, para além da luta basilar pela reorientação das políticas e programas habitacionais, é urgente ampliar o olhar para a realidade já consolidada, na qual milhares de famílias vivem em residenciais providos pelo poder público. Desse modo, este trabalho tem como objetivo elaborar um Plano de Reparação de Danos para o conjunto habitacional José Euclides, em Fortaleza, identificando as práticas de resistência autoempreendidas pelos moradores como resposta à ausência da política e dos programas habitacionais. Ancoradas em práticas extensionistas, são elaboradas propostas de intervenção arquitetônico-urbanísticas, reconhecendo a partir das práticas locais possíveis soluções de reparação. Desse modo, entendendo as iniciativas populares de adaptação e transformação espacial como ferramentas potentes de resistência e defesa do direito à cidade, é possível desenhar novos horizontes onde se subvertem a rigidez e o isolamento impostos pelo modelo de produção dos grandes conjuntos habitacionais periféricos.

Palavras-chave: Produção Habitacional; Conjuntos Habitacionais; Autoconstrução; Reparação de Danos; Extensão.

Abstract

Technical and social problems are a persistent feature of a large portion of Brazil's formal housing production, particularly with regard to urban integration, the poor quality of architectural and urban design, and the materials and construction methods themselves. In this context, beyond the fundamental struggle to reorient housing policies and programs, there is an urgent need to broaden the focus to the already consolidated reality in which thousands of families live in housing developments provided by the public sector. Accordingly, this study aims to develop a Damage Repair Plan for the José Euclides housing complex in Fortaleza, identifying the resident-led practices of resistance undertaken in response to the absence or insufficiency of housing policies and programs. Grounded in extension-based practices, architectural and urban intervention proposals are formulated, drawing on local practices to recognize possible solutions for repair. Thus, by understanding popular initiatives of spatial adaptation and transformation as powerful tools of resistance and as a means of defending the right to the city, it becomes possible to envision new horizons that subvert the rigidity and isolation imposed by the production model of large-scale peripheral housing estates.

Keywords: Public Housing Production; Housing Complexes; Self-Construction; Damage Repair; Extension Activities.

Lista de figuras

Figura 01 - Conjuntos Habitacional Marechal Rondon.

Figura 02 - Conjuntos Habitacional Alvorada.

Figura 03 - Mapa Produção habitacional formal em Fortaleza (BNH - PMCMV).

Figura 04 - Toca habitada na Serra da Capivara, no Piauí.

Figura 05 - Ciudad Bolívar, Bogotá, Colômbia.

Figura 06 - Villa 31, Buenos Aires, Argentina.

Figura 07 - Titanzinho, Fortaleza, Brasil.

Figura 08 - Reconstituição cartográfica da planta de Fortaleza em 1859.

Figura 09 - Diagrama de representação do caráter híbrido dos conjuntos habitacionais.

Figura 10 - Mapa de assentamentos precários em Fortaleza.

Figura 11 - Conjunto Habitacional Parque Ibiapava (anos 1960).

Figura 12 - Conjunto Habitacional Parque Ibiapava (anos 2020).

Figura 13 - Imagem aérea de trecho do conjunto Ceará.

Figura 14 - Mapa de conjuntos PMCMV construídos em Fortaleza (2011-2021) em relação ao Centro.

Figura 15 - Mapa de conjuntos PMCMV construídos em Fortaleza (2011-2021) e a macrozona urbana.

Figuras 16 - Edifícios do conjunto Rachel de Queiroz.

Figuras 17 - Edifícios dos conjunto Juraci Magalhães.

Figuras 18 - Edifício do conjunto Orgulho do Ceará.

Figuras 19 - Edifício do conjunto Cidade Jardim I.

Figura 20 - Mapa de conjuntos do PAC-Maranguapinho construídos em Fortaleza e na RMF.

Figura 21 - Mapa destacando o conjunto José Euclides e Região Metropolitana de Fortaleza.

Figura 22 - Crescimento populacional por bairro de Fortaleza.

Figura 23 - Mapa de equipamentos de ensino e educação.

Figura 24 - Mapa de equipamentos de lazer e cultura.

Figura 25 - Mapa de equipamentos de assistência social e de saúde.

Figuras 26 - Conjunto José Euclides e entorno imediato.

Figura 27 - Imagem aérea do entorno do conjunto José Euclides.

Figura 28 - Mapa de infraestrutura cicloviária e de estações de bicicleta.

Figura 29 - Mapa de linhas e terminais de ônibus e de linhas de metrô e VLT.

Figura 30 - Mapa de zonas macrozona ambiental e curvas de nível.

Figura 31 - Imagem aérea de 1985. Destaque para a poligonal do conjunto José Euclides.

Figura 32 - Imagem aérea de 2004. Destaque para a poligonal do conjunto José Euclides.

Figura 33 - Imagem aérea de 2014. Destaque para a poligonal do conjunto José Euclides.

Figura 34 - Imagem aérea de 2024. Destaque para a poligonal do conjunto José Euclides.

Figura 35 - Imagem aérea do conjunto José Euclides.

Figura 36 - Área central de uma das quadras do conjunto José Euclides.

Figura 37 - Bosque.

Figura 38 - Escola Areninha.

Figura 39 - Acesso entre blocos.

Figura 40 - Acesso entre blocos.

Figura 41 - Mapa da rede de coleta de esgoto.

Figura 42 - Contêiner para descarte de resíduos sólidos.

Figura 43 - Planta da unidade habitacional do conjunto José Euclides.

Figura 44 - Construção de torre do conjunto Cidade Jardim II, em Fortaleza.

Figura 45 - Planta das unidades conjugadas do conjunto José Euclides.

Figura 46 - Variação de implantação dos blocos na quadra.

Figura 47 - Estruturas de proteção nas janelas.

Figura 48 - Projeto de requalificação urbana proposto pelo PRODEC.

Figura 49 - Composição fotográfica da Vivência Oasis I do Projeto DIST-ETCE/Sirius.

Figura 50 - Visita de campo do dia 09/07/25. Destaque para a feira na Rua Verde.

Figura 51 - Visita de campo do dia 09/07/25.

Figura 52 - Principais elementos identificados na escala da cidade.

Figura 53 - Escada de acesso.

Figura 54 - Destaque para caminho de pedestre.

Figura 55 - Barbearia no conjunto.

Figura 56 - Escola Municipal.

Figura 57 - Elementos analisados na escala do conjunto.

Figura 58 - Elementos analisados na escala do conjunto.

Figura 59 - Elementos analisados na escala do conjunto.

Figura 60 - Elementos analisados na escala do conjunto.

Figura 61 - Mapa das ZEIS 4 aprovadas pelo Plano Diretor de Fortaleza.

Figura 62 - Imagem do bosque durante a visita de campo do dia 23/10/25.

Figura 63 - Atividade “Grandes Conjuntos Periféricos e ZEIS de Reparação de Danos”.

Figura 64 - Atividade “Grandes Conjuntos Periféricos e ZEIS de Reparação de Danos”.

Figura 65 - Elementos analisados na escala do conjunto.

Figura 66 - Entrevistas com cozinheiras da Cozinha Comunitária.

Figura 67 - Entrega de marmitas.

Figura 68 - Fachada externa da cozinha comunitária após adaptação do salão de festa.

Figura 69 - Fachada externa da cozinha comunitária após adaptação do salão de festa.

Figura 70 - Terreno murado no centro do conjunto.

Figura 71 - Principais palavras associadas às mudanças que os moradores gostariam de ver.

Figura 72 - Fluxograma da relação entre elementos de análise da AOP e os Eixos de Intervenção.

Figura 73 - Princípios norteadores para Plano de Intervenção para o Conjunto José Euclides.

Figura 74 - Plano de Intervenção para o Conjunto José Euclides.

Figura 75 - Percurso projetual.

Figura 76 - Croqui das propostas de intervenção.

Figura 77 - Esquema de distribuição do programa de necessidades para a cozinha.

Figura 78 - Planta original do projeto dos salões de festa do conjunto.

Figura 79 - Planta após adaptações.

Figura 80 - Reforma proposta para a cozinha comunitária.

Figura 81 - Imagem aérea da proposta de reforma para a cozinha comunitária.

Figura 82 - Cozinha comunitária e horta.

Figura 83 - Esquema de distribuição do programa de necessidades e de fluxos para o vazio central.

Figura 84 - Imagem aérea da proposta de recuperação do vazio central.

Figura 85 - Praça Coberta.

Figura 86 - Entrada do bloco de apartamentos.

Figura 87 - Área de lazer e espera.

Lista de Quadros

Quadro 01 - Relação Capítulo x Objetivos Específicos x Metodologia.

Quadro 02 - Conjuntos habitacionais destinados para o reassentamento da população removida do Maranguapinho (2009 - 2020).

Quadro 03 - Síntese das ações de melhoria propostas pelo PRODEC.

Quadro 04 - Síntese das ações de melhoria propostas pelo DIST no residencial Sirius.

Quadro 05 - Ficha Elementos de análise para Avaliação Pós-Ocupação.

Quadro 06 - Soluções de reparação de danos identificadas no conjunto José Euclides.

Lista de Gráficos

Gráfico 01 - Já realizou alguma alteração em seu apartamento?

Gráfico 02 - Pretende ou gostaria de realizar alguma alteração em seu apartamento?

Gráfico 03 - Utiliza os espaços de uso coletivo do conjunto?

Gráfico 04 - Gostaria de utilizar mais os espaços de uso coletivo do conjunto?

Gráfico 05 - Quais espaços você gostaria de utilizar mais?

Sumário

INTRODUÇÃO

| APRESENTAÇÃO E JUSTIFICATIVA

| OBJETIVOS

| ESTRUTURA E METODOLOGIA

| RESULTADOS ESPERADOS

PARTE I

I | AS FORMAS DA MORADIA 20

1.1 | BREVE HISTÓRICO DA PRODUÇÃO HABITACIONAL FORMAL 22

1.1.2 | A PRODUÇÃO HABITACIONAL FORMAL EM FORTALEZA 25

1.2 | A PRODUÇÃO HABITACIONAL INFORMAL 30

1.2.1 | A INFORMALIDADE HABITACIONAL EM FORTALEZA 33

1.3 | AS PERIFERIAS CONSTRUÍDAS EM FORTALEZA 38

II | AS FORMAS DA CIDADE 42

2.1 | A CIDADE DAS LEIS 44

2.2 | A CIDADE DOS PROJETOS: O PAC MARANGUAPINHO 47

2.3 | A CIDADE DA FICÇÃO: O CONJUNTO JOSÉ EUCLIDES 52

2.3.1 | A INSERÇÃO URBANA E O ENTORNO 54

2.3.2 | O CONJUNTO 64

2.3.3 | A UNIDADE HABITACIONAL 69

III | AS FORMAS DA ARQUITETURA 74

3.1 | AS FORMAS DA REPARAÇÃO 75

3.1.1 | PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO COMUNITÁRIO (PRODEC) 76

3.1.2 | PLANO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO E SUSTENTÁVEL (DIST) 80

3.2 | AS FORMAS DO CONJUNTO JOSÉ EUCLIDES 82

3.3 | UMA REFLEXÃO: AS FORMAS DE INTERVIR EM CONJUNTOS 92

PARTE II

IV | PLANEJAR 94

4.1 | IDENTIFICANDO 95

4.1.1 | VISITAS 95

4.1.2 | OFICINAS 96

4.1.3 | ENTREVISTAS 99

4.2 | PLANO DE INTERVENÇÃO 105

V | REPARAR 110

5.1 | DAS PRÁTICAS, AS SOLUÇÕES 116

5.2 | VELHOS E NOVOS HORIZONTES 130

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 131

ANEXO I - FICHA ELEMENTOS DE ANÁLISE 137

ANEXO II - MODELO DA ENTREVISTA 138

ANEXO III - PROCESSOS 139

INTRODUÇÃO

| APRESENTAÇÃO E JUSTIFICATIVA

A produção habitacional é um tema cuja discussão é recorrente e multiescalar, sendo abordado em diferentes décadas a partir de diversos prismas. Entre as várias abordagens, o estudo sobre a produção institucionalizada ganha destaque a partir do momento em que o Estado assume o papel de atender à demanda habitacional da população de baixa renda no Brasil, a datar das primeiras décadas do século XX.

Ao longo de quase um século, foram diversas as formas, os arranjos institucionais e os focos da produção habitacional institucionalizada no País (Barretto, 2022). Contudo, constantes são os problemas técnicos e sociais apontados em grande parte dessa produção, destacando-se as críticas à inserção urbana, à má qualidade dos projetos arquitetônicos e urbanísticos e da própria materialidade e construção (Freitas, 2004). Nesse sentido, para além da luta basilar pela reorientação das políticas e programas habitacionais, é urgente ampliar o olhar para a realidade já consolidada, na qual milhares de famílias vivem em residenciais providos pelo poder público.

Para além da produção formal - pública e privada - de moradia, outra questão que ganha força nos estudos e pesquisas sobre a habitação no Brasil refere-se àquela produzida pelos sujeitos sociais, pela “informalidade”. Podendo ser vista como uma consequência da ausência de uma política governamental coerente com a dimensão do problema habitacional (Máximo, 2012), a autoconstrução é, em meio à mercantilização e financeirização da moradia, uma resposta historicamente consolidada ao empobrecimento a que grande parcela da população brasileira é submetida (Lima, 1980).

Contudo, o que muito se analisa e descreve é a produção autoconstruída que surge da compra ou da ocupação irregular de lotes. Com o advento dos conjuntos habitacionais como tipologia mais recorrente de habitação de interesse social, sobretudo os multifamiliares, a autoconstrução ganha outras dimensões, passando a ser também uma saída que muitas famílias encontram para superar lacunas deixadas pelos poderes públicos. Diante da realidade dos conjuntos, a autoconstrução apresenta diversas faces - reformas, ampliações, adaptações de uso, intervenções pontuais - e torna-se, afinal, uma forma de resistência frente aos danos causados pelos produtos da política habitacional.

Desse modo, a escolha por abordar essas resistências construídas em conjuntos habitacionais multifamiliares surge como culminância de uma série de interesses pessoais e de experiências formativas obtidas durante 6 anos de graduação. Da curiosidade infantil de observar pessoas em suas janelas, varandas e calçadas, nasce o intuito de debruçar-se sobre o tema da moradia e, principalmente, de como as pessoas moram; das práticas em ensino, pesquisa e extensão em assessoria técnica e planejamento urbano, resulta o intento de aprofundar-se na temática da produção habitacional institucionalizada. Mesclados, emerge a intenção de entender como ocorre o processo de autorreparação de danos em conjuntos habitacionais em Fortaleza, tomando, para isso, o conjunto residencial José Euclides Ferreira Gomes como objeto de estudo e de proposição.

| OBJETIVOS

Como **objetivo geral** procuro:

Elaborar um Plano de Reparação de Danos para o conjunto habitacional José Euclides e contribuir para a discussão acerca da autoconstrução enquanto resposta à ausência de uma política governamental coerente com a dimensão do problema habitacional.

Para tanto, foram definidos os seguintes **objetivos específicos**:

- E1.** compreender os meios pelos quais a moradia é produzida;
- E2.** abordar as práticas da autoconstrução complementar em conjuntos habitacionais;
- E3.** identificar e tipificar as principais estratégias de resistência frente a danos no conjunto José Euclides;
- E4.** construir um Plano de Intervenção para o conjunto a partir das práticas de resistência identificadas;
- E5.** elaborar um projeto de reparação para um trecho do conjunto José Euclides.

| ESTRUTURA E METODOLOGIA

Este trabalho é dividido em 2 etapas de desenvolvimento, sendo resultado, em grande parte, da ação extensionista “Direito à Cidade e à Moradia: Monitoramento e Formação” realizada pelo Laboratório de Estudos da Habitação (LEHAB) da UFC, do qual fui bolsista ao longo de 2025. A Parte I consiste na aproximação teórica e qualitativa da temática de estudo e nos primeiros contatos junto ao residencial José Euclides e aos seus moradores, sob uma experiência de apreensão bastante empírica. Já a Parte II corresponde à construção da proposta de reparação de danos, fundamentada pela etapa anterior.

Neste momento, considero necessário quebrar a impessoalidade do discurso para destacar alguns pontos. É importante, primeiro, colocar que essa divisão é, acima de tudo, organizacional. A escrita deste trabalho foi um processo e, sobre isso, dizer que a sua totalidade é formada pela soma individual de ambas as partes é negar a realidade de sua elaboração altamente apoiada metodologicamente sobre a pesquisa-ação. Acerca disso, um segundo ponto a ser destacado é que não foi uma escolha apriorística seguir esse fio metodológico. A realidade é que a estrutura e a metodologia deste trabalho foram fortemente influenciadas pela prática extensionista e pela dinâmica política de Fortaleza, cujas temporalidades e desencadeamentos não seguem o tempo burocrático da academia.

No decorrer de sua elaboração, muitas vezes os objetivos e os resultados esperados foram repensados devido ao contato junto aos movimentos sociais - neste caso, o Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST) - e pela própria cidade em movimento. Durante as atividades da bolsa, foi preciso adaptar-se à realidade da extensão: muitas ações previamente elaboradas foram encurtadas ou removidas do calendário, enquanto outras surgiram e se somaram às ações inicialmente previstas. Para além disso, nessa constante reconfiguração, foi aprovado o Plano Diretor Participativo e Sustentável de Fortaleza, em um processo sociopolítico intenso que colocou oficialmente na discussão da política urbana a reparação de danos em conjuntos habitacionais regularizados na cidade.

Todas essas mudanças levantaram a reflexão sobre o fazer acadêmico em meio a uma prática fortemente influenciada pela necessidade de adaptar-se aos tempos de agentes outros. O processo de escrita e desenvolvimento de uma proposta foi, então, resultado de várias adaptações, das quais surgiram caminhos metodológicos diversos, apoiados na pesquisa enquanto ação.

Segundo uma lógica de aproximação que parte do geral para o específico, este trabalho foi organizado sob a forma de uma introdução somada a 05 capítulos, os quais são resumidos a seguir junto aos respectivos procedimentos metodológicos:

PARTE I

01 | AS FORMAS DA MORADIA

Neste capítulo, busca-se apresentar, sinteticamente - por meio da **revisão histórica** e do **levantamento de dados primários** - as formas da moradia, analisando-a a partir de suas políticas, de seus agentes e de suas tipologias. Tal análise é organizada em momentos distintos, os quais têm como orientador os diferentes modos de classificar a produção da habitação social, tomando como base a classificação utilizada por Máximo (2012). Assim, inicialmente será abordada a produção formal de moradia, tendo como foco principal a produção estatal. Em seguida, aborda-se a habitação popular sob a lente da produção informal, sobretudo a autoconstruída. Por fim, é colocado em questão o resultado dessas produções por meio de um debate teórico-empírico sobre o contexto de Fortaleza.

02 | AS FORMAS DA CIDADE

Aqui, visando uma maior aproximação com o contexto de Fortaleza, é abordada a produção do espaço urbano a partir de seus diferentes agentes, destacadamente o Estado, enquanto indutor de grandes obras urbanísticas e legislador. Em um primeiro momento, será analisada a legislação urbana de Fortaleza por meio de uma breve **recuperação histórica** e de uma **análise descritivo-crítica** do Plano Diretor de 2009. Posteriormente, sob a mesma metodologia, o foco será o projeto PAC-Maranguapinho e os seus debates na produção de grandes conjuntos na coroa periférica da capital cearense. Finalmente, no último tópico, será analisado mais aprofundadamente o residencial José Euclides segundo 3 escalas: inserção e entorno, o conjunto em si e a unidade habitacional. Essa leitura será feita ancorada na **análise de imagens aéreas e de dados primários e secundários**, obtidos em visitas de campo e por meio de informações da Caixa Econômica Federal (CEF).

03 | AS FORMAS DA ARQUITETURA

No último capítulo da Parte I, procura-se entender, brevemente, como se dão programas de melhorias em conjuntos habitacionais no Brasil. No primeiro tópico, é realizado um **estudo de caso** de dois desses programas. No segundo tópico, o objetivo é identificar as principais soluções de autorreparação de danos no residencial José Euclides através de uma **Avaliação Pós-Ocupação (APO)** realizada a partir de **2 visitas de campo**. No último tópico, com as informações e reflexões levantadas nos dois anteriores e ao longo dos demais capítulos, são feitas algumas considerações acerca da conjuntura política de Fortaleza em se tratando dos grandes conjuntos habitacionais periféricos.

PARTE II

04 | AS FORMAS DO PLANEJAR

Nesta parte, objetiva-se construir um plano de intervenção para orientar a proposta de reparação de danos no conjunto José Euclides. Fundamentado por **4 visitas de campo, 2 oficinas, 8 entrevistas semiestruturadas e por conversas com lideranças sociais**, além das demais metodologias anteriormente aplicadas, o quadro sintetiza princípios, eixos estratégicos, diretrizes e ações que servirão de base para o projeto proposto no último capítulo.

05 | AS FORMAS DO REPARAR

No capítulo final, apresenta-se o detalhamento das ações propostas no capítulo anterior por meio de uma proposta urbanístico-arquitetônica de intervenção no residencial. Para a sua elaboração, tomou-se como referência as ideias de **caminhos e pontos nodais** de Kevin Lynch, estabelecendo um percurso projetual para incidir sobre. Por fim, a guisa de conclusão do trabalho, é trazida uma reflexão acerca do processo.

| RESULTADOS ESPERADOS

Como resultados deste trabalho esperam-se:

R1. A tipificação das estratégias de reparação autoconstruídas no conjunto José Euclides;

R2. A sistematização de um Plano de Reparação de Danos para o conjunto;

R3. A elaboração de um projeto urbanístico-arquitetônico de intervenção.

Em síntese:

CAPÍTULO	OBJETIVOS ESPECÍFICO	METODOLOGIA
1	E1, E2	revisão bibliográfica; levantamento de dados primários.
2	E1, E2	revisão bibliográfica; visita em campo; levantamento de dados primários; levantamento de dados secundários.
3	E2, E3	revisão bibliográfica; estudo de caso; avaliação pós-obra; visita em campo; levantamento de dados primários; levantamento de dados secundários.
4	E4	oficinas; visita em campo; entrevistas semiestruturadas; observação não-participante.
5	E5	percurso projetual.

Quadro 01 - Relação Capítulo x Objetivos Específicos x Metodologia.

Fonte: elaborado pela autora.

01

AS FORMAS DA MORADIA

“De alguma maneira é preciso morar. No campo, na pequena cidade, na metrópole, morar como vestir, alimentar, é uma das necessidades básicas dos indivíduos. Historicamente mudam as características da habitação, no entanto é sempre preciso morar, pois não é possível viver sem ocupar espaço.”

(Rodrigues, 2003, p.11, grifo próprio)

À palavra **moradia** foram atribuídos, ao longo do tempo, uma grande diversidade de complementos, variando o seu significado conforme o contexto e as intenções por trás dos termos a ela adicionados. Aqui, longe do intento de discorrer sobre semânticas, procura-se, na realidade, dar um primeiro vislumbre sobre o morar na realidade habitacional brasileira, especialmente aquele da classe trabalhadora, recorrendo à palavra como elemento básico.

No decorrer das várias políticas governamentais de habitação, o discurso desempenhou, e continua desempenhando, uma força simbólica. Até a década de 1940, por exemplo, o termo institucionalmente usado para caracterizar e identificar as moradias ocupadas pelas classes mais pobres era “econômica”, adotado e difundido em meio aos primeiros encontros para discussão da problemática habitacional no Brasil (Porangaba, 2020). A habitação econômica não era apenas aquela onde prevalecia a redução de custos de construção e de dimensões dos cômodos; seu entendimento englobava, ainda, uma ideia de moralidade e civilidade defendida na época, segundo a qual a população de baixa renda não estava preparada para residir coletivamente, sendo necessária, como forma de moralização do comportamento, a promoção de unidades para núcleos reduzidos (econômicos): a habitação unifamiliar (Bonduki, 2017; Bruna, 2015; Carpintéro, 1997 *apud* Porangaba, 2020).

Com a oficialização da primeira Política Nacional de Habitação, foi criado, em 1946, o primeiro órgão federal responsável pela área da habitação e desenvolvimento urbano no país, a Fundação da Casa Popular (FCP). Foi com a instituição da FCP que o Governo Federal oficializou o termo casa popular, o qual passou a identificar toda habitação direcionada à população de baixa renda produzida ou subsidiada pelo órgão. Porém, gradativamente, o “popular” adquiriu um sentido pejorativo junto à classe média, que passou a associá-lo à pobreza. Segundo Porangaba (2020), já durante a Ditadura Militar (1964-1985), com o propósito de atrair a adesão dessa camada ao recém-instaurado programa de financiamento habitacional, é adotado o termo Habitação de Interesse Social (HIS) para se referir à produção habitacional para famílias com renda superior a 3 salários mínimos, enquanto habitação popular passou a caracterizar a produção voltada para a faixa de renda entre 1 e 3 salários mínimos. Atualmente, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, HIS se refere à produção de habitações viabilizadas por programas habitacionais por meio da ação conjunta, ou não, entre o Governo Federal, estados e municípios para a população de baixa renda.

A realidade é que há muitas formas de moradia que os termos institucionalizados não abrangem e não atendem. Da produção formal - privada ou pública - à informal, é o indivíduo que dá significado e conteúdo à casa, ocupando-a e utilizando-a.

Assim, se para Weimer (2012), arquitetura popular é “aquela que é própria do povo e por ele é realizada” (Weimer, 2012, p. XLI), popular também são os conjuntos habitacionais - hoje identificados como habitação de interesse social - que passam por processos de ocupação, alteração e transformação através da - mais um termo - autoconstrução.

Neste capítulo, por meio de revisão histórica e de levantamentos de dados primários, é procurado entender, nos dois primeiros tópicos, como se dão as diferentes formas da moradia produzida no Brasil e, como consequência, em Fortaleza. No último tópico, além de uma reflexão sobre essas formas, busca-se compreender as consequências da produção habitacional na construção espacial da cidade. O objetivo não é recuperar toda a cronologia dessa produção, e sim possibilitar um melhor entendimento da conjuntura que é base para a existência de residenciais como o José Euclides.

1.1 | BREVE HISTÓRICO DA PRODUÇÃO HABITACIONAL FORMAL

No Brasil, a ação do governo no campo da habitação teve sua origem no II Reinado, ainda no século XIX, coincidindo com o momento histórico em que o trabalho livre começou, gradativamente, a substituir o trabalho escravo (FINEP/GAP, 1985). Enquanto a mão de obra primária era constituída por escravizados, a moradia era de responsabilidade dos senhores de engenho e de outros senhores de escravos. Com isso, a principal forma de habitação produzida para as classes baixas, nos primeiros séculos de ocupação colonial, foi a senzala. A partir do momento no qual se passou a incentivar a adoção do trabalho assalariado, inclusive por meio do incentivo à imigração de trabalhadores estrangeiros, foi preciso estimular a produção e o direcionamento de abrigo para atrair e receber essa mão de obra (FINEP/GAP, 1985). Todavia, é necessário destacar que não era o governo o responsável pela provisão habitacional - não havia uma política governamental de regulação, organização ou produção de moradia. Do século XVI até as primeiras décadas do século XX, era a iniciativa privada a principal responsável pelo provimento de habitação para os trabalhadores e para as classes baixas no Brasil (Máximo, 2012).

Com a passagem do século XIX para o XX, os problemas relacionados à quantidade e à qualidade das moradias agravaram-se. Em meio ao processo de intensificação da industrialização e de crescimento demográfico, o País passa a enfrentar sérios desafios relacionados às condições de vida nos centros urbanos. Com a migração de trabalhadores para as cidades, há um intenso processo de urbanização, cuja velocidade não é acompanhada pela provisão de infraestrutura urbana nem de moradia, levando ao surgimento espontâneo de núcleos habitacionais desprovidos de condições adequadas de moradia. Decorre daí, conforme coloca Máximo (2012),

o princípio da institucionalização da questão habitacional no Brasil, quando os setores da elite reconheceram a necessidade da intervenção mais ampla do Estado nesse setor, principalmente no combate à precariedade sanitária associada a esses núcleos.

É nesse contexto que se principia uma produção estatal fundamentada em um modelo desenvolvimentista. Dos anos 1930 a 1980, essa produção buscou, fundamentalmente, dinamizar a economia através da estruturação do setor da construção civil, promovendo a ideologia da casa própria e estimulando o processo de espraiamento das cidades brasileiras por meio da construção de conjuntos habitacionais em áreas periféricas (Máximo, 2012).

Como um dos primeiros agentes dessa política de desenvolvimento nacional, os Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs), criados em 1933 no contexto da política populista de Getúlio Vargas, inicialmente voltavam-se à seguridade social, mas passaram a atuar também na provisão habitacional diante do agravamento do déficit de moradia e da expansão das favelas e loteamentos clandestinos. Logo, em 1937, com a aprovação do Decreto nº1.749, os IAPs foram autorizados a produzir moradias para os seus beneficiários, iniciando uma trajetória de financiamento em larga escala de moradia, muitas das quais, pela primeira vez, em conjuntos multifamiliares (Bonduki, 1998). Apesar de sua relevância histórica, os IAPs atenderam majoritariamente trabalhadores formais de renda média e alta, não alcançando as camadas mais pobres (Porangaba, 2020).

Foi somente em 1946, com a criação da Fundação da Casa Popular (FCP), que surgiu o primeiro órgão federal voltado exclusivamente à política habitacional, com foco na população de baixa renda urbana e rural (Bonduki, 1998; Máximo, 2012). Embora tenha sido precursora de programas de produção em massa de unidades habitacionais com financiamento de longo prazo (Barretto, 2022), a FCP produziu pouco mais de 18 mil unidades em dezoito anos, em razão da falta de apoio político e de recursos, limitando seu impacto e até retardando a consolidação de uma política habitacional consistente (Bonduki, 2004 apud Máximo, 2012).

Em 1964, o Regime Militar instituiu o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Banco Nacional de Habitação (BNH), buscando responder às tensões sociais e demonstrar capacidade de enfrentamento dos problemas urbanos (Andrade; Azevedo, 1982 *apud* Máximo, 2012). Além disso, em um cenário de instabilidade no pós-guerra, era fundamental que os novos programas contribuíssem para a estabilidade nacional. Assim, a habitação tornou-se um subproduto da nova diretriz governamental que buscava o controle social, a geração de empregos e a mobilização da indústria da construção civil como meios de atenuar a crise

socioeconômica (FINEP/GAP, 1985). Foi com o BNH que a política habitacional do Estado tomou os moldes de uma produção seriada e massificada de unidades residenciais, consolidando e ampliando um padrão anteriormente explorado pela FCP.

Embora, inicialmente, grande parte dos recursos do BNH tenha sido destinada às classes populares, essa participação diminuiu ao longo do tempo devido ao baixo poder aquisitivo da população e às exigências financeiras do sistema. Assim, famílias com renda superior a 5 salários mínimos passaram a concentrar a maior parte dos financiamentos habitacionais (Máximo, 2012; Mautner, 1999 *apud* Barretto, 2022). A crise econômica dos anos 1970 e o processo de redemocratização levaram à extinção do BNH em 1986, dando início a uma instabilidade institucional da pauta da habitação. É também, segundo Máximo (2012, p.38), quando muda a natureza de atuação do Estado no setor, em uma transição de uma postura nacional-desenvolvimentista para uma postura neoliberal.

O marco significativo da atuação do Estado neoliberal no setor habitacional se dá a partir da extinção do BNH, em 1986. A partir daí decorre uma transformação estrutural da política de habitação, que se torna extremamente instável, alterando seu conteúdo de uma gestão a outra. Dito de outra forma, a política habitacional passa a ser uma política de Governo ao invés de uma política de Estado.

É em meio a essa nova configuração que é criado, em 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com o objetivo de estimular o setor imobiliário e ampliar o mercado habitacional formal para famílias com renda de até 10 salários mínimos (Cardoso; Aragão, 2013). Concebido de forma centralizada e com forte protagonismo do setor privado, o programa enfraqueceu as políticas habitacionais locais, embora tenha atraído os municípios pela rapidez e pela escala de produção, viabilizando inclusive o reassentamento de populações removidas por grandes obras e projetos de infraestrutura (Rufino, 2019), como ocorreu em Fortaleza.

Em suas duas primeiras etapas, entre 2009 e 2014, estabeleceu como meta a construção de 3,4 milhões de casas através de conjuntos construídos em um período curto de tempo e com unidades de tamanho reduzido, semelhante aos entregues pelo BNH (Barretto, 2022). Apesar do discurso social, a distribuição das unidades não correspondeu ao perfil do déficit habitacional, concentrado nas famílias de até 3 salários mínimos, que receberam apenas 40% das moradias produzidas (Rufino, 2019). Essa lógica manteve-se nas etapas seguintes, com menor oferta e pior localização dos empreendimentos destinados à Faixa 1 em comparação às faixas de renda mais elevadas (Amore; Shimbu; Rufino, 2015 *apud* Barretto, 2022).

Com a determinação de subsídios baseados em faixas de renda, o preço final das unidades produzidas é pré-determinado pelo Programa. Diante disso, para maximizar os ganhos, os custos com a construção e com a localização dos conjuntos são reduzidos, reforçando os esforços de padronização, industrialização e ampliação da escala dos empreendimentos (Rufino, 2019). É em meio a tal cenário nacional que se insere a produção habitacional formal em Fortaleza.

1.1.2 | A PRODUÇÃO HABITACIONAL FORMAL EM FORTALEZA

No final do século XIX e começo do século XX a capital cearense foi alvo de ações pontuais e fragmentadas de produção de moradia para as classes trabalhadoras, partindo quase sempre de iniciativas isoladas, quer do poder público, quer do setor privado. Este, por exemplo, promoveu a construção de vilas operárias - como a ainda existente Vila São José, na Jacarecanga - que serviram para abrigar parcela dos trabalhadores do setor industrial em desenvolvimento na cidade (Máximo, 2012). Em relação ao poder público, Jucá (2022) destaca como uma de suas primeiras iniciativas, em 1948, a desapropriação de uma área do sítio “Teofinho”, à margem esquerda da Avenida Bezerra de Menezes, onde seriam construídas 93 quadras, cujos lotes seriam vendidos para “pessoas pobres, residentes há mais de um ano na Capital e que não possuíssem outro imóvel ou morassem há mais de seis meses no local.” (Jucá, 2022, p.143). Posteriormente, a prefeitura buscou outras iniciativas e recursos para a aquisição de terrenos para abrigar famílias carentes, ou mesmo para o auxílio na construção de suas casas, mas essas tentativas ficaram apenas no campo do discurso.

A produção institucionalizada de moradias vai intensificar-se somente a partir da atuação do BNH (Máximo, 2012). Antes disso, o Estado já vinha intervindo na regulação e na produção habitacional por meio da Fundação da Casa Popular, mas de maneira muito pontual. A única intervenção da FCP em Fortaleza aconteceu em 1953, com a construção de 456 unidades residenciais no atual bairro Henrique Jorge (Bonduki, 2005 *apud* Máximo, 2012). Esse conjunto foi construído a cerca de 12km do centro da cidade, nas proximidades da Av. Osório de Paiva, localização estratégica no eixo onde se localizavam alguns dos campos de concentração de retirantes. A atuação da FCP, nesse sentido, estava relacionada à necessidade de impedir a fixação dos migrantes no centro da capital.

É apenas com os IAPs que decorre o início da intervenção estatal na produção direta de conjuntos habitacionais e no financiamento em escala de moradias para trabalhadores (Bonduki, 1998). Os Institutos conseguiram agir concretamente na construção de conjuntos habitacionais, alguns deles utilizando uma tipologia construtiva até então não empregada em empreendimentos para a população de

baixa renda: os edifícios de apartamentos. Como resultado da atuação dos IAPs, foram construídos em Fortaleza 10 conjuntos habitacionais de pequeno porte, totalizando 1.078 unidades residenciais entre os anos de 1940 e 1960 (Barretto, 2022).

Para garantir o baixo custo das unidades habitacionais, necessário para o equilíbrio financeiro, e um padrão mínimo de qualidade das unidades, de modo a torná-las atrativas aos futuros compradores, Máximo (2022) reforça que a lógica de localização destes empreendimentos levou em consideração o preço da terra. Com isso, grande parte dos empreendimentos foi construída nas periferias do centro urbanizado, onde o valor fundiário era mais baixo. Nos casos em que o conjunto foi implantado dentro da malha urbana, suas localizações usualmente coincidiam com os arredores de assentamentos populares.

Até o começo da década de 1960, o que se observou foi uma produção habitacional para a classe trabalhadora relativamente dispersa ao longo da capital. Apesar do destaque para a zona oeste, onde se concentrava o proletariado associado às indústrias tradicionalmente implantadas naquela região, diversas outras áreas iam sendo ocupadas por assentamentos populares. Estes estavam localizados principalmente ao longo da faixa litorânea, em encostas de dunas, em faixas de reserva próximas à rede ferroviária e em áreas marginais aos principais rios da cidade, o Cocó e o Maranguapinho (Castro; Guedes; Britto, 1972 *apud* Máximo, 2012).

Diante desse cenário de precariedade habitacional, o município, por meio da Fundação do Serviço Social de Fortaleza (FSSF), começa a desenvolver projetos e estudos de planejamento e de assistência social para a população de baixa renda, os quais consistiam, na realidade, em ações de “desfavelamento” das áreas centrais da cidade. De acordo com Máximo (2012), os primeiros programas de remoção e reassentamento de famílias conduzidos pela FSSF aconteceram no final dos anos 1960, associados, em um primeiro momento, à abertura ou urbanização de grandes vias ou à implantação de equipamentos urbanos. Um exemplo disto foi a intervenção promovida na Favela do Trilho I, removida para a construção do Terminal Rodoviário de Fortaleza e para a urbanização de sua principal via de acesso, a Av. Borges de Melo.

Em face do agravamento do problema habitacional nesse período, e tomando como referência as primeiras ações de desfavelamento implementadas pela FSSF, o poder público municipal elaborou um programa orientado para a intervenção em assentamentos precários - o Programa Integrado de Desfavelamento da Cidade de Fortaleza. Este foi um “importante instrumento político que, associado à outras ações, orientou algumas das principais ações habitacionais em Fortaleza, nas décadas de 1970 e 1980 (FORTALEZA, 1973).” (Máximo, 2022, p. 118).

Foi a partir desse programa que foram identificadas áreas prioritárias para abrigar a população removida pelos desfavelamentos, muitas das quais tendo sido utilizadas para a construção dos grandes conjuntos habitacionais do BNH, a exemplo dos Conjuntos Marechal Rondon e Alvorada, para onde foi parte das famílias reassentadas da Favela do Trilho I.

Figuras 01 e 02 - Conjuntos Habitacional Marechal Rondon e Alvorada, respectivamente.



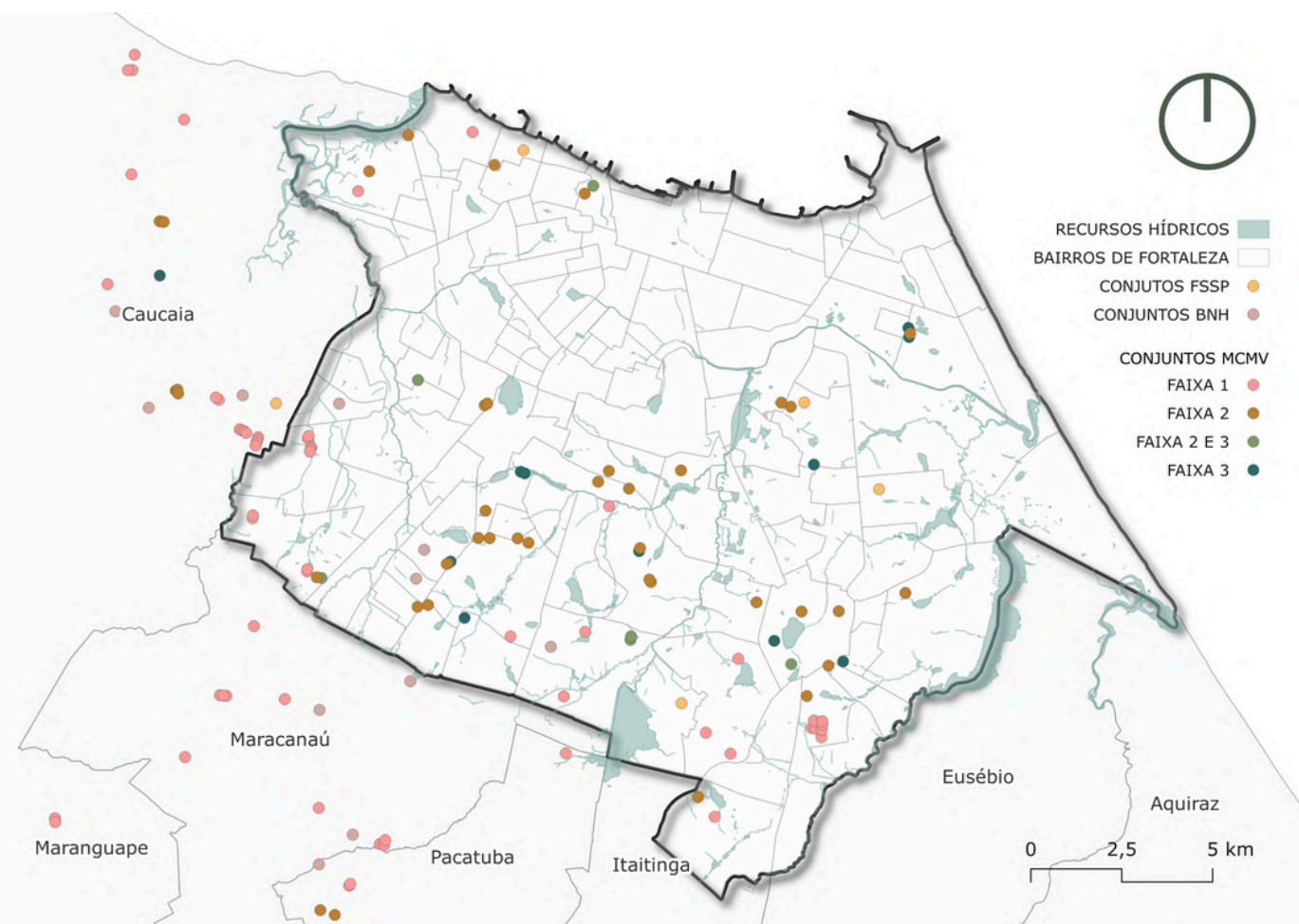
Fonte: Máximo (2012).

É durante esse período que há a indução de Fortaleza para o modelo de segregação centro-periferia (Barretto, 2022), reforçado pela construção de conjuntos habitacionais nos limites da malha urbana. Essa política consolidada pelo BNH promoveu um espraiamento desordenado do tecido urbano da cidade, intensificando a segregação socioespacial e a conurbação com municípios vizinhos, como Caucaia e Maracanaú. Como coloca Freitas (2004), essa expansão horizontal alimenta, naturalmente, a especulação imobiliária e a valorização da terra como mercadoria, sobretudo nas áreas intermediárias entre o centro e as periferias.

Com a extinção do BNH, em 1986, há um desmonte das políticas setoriais de habitação em escala nacional. Como já colocado, o que se segue são iniciativas fragmentadas no final dos anos 1980 até o começo do século XXI, período em que há um aprofundamento da crise social. Nessa conjuntura, o Programa Minha Casa Minha Vida retoma a lógica do BNH de construção de conjuntos e produção do espaço urbano em Fortaleza, mas agora de maneira exacerbada em meio ao fortalecimento das políticas neoliberais no Brasil e no mundo. Com subsídios para as diferentes faixas de renda e a participação de agentes privados na construção dos conjuntos, é retomada e intensificada a lógica mercantil de provisão de moradia. Sem a regulamentação da escolha dos terrenos e das tipologias habitacionais, em um cenário de ausência dos mecanismos de regulação do preço da terra, acentua-se o processo de periferização da produção habitacional formal na capital cearense (Pequeno; Freitas, 2013).

Como observado durante a vigência do BNH, no PMCMV a habitação torna-se um subproduto, na qual, mesmo prevalecendo o discurso de combate ao déficit habitacional, a distribuição dos recursos entre as diferentes faixas não atende a demanda da população mais pobre.

Figura 03 - Mapa Produção habitacional formal em Fortaleza (BNH - PMCMV).



Fonte: elaborado pela autora a partir do acervo do LEHAB.
Sistema de Projeção: UTM, SIRGAS 2000.

Houve um atendimento maior às Faixas 2 e 3, para as quais foram construídos conjuntos melhor distribuídos pela cidade; para a Faixa 1, a maioria dos empreendimentos destinados foram construídos distantes do centro e, em grande parte, na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) (Pequeno; Freitas, 2013). Além disso, nota-se que o porte dos conjuntos aumenta na medida em que o mesmo se afasta da zona urbana de maior densidade, em um processo de segregação forçada das classes de menor renda. Evidencia-se, assim, a direta vinculação do programa à exclusão social e territorial, seja dos grupos sociais não atendidos, seja dos que se submetem a uma redistribuição espacial na metrópole, produzindo-se novas e cada vez mais distantes periferias (Maricato, 2011 *apud* Freitas; Pequeno, 2013).

Utilizando-se da retórica de combate ao déficit, a produção habitacional formal em Fortaleza, assim como no Brasil, nunca atendeu de fato à demanda existente. Seja pela dificuldade em se comprometer com um sistema de financiamento a longo prazo, seja pela lógica de financeirização da moradia reforçada pelo sempre presente produtor privado, as classes mais pobres foram, e historicamente são, as que menos possuem acesso à habitação provida por agentes formais. Conforme informações da Fundação João Pinheiro (FJP), o déficit habitacional é predominante em domicílios com até 2 salários mínimos de renda domiciliar, correspondendo à Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida (FJP, 2024). Em Fortaleza, os números apontavam para mais de 82 mil famílias em situação de déficit ao tomar como base os dados do Censo 2010. Em comparação, a produção de unidades habitacionais entregues entre 2015 e 2020 na capital pelo PMCMV Faixa 1 e Entidades foi de 22.248 U.H (Pequeno, 2020 *apud* Barretto, 2022).

Em suma, no Brasil, como nos demais países capitalistas, a terra urbana e as edificações integram as mercadorias do modo de produção capitalista (Rodrigues, 2003). Assim, na produção do espaço urbano e em toda política social brasileira, desde os anos 1930, verifica-se a presença do setor privado no provimento de serviços (Barretto, 2022). Em parceria com o Estado, esses agentes formais atuam na provisão de moradia atendendo aos interesses do capital em um processo que gera a exclusão socioterritorial, econômica e cultural de milhares de brasileiros. Distantes do centro, com precarizado acesso a meios de transporte público e alternativo, a infraestrutura urbana, a equipamentos e serviços, os conjuntos habitacionais feitos desde o BNH até o PMCMV em Fortaleza fortalecem uma concepção privada de cidade, com processos de verticalização das periferias e de negação da produção, reprodução e apropriação da moradia. É nesse contexto de danos históricos que emerge a produção informal da habitação.

1.2 | A PRODUÇÃO HABITACIONAL INFORMAL

Para Ribeiro (1997 *apud* Máximo, 2012), o conceito de produção informal refere-se a todas as formas de autoconstrução de moradia que têm como traço comum o fato de não ser a acumulação de capital que orienta a produção, mas a produção de uso. Em se tratando disso, muitos estudiosos da habitação procuraram conceituar e estudar a autoconstrução no Brasil. Para Oliveira (1975 *apud* Lima, 1980), seria tanto uma forma não-capitalista de produção de moradia quanto uma resposta historicamente consolidada ao empobrecimento a qual a maior parte da população é submetida. Em consonância com o autor, Maricato (1976 *apud* Lima, 1980) e Rodrigues (2003) reforçam a não-vinculação ao circuito imobiliário capitalista como uma característica definidora dessa produção. Por outro lado, pontuam que é um processo no qual a força de trabalho substitui a renda na lógica de acesso à moradia, recaindo sobre o trabalhador um sobretabalho em um processo muitas vezes moroso e descontínuo. Sobre esse ponto de vista, a autoconstrução torna-se um mecanismo eficaz de apoio à acumulação de capital, uma vez que coloca o custo de produção da casa sobre os ombros do autoprodutor (Núñez, 1982:28 *apud* Bosc, 2013). Contudo, de alguma maneira é preciso morar. Da caverna à cabana, do arranha-céu ao casebre, o indivíduo historicamente sempre buscou e, posteriormente, produziu abrigo.

Tomando como referência Bosc (2013), a autoconstrução pode ser apreendida em meio a um complexo sistema habitacional que se estrutura em três modos básicos de acesso à moradia: alugar, autoproduzir ou adquirir (comprar) uma residência. Esta última comumente está associada à produção formal da habitação, seja pelo setor privado, seja pelo público. A autoconstrução, por sua vez, está sob a lógica de acesso habitacional por meio da autoprodução, entendida como um processo pelo qual indivíduos, famílias ou grupos sociais realizam a produção de moradias por iniciativa própria e em benefício próprio, o que pode ser feito tanto pela autoconstrução quanto pela construção realizado por terceiros.

No Brasil, há inúmeras tipologias associadas à produção habitacional informal. Weimer (2012) enumera e caracteriza várias delas, desde as moradias em tocas, passando por casas em areais e em mangues até chegar às favelas.

Variando de acordo com o local, tempo e demais fatores específicos, esses tipos compartilham entre si, segundo o autor, algumas características gerais, dentre as quais, destacam-se a simplicidade material, a adaptabilidade e a criatividade.

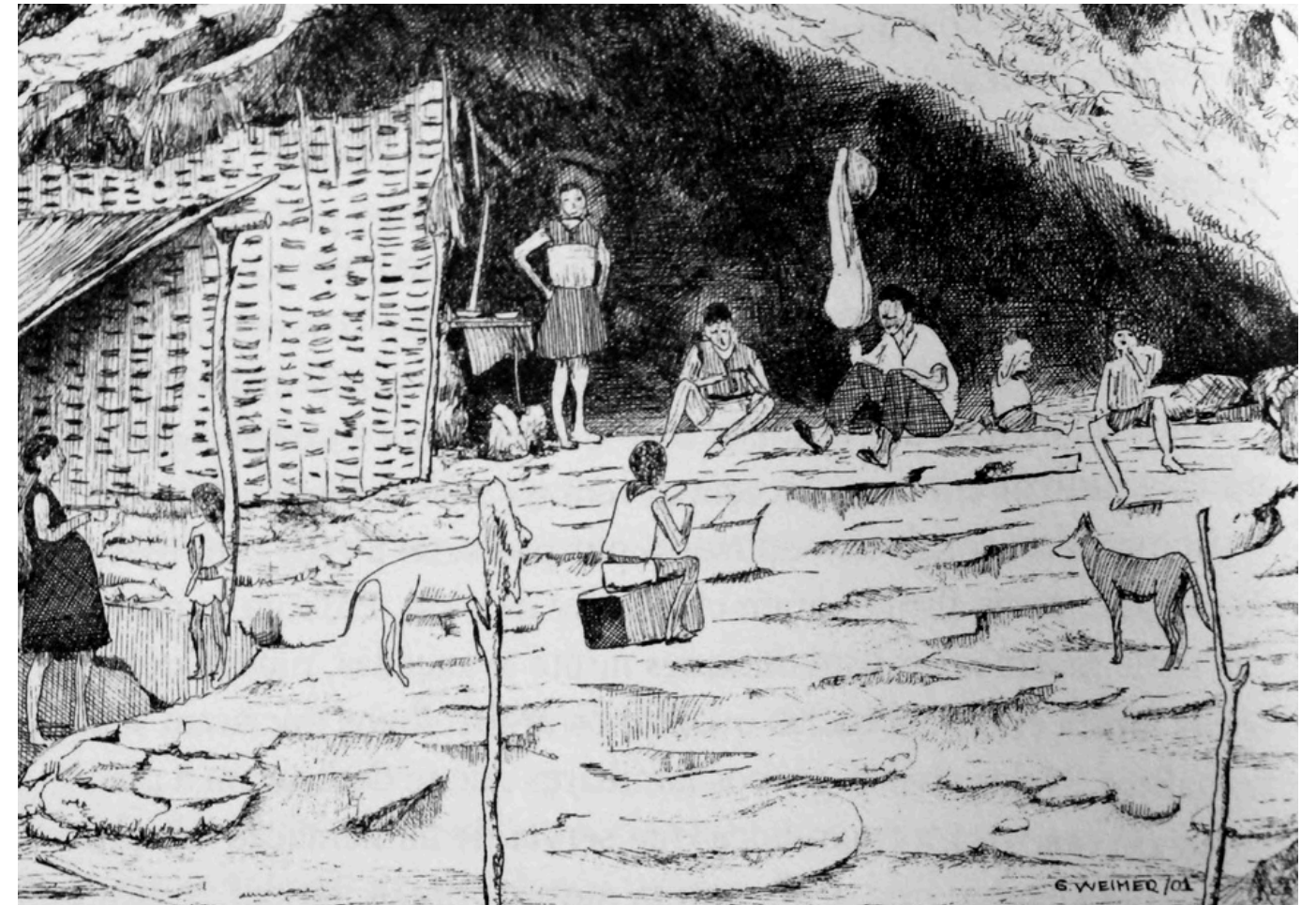


Figura 04 - Toca habitada na Serra da Capivara, no Piauí.

Fonte: Weimer (2012).

É sob essas características que comunidades, bairros e territórios inteiros se formam, configurando formas e relações tão próprias que criam um fenômeno urbano particular - a cidade informal. Esta não é um produto recente; segundo Abramo (2007), é possível identificar processos de produção de territórios populares urbanos à margem das regras e das normas oficiais desde o tempo da colônia em praticamente todos os países da América Latina, onde a lógica de produção das cidades resulta não só do funcionamento das lógicas de mercado e de Estado, mas também de uma terceira, a da necessidade. É ela que moveu, e move, um conjunto de ações individuais e coletivas “que promoveram a produção das ‘cidades populares’ com o seu habitual ciclo ocupação/autoconstrução/auto-urbanização e, por fim, o processo de consolidação dos assentamentos populares informais.” (Abramo, 2007, p.26).

Não desconsiderando aspectos construtivos e de inserção frequentemente atrelados à autoconstrução - a qual resulta, muitas vezes, em casas permanentemente inacabadas e com precárias condições de habitabilidade (Lima, 1980) -, são as ações individuais e coletivas de ocupação, construção e transformação do solo que vem garantindo à maioria parcela da população pobre o acesso à moradia (Abramo, 2007).

Figura 05 - Ciudad Bolívar, Bogotá, Colômbia.
Fonte: Mattheiu, 2022.



Figura 06 - Villa 31, Buenos Aires, Argentina.
Fonte: Observatório das Metrôpoles.



Figura 07 - Titanzinho, Fortaleza, Brasil.
Fonte: Mateus Dantas, 2012.

1.2.1 | A INFORMALIDADE HABITACIONAL EM FORTALEZA

Desde a década de 1940, a autoconstrução é um mecanismo importante não só de provisão habitacional, mas de acesso à moradia e à propriedade e de estabilidade familiar. É, estimadamente, responsável por 82% da produção residencial brasileira (CAU/BR, 2022), o que significa que quase a totalidade da população do país construiu, ou teve a sua casa construída, sem a participação de profissionais da construção civil. Em Fortaleza, como na maior parte das cidades do Brasil, onde a maioria dos lotes são de uso residencial, essa porcentagem revela o papel preponderante da autoconstrução na conformação dos espaços urbanos.

No caso da capital cearense, a intensificação da autoconstrução está, em certa medida, relacionada ao processo de favelização. Desde o século XIX, já eram apontadas condições precárias de moradia na cidade, associadas às secas e ao consequente processo migratório rural-urbano (Máximo, 2012). Como consequência desse êxodo, levas de imigrantes passaram a ocupar habitações informais na cidade, dado que não dispunham de condições para acessar o mercado formal de moradia. Castro (1973:00 *apud* Máximo, 2012), ao analisar a planta de Fortaleza de 1887, indica que nesse momento cerca de 30% das famílias viviam em choupanas de palha nas proximidades da faixa de praia e às margens de riachos.

No século XX, a maior parte da população fortalezense vivia próxima ou na área central, que correspondia, naquele tempo, a algumas dezenas de quadras do núcleo inicial de ocupação da cidade. Por outro lado, as áreas predominantemente habitadas pela população de baixa renda já configuravam aglomerados com características que se aproximavam de favelas. Pirambu, Mucuripe, Lagamar, Alto da Balança e outros bairros e localidades que, atualmente, apresentam assentamentos informais, já se destacavam, a partir dos anos 1930, pela presença desses aglomerados (Jucá, 2022).

Com a intensificação da urbanização e consequente crescimento populacional da capital, os problemas habitacionais agravaram-se. Como já mencionado, em um primeiro momento passa a ser preocupação do poder público e das classes dominantes conter e isolar a pobreza da cidade, construindo “abarracamentos” para os migrantes da seca. Em um segundo momento, decorrente da crise no campo, das secas e da concentração fundiária, “a presença de flagelados em locais inadequados para sua permanência” (Máximo, 2012, p.110) leva à criação das primeiras ações de desfavelamento em Fortaleza, na década de 1960. A remoção de inúmeras comunidades antes localizadas próximas ao centro levou ao surgimento de novos núcleos de ocupação informal, muitos dos quais agora na periferia da malha urbana.

Figura 08 - Reconstituição cartográfica da planta de Fortaleza em 1859. Destaque para as casas de palha identificadas, em vermelho. **Fonte:** Andrade (2012).

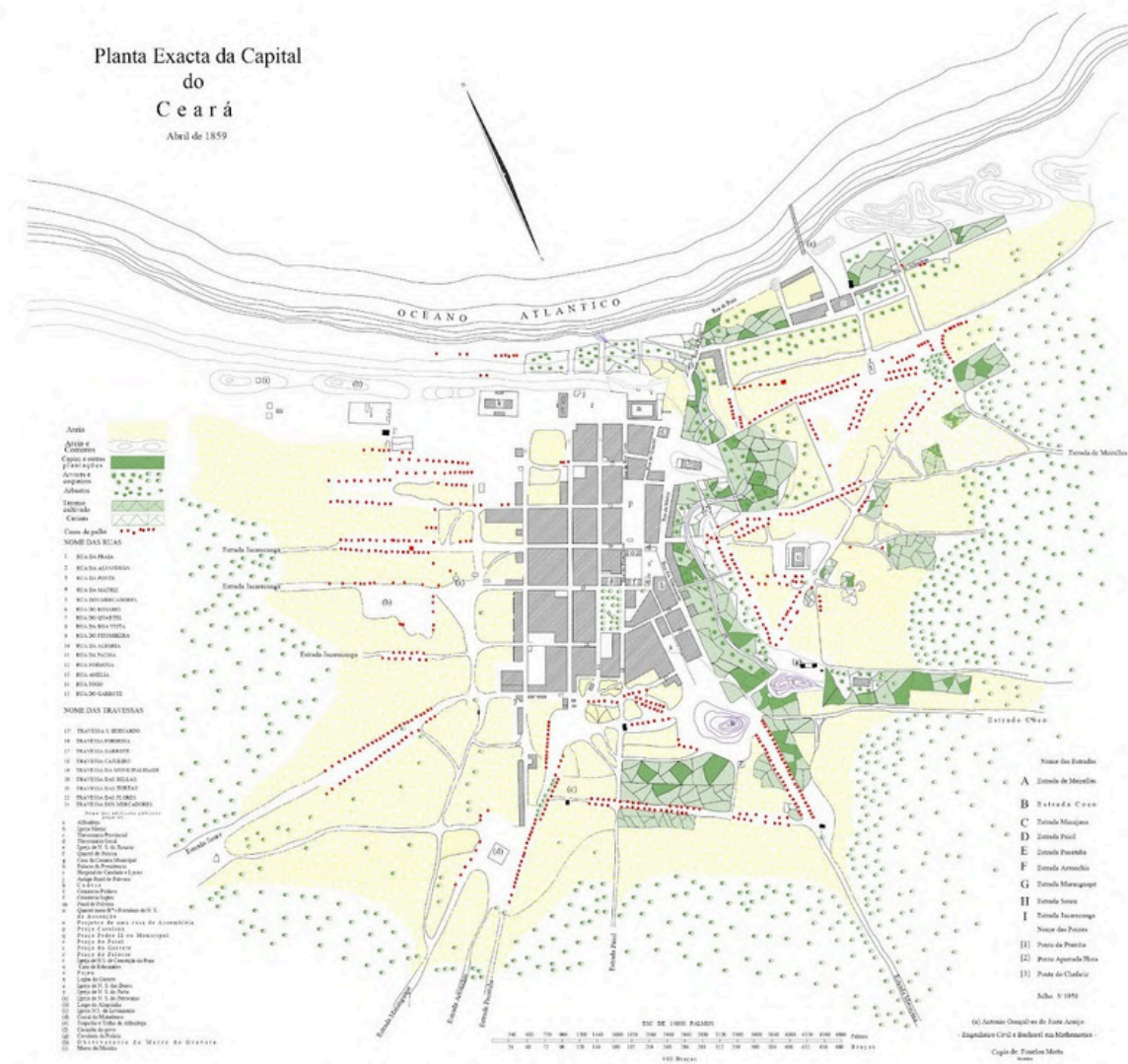


Figura 39: Exercício de reconstituição cartográfica. Planta Exacta da Capital do Ceará, 1859 - Autora Margarida Andrade. Mapa base: *Planta Exacta da Capital do Ceará, abril de 1859*. Fonte: FORTALEZA, 1979:24.

Paradoxalmente, o combate às favelas e demais assentamentos autoconstruídos foi um fator para a maior distribuição espacial destes ao longo da cidade.

Com a consolidação e ampliação da tipologia condominial, especialmente a partir do PMCMV, quando o condomínio torna-se uma importante forma de acesso à propriedade privada pelas famílias de menor renda (Rufino, 2019), o resultado são grandes enclaves periféricos em que uma das estratégias de barateamento da produção é a padronização do projeto dos empreendimentos. Surgem daí, frente ao engessamento projetual e a uma série de problemas não considerados pelo programa, outras formas de autoconstruir: intervindo no existente.

Seguindo esse raciocínio, há um hibridismo específico na produção habitacional atrelada aos grandes conjuntos. Regulamentados e distribuídos pelo agente

público, construídos pelo agente privado e modificados pelo agente “informal”, a autoconstrução torna-se, cada vez mais, uma ferramenta de resistência e de defesa do direito à cidade e à moradia na medida em que subverte a inflexibilidade imposta à construção, reprodução e apropriação do morar na cidade.

Na autoconstrução há, inegavelmente, conhecimento implícito, lucidez e capacidade de crítica por parte dos autoconstrutores na escolha e na avaliação das opções que possam atender, com flexibilidade, suas necessidades e aspirações individuais e coletivas (...) (Nascimento, 2016, p.22).

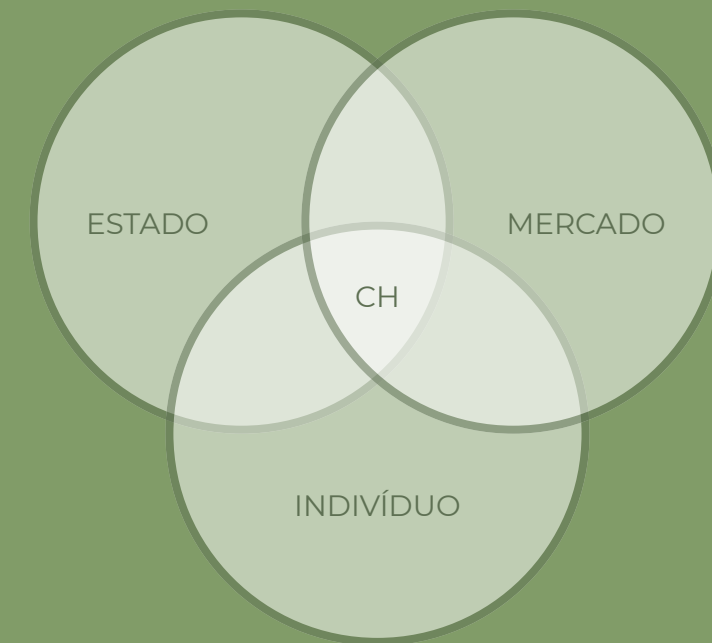


Figura 09 - Diagrama de representação do caráter híbrido dos conjuntos habitacionais. **Fonte:** elaborado pela autora.

Em Fortaleza, os dados acerca da população que vive em núcleos habitacionais informais são, há quase uma década, bastante defasados. Segundo o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), elaborado em 2012 e revisado em 2016 pelo plano Fortaleza 2040, havia 856 assentamentos precários na capital. 9 anos depois, esse número requer atualização em face às novas dinâmicas de ocupação da cidade, principalmente após a pandemia de 2019.

Para além das favelas, o PLHIS identifica como assentamento precário (i) cortiços, (ii) loteamentos irregulares ou clandestinos, (iii) mutirões, (iv) assentamentos em área de risco e (v) conjuntos habitacionais irregulares ou degradados. Estes são identificados como aqueles produzidos pelo setor público que se encontram em situação de irregularidade e/ou degradação, demandando ações de reabilitação ou adequação em diversas frentes, desde manutenções na infraestrutura urbana a melhorias habitacionais.

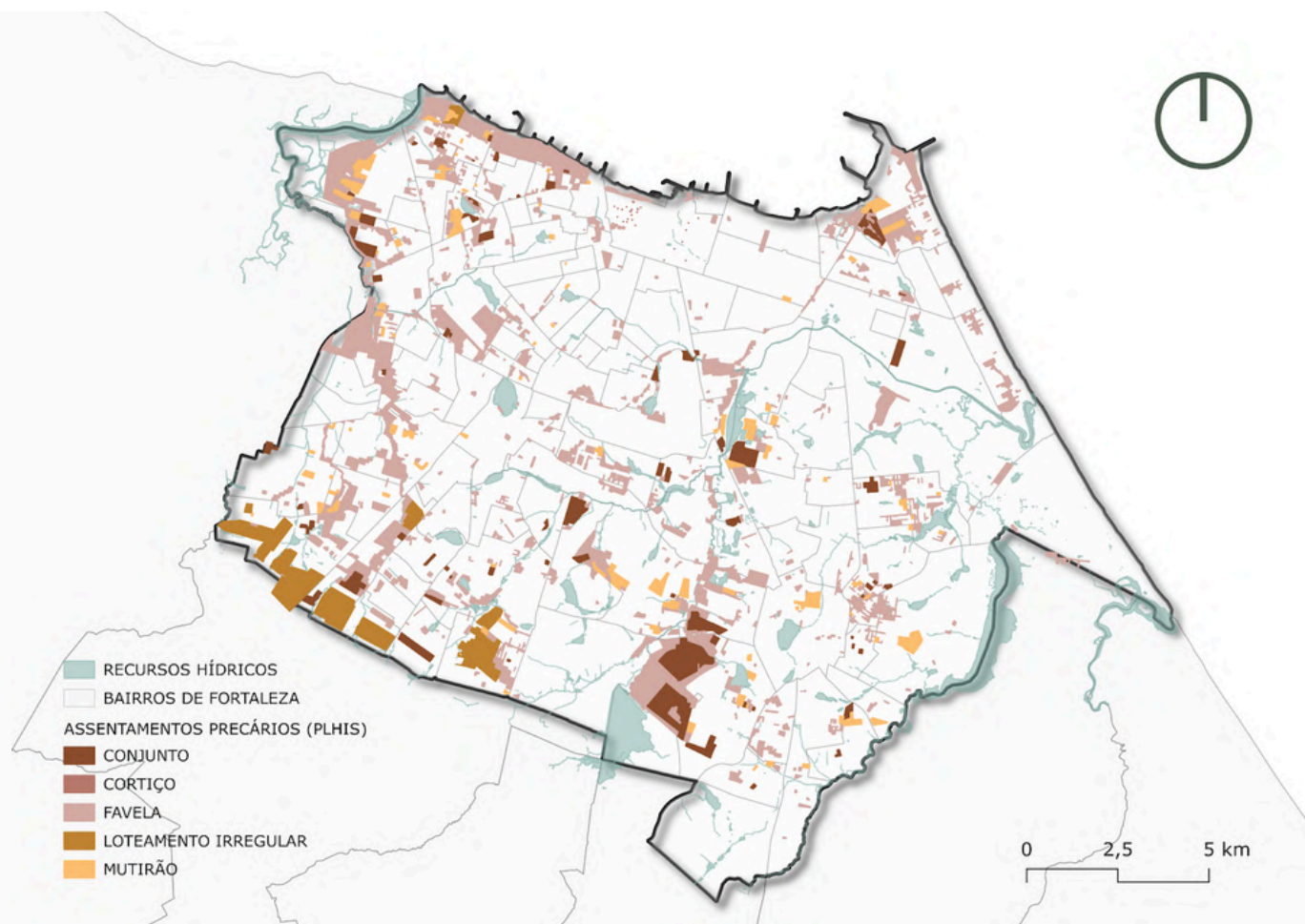


Figura 10 - Mapa de assentamentos precários em Fortaleza.

Fonte: elaborado pela autora a partir de PLHIS (2016) e Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Sistema de Projeção: UTM, SIRGAS 2000.

Existem 68 desses conjuntos em Fortaleza (PLHIS/Fortaleza 2040, 2016), como o residencial Parque Ibiapava (Figura 11), construído em 1950 pelo IAP. Popularmente conhecido como “Sete Prédios”, foi um dos primeiros conjuntos na capital em que foi adotada a tipologia de edifício multifamiliar (Máximo, 2012). Atualmente, ele se encontra bastante alterado por seus moradores, tendo sido em partes integrado ao entorno, configurando uma nova forma híbrida (Figura 12). É necessário destacar que no período em que o PLHIS foi elaborado e, em seguida, revisado, ainda não havia sido entregue uma quantidade considerável dos conjuntos do Programa Minha Casa Minha Vida, muitos dos quais já podem ser considerados em estado de degradação. Apesar da frequente, e não necessariamente falsa, correlação entre precariedade e autoconstrução, em uma realidade em que o acesso à moradia é condicionado pela renda, é fundamental compreendê-la como o meio pelo qual a cidade é majoritariamente habitada pelas classes mais baixas, movidas por uma lógica da necessidade de ter acesso a vida urbana (Abramo, 2005 *apud* Abramo, 2007). Logo, a configuração do espaço urbano pode ser entendida a partir das formas da moradia, formal ou informalmente produzidas.



Figura 11 - Conjunto Habitacional Parque Ibiapava (anos 1960).

Fonte: Máximo (2012).



Figura 12 - Conjunto Habitacional Parque Ibiapava (anos 2020).

Fonte: Google Maps, 2023.

1.3 | AS PERIFERIAS CONSTRUÍDAS EM FORTALEZA

Apoiado na fundamentação apresentada nos tópicos anteriores, e a partir do que apresenta Máximo (2012), o avanço dos limites do que era então considerado espaço urbano da capital se deu em consequência, principalmente, do fluxo migratório campo-cidade, verificado principalmente até a década de 1940, momento em que começam a se constituir as primeiras favelas, que passaram a abrigar parcela expressiva da população migrante. Buscando resolver vários dos problemas identificados com essa expansão espacial e demográfica, é elaborado, em 1972, o Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza (Plandirf). A partir do diagnóstico realizado, foram elencadas políticas fundamentais para garantir a integração regional - dentre elas, a habitacional. Segundo o autor, é esta política que fornecerá elementos para entender porque e como as periferias de Fortaleza foram se constituindo, em algumas áreas, por conjuntos habitacionais de grande porte (Máximo, 2022) e, em outras, por favelas e comunidades urbanas informais ou, ainda, por ambos.

Sob essa lógica, a formalidade e a informalidade habitacional são meios de produção de diferentes espacialidades. Enquanto o Estado, junto ao setor da construção civil, promoveu uma política que configurou, e configura, verdadeiros bairros periféricos que, em alguns casos, são maiores que cidades do interior do Ceará, os agentes informais - removidos, reassentados, sem acesso ao solo urbano - construíram comunidades e bairros às margens da atuação institucional, em um processo autoproduzido e, na maioria das vezes, autoconstruído. Essa diversidade espacial é, assim, reflexo da arquitetura, mas também é nela refletida. Apreendido como um processo, Corrêa (1989) coloca que o espaço urbano capitalista é, primeiramente, um reflexo da sociedade, formalmente dividido em áreas residenciais distintas e segregadas. Em outro momento, é também entendido como condicionante, pois a ação dos indivíduos e das formas espaciais desempenham um papel na reprodução das condições e das relações de produção social.

Nessa conjuntura, pode-se falar em periferia que se constituiu de uma base e periferia que se conforma de um mínimo. Da base, há as periferias que surgiram como resultado da expansão urbana para áreas marginais. Promovida pela construção dos grandes conjuntos, que, por sua vez, passam por processos de transformação empreendidos por seus moradores, conformam, com frequência, novas condições de irregularidade e/ou precariedade. De um mínimo, são aquelas que surgiram com a ocupação espontânea de lotes e/ou glebas por meio do já mencionado ciclo de ocupação, autoconstrução e auto-urbanização que leva à consolidação de assentamentos populares informais (Abramo, 2007).

Como exemplo de conjuntos periféricos que, paradoxalmente, consolidaram periferias, há os conjuntos-bairro empreendidos pelo BNH - residenciais cuja sobreposição entre a área projetada e a divisão político-administrativa adotada atualmente pelas administrações municipais é quase absoluta (Máximo, 2012). Dos 9 maiores conjuntos habitacionais construídos pelo BNH em Fortaleza e na Região Metropolitana, 3 foram implantados em zonas de expansão periférica da capital, conformando novos núcleos de ocupação às margens do centro - o maior deles, o conjunto Ceará, foi entregue com 8.669 unidades habitacionais. Atualmente, muitos desses conjuntos ainda são bastante periféricos, conservando as mesmas condições de urbanização da época de construção, mas contando agora com o fator “degradação” (Freitas, 2004).

Figura 13 - Imagem aérea de trecho do conjunto Ceará.



Fonte: Máximo (2012).

Não destoando do que foi feito, o Minha Casa Minha Vida consolidou e ampliou essa tendência. Apesar de, inicialmente, o Programa ter definido como limite máximo para cada empreendimento 500 unidades habitacionais, o que ocorreu foi a consolidação de grandes agrupamentos, com mais de mil unidades (Cardoso et al, 2011 *apud* Rufino, 2019). A partir de 2011, passou a ser permitido até 1500 unidades; em 2012, 5000. Com isso, o que se observou foi a construção de conjuntos altamente populosos, arquitetônica e espacialmente mal-projetados e que não correspondem às diversidades urbanas, bioclimáticas, sociais, culturais e tecnológicas dos locais onde foram inseridos (Rufino, 2015).

Em Fortaleza, de 2011 a 2021, dos 23 empreendimentos entregues pelo Minha Casa Minha Vida, 21 foram construídos nas periferias da cidade (Fortaleza, 2022),

destacadamente em bairros ao sul e a oeste do centro, a exemplo dos conjuntos Maria Alves Carioca, Cidade Jardim I e II, Alameda das Palmeiras e José Euclides Ferreira Gomes. Decorrente de projetos de má qualidade, resta à população suprir as próprias necessidades, indo de encontro aos desafios do isolamento urbano, da monofuncionalidade e das ausências.

Logo, seja pela produção estatal/privada, seja pela mão do trabalhador, ou em uma combinação de ambas, historicamente têm se consolidado periferias diversas em Fortaleza. É esse referencial levantado que dará subsídio para uma melhor apreensão dos antecedentes, contexto de inserção e dinâmicas existentes no objeto de estudo aqui proposto, o conjunto residencial José Euclides.

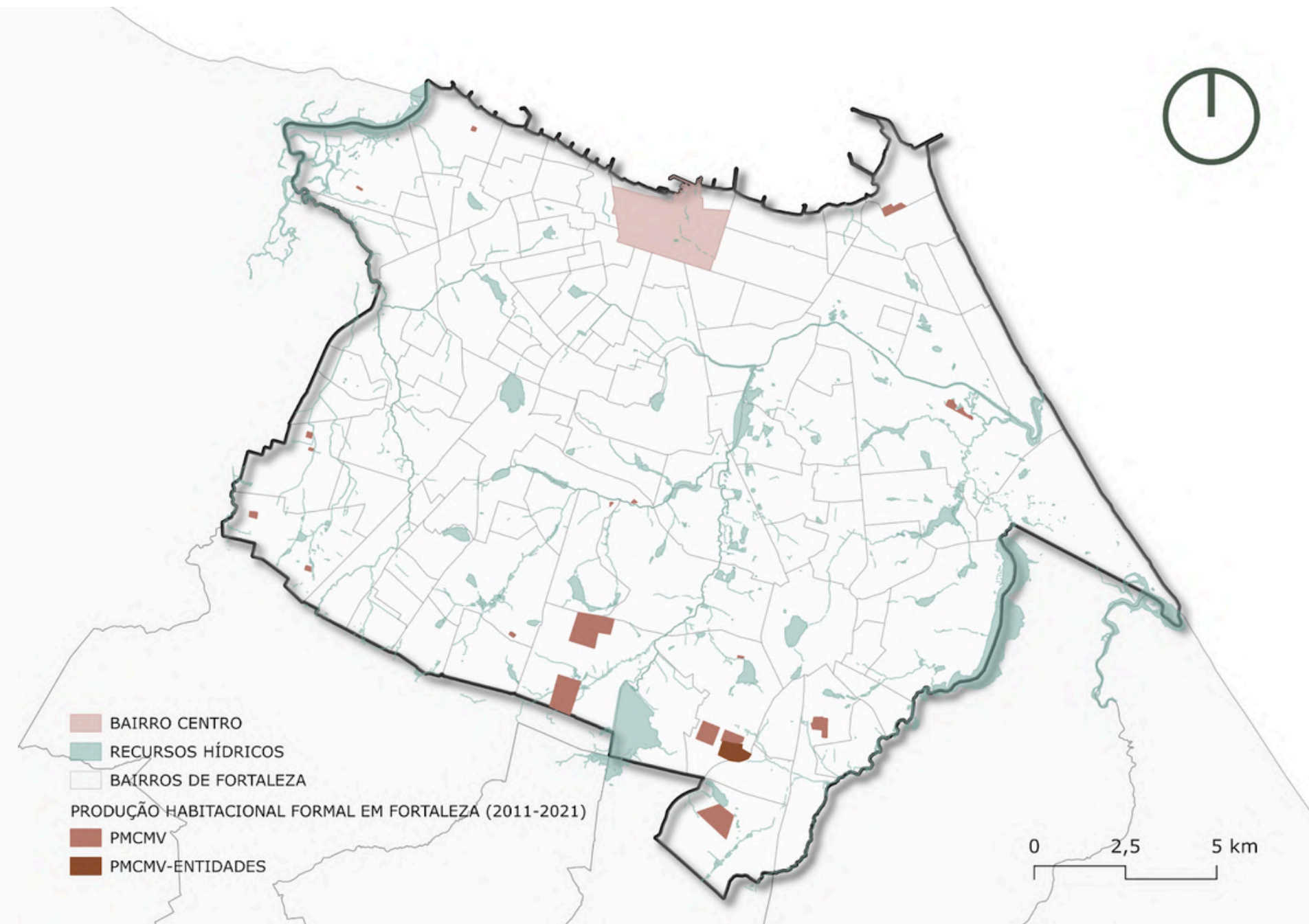


Figura 14 - Mapa de conjuntos PMCMV construídos em Fortaleza (2011-2021) em relação ao Centro.

Fonte: elaborado pela autora a partir de dados da Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Sistema de Projeção: UTM, SIRGAS 2000.

02

AS FORMAS DA CIDADE

*“O processo de estruturação (...) tem demonstrado uma tendência acentuada à fixação da classe trabalhadora na sua periferia. Em função da escassez de equipamentos e serviços urbanos, o núcleo concentrador desses bens tem sido ocupado pelos estratos de mais alta renda, enquanto **à classe trabalhadora resta a periferia e seus problemas.**”*

(Lima, p.69, 1980, grifo próprio)

Como apontado no capítulo anterior, a cidade pode ser apreendida enquanto reflexo e condicionante social. Assim, o espaço urbano capitalista é um produto resultado de ações acumuladas através do tempo, engendradas por agentes que produzem e consomem espaço (Corrêa, 1989). Dentre esses agentes, Corrêa destacou: (i) os proprietários dos meios de produção, (ii) os proprietários fundiários, (iii) os promotores imobiliários, (iv) os grupos sociais excluídos e (v) o Estado. Este último pode atuar como agente em diferentes frentes, inclusive confundindo-se como proprietário fundiário e promotor (Corrêa, 1989). No entanto, cabe a ele a elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo e a produção espacial induzida por investimentos em obras.

Considerando essa variedade de agentes, torna-se evidente que a cidade é um produto conformado sob diferentes interesses, muitas vezes conflitantes. Em se tratando da atuação do Estado, Corrêa (1989) reforça que, em última instância, ela se faz visando a criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, ou seja, de manutenção do acúmulo de capital. Como já exposto, é nesse contexto que a produção habitacional se insere como subproduto de políticas governamentais voltadas para a dinamização de setores privados da economia. Enquanto a autoconstrução, por um lado, dá forma e consolida comunidades e bairros, o Estado, por outro, induz a conformação da cidade, sobretudo por meio de leis de zoneamento e de grandes obras.

Considerando a dinâmica das cidades contemporâneas sob a égide do neoliberalismo, notadamente aquelas associadas aos ilegalismos, novos agentes têm sido identificados. Destaque para as facções / organizações criminosas, as quais ganham cada vez maior importância nas franjas periurbanas, evidenciando, em especial, a redução e a omissão do Estado. Caberia sem dúvida um maior aprofundamento nestes processos; contudo, dada a necessidade de arcabouço teórico-conceitual suplementar, que extrapolaria o intuito deste trabalho, optou-se pelo foco nas condições urbanísticas e de habitabilidade nas análises e proposições.

Nesse sentido, Fortaleza pode ser entendida a partir da legislação e de projetos públicos como modeladores de espaço. Neste capítulo, procura-se analisar como a lei municipal de desenvolvimento urbano, o Plano Diretor, e os grandes projetos de urbanização, especificamente o PAC Maranguapinho, estão associados ao provimento de habitação de interesse social (HIS), cujo um dos resultantes é o conjunto residencial José Euclides. Para tanto, nos primeiros dois tópicos é feita uma pesquisa referencial e um levantamento de dados primários acerca da legislação urbana vigente durante a construção do conjunto e do projeto PAC Rio Maranguapinho.

Na terceira parte deste capítulo, é realizada uma apreensão do conjunto José Euclides por meio da análise de imagens de satélite, informações oficiais e de leituras do entorno e do interior do residencial, posteriormente aprofundadas por visitas em campo, a serem detalhadas no capítulo seguinte.

2.1 | A CIDADE DAS LEIS

De acordo com Andrade (2012), desde a sua independência como capitania, Fortaleza cresceu induzida por planos e normas de regulação urbanística elaborados pelo poder público, mas foi edificada pelas mãos da iniciativa privada. Enquanto a especialização dos espaços foi fruto de políticas de zoneamento do poder público, a partir dos anos de 1930, sobressaem-se “loteamentos capitaneados por indivíduos ou empresas, definindo a colcha de retalhos que caracteriza essas áreas de expansão da malha urbana até o presente.” (Andrade, 2012, p.23).

Ainda no século XIX, várias medidas foram adotadas em relação aos cuidados urbanísticos, os quais eram regulados pelas Câmaras Municipais por meio de posturas. Com a expansão crescente da cidade, é elaborado o Código de Posturas de 1865, no qual há a imposição de um zoneamento de funções urbanas frente às condições precárias de salubridade existentes no período (Andrade, 2012). Desde então, Fortaleza teve outros 3 Códigos de Posturas, culminando no Código Municipal de 1932 e, posteriormente, no primeiro Plano Diretor, em 1963, no qual o zoneamento de uso do solo é uma forte característica (Cavalcante et al., 2020), permanecendo como uma ferramenta central do planejamento urbano municipal.

Em 1972, é elaborado o segundo Plano Diretor da capital, no contexto de criação da Região Metropolitana de Fortaleza. Esse plano teve como intenção a integração entre políticas de transportes e uso do solo na definição da política habitacional, na época caracterizada pela implantação de conjuntos habitacionais periféricos, como exposto no primeiro capítulo (Cavalcante et al., 2020). Em 2009, foi então elaborado o atual Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPFor), o qual está passando por um processo de revisão. Nele, um dos preceitos colocados é a garantia de condições dignas de habitabilidade para a população de baixa renda, indo ao encontro do objetivo de ampliar a oferta de áreas para a produção habitacional de interesse social com qualidade na cidade (Fortaleza, 2009).

De maneira a espacializar os objetivos e os instrumentos propostos, o PDPFor estabelece um ordenamento territorial baseado em duas macrozonas: ambiental e urbana. Um dos princípios desse zoneamento é a “indução à intensificação do uso e ocupação do solo e a ampliação dos níveis de adensamento construtivo nas áreas com disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos (...)” (Fortaleza, 2009, p.30).

Ou seja, estimular que as áreas providas por infraestrutura e serviços sejam prioritárias para moradia. Das 9 zonas do Macrozoneamento Urbano, 2 são Zonas de Ocupação Prioritária (ZOP).

Embora a política de habitação reforce como diretrizes a articulação desta com as demais políticas setoriais e o acesso à terra urbanizada e à habitação em zonas dotadas de infraestrutura, o que se observou - e observa - é uma desarticulação entre o zoneamento urbano proposto e a produção de moradia em Fortaleza. Ao contrário do que o Plano Diretor preceitua, as zonas para onde foram os grandes conjuntos não correspondem às áreas prioritárias para provisão de moradia. Contemporâneo ao lançamento do programa Minha Casa Minha Vida, o PDPFor chegou a estabelecer, sob muita pressão e demanda popular, as primeiras Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) da cidade, que são porções do território destinadas prioritariamente à promoção da regularização urbanística e fundiária e ao desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social (Fortaleza, 2009). Contudo, o fato de o poder público não ter priorizado o setor de planejamento urbano fragilizou não só esse instrumento, mas também a regulamentação de outros mecanismos de controle do aumento especulativo dos preços da terra urbanizada (Pequeno; Freitas, 2013). Com resultado, nos primeiros anos do PMCMV, nenhum empreendimento de HIS produzido pelo setor privado foi localizado em área destinada pelo Plano Diretor para tal uso.

Esse descompasso entre legislação urbana e política habitacional pode ser percebido pela sobreposição entre as zonas do macrozoneamento urbano e a localização dos conjuntos habitacionais, sobretudo os de Faixa I. No mapa, fica evidente que, de 2011 a 2018, os empreendimentos PMCMV foram construídos em zonas de Ocupação Restrita (ZOR) e Moderada (ZOM) e em Zona de Requalificação Urbana (ZRU), as quais, segundo o Plano Diretor (2009), são caracterizadas, sobretudo, pela insuficiência, inadequação ou inexistência de infraestrutura, não sendo prioritárias para provisão de moradia. Ademais, nenhum conjunto foi construído em ZEIS.

O que se vê, então, é uma cidade na qual as zonas melhor assistidas por equipamentos, infraestruturas e serviços são as que não são destinadas à provisão formal de moradia para a população de baixa renda. Como coloca Lima (1980), para a classe trabalhadora resta a periferia, dado um processo consolidado de especulação imobiliária, de elevação dos preços dos terrenos e dos imóveis, da renovação urbana que extingue comunidades informais e da transferência de favelados para conjuntos habitacionais.

Em Fortaleza, esse é o caso de parte dos moradores do conjunto residencial José Euclides, construído em uma Zona de Ocupação Moderada 2 (ZOM 2), caracterizada pela insuficiência ou ausência de infraestrutura e pela carência de equipamentos públicos (Fortaleza, 2009), para receber famílias reassentadas por intermédio das remoções promovidas pelo projeto de urbanização das margens do rio Maranguapinho.

2.2 | A CIDADE DOS PROJETOS: O PAC MARANGUAPINHO

No capítulo anterior, foi destacado o papel que grandes projetos de urbanização historicamente desempenharam na modificação do espaço urbano, especialmente na remoção de grandes levas populacionais de áreas centrais. Um caso exemplar no Brasil é a reforma de Pereira Passos, no Rio de Janeiro, a qual sob o discurso de modernização e melhoramento da então capital federal, levou à demolição de vários cortiços e casas populares do centro da cidade. Em Fortaleza, na década de 1960, a atuação da Fundação do Serviço Social foi responsável por várias ações de remoção e reassentamento de famílias, as quais estavam associadas, em um primeiro momento, a projetos de abertura ou urbanização de grandes vias ou à implantação de equipamentos urbanos (Máximo, 2012).

Atualmente, o investimento em grandes obras é ainda um fator que induz a produção e a remodelação espacial associadas a remoções e à segregação forçada de famílias em habitações periféricas. Dessa maneira, Carvalho (2018) reforça que na ausência de uma política urbana associada a uma política habitacional, uma primeira questão a ser levantada é a produção habitacional associada a esses grandes projetos urbanos (GPUs) e os seus impactos na qualidade do espaço e nas dinâmicas socioespaciais. É nesse contexto que se insere o Projeto de Revitalização do Rio Maranguapinho, até então a maior intervenção urbana financiada pelo Projeto de Aceleração do Crescimento (PAC) no Brasil.

Inicialmente, em 2007, as margens do Maranguapinho foram alvo do Programa de Melhorias Urbana e Ambiental (PROMURB), concebido pelo Governo do Estado. Objetivando a melhoria das condições de habitabilidade da população residente na faixa de alagamento e nas áreas adjacentes ao rio, seriam realizadas obras de saneamento, construções de novas habitações para o remanejamento das famílias em áreas de risco e a criação de um programa de convivência entre as cheias do Maranguapinho e as comunidades residentes em seu entorno (Ceará, 2007 *apud* Pinheiro, 2021). Posteriormente, o Promurb foi vinculado aos recursos do PAC - Programa de Urbanização de Assentamentos Precários, em parceria com o Governo Federal, através do Ministério das Cidades e intermediação da Caixa Econômica.

Com início efetivo em 2009, o projeto previa a construção de 5 conjuntos habitacionais para o reassentamento de famílias em área de risco. Entretanto, devido à complexidade das obras e a dimensão da intervenção, esse número quase triplicou, com a entrega de 9.941 unidades habitacionais distribuídas em 14 conjuntos (Pequeno; Carvalho, 2018 *apud* Pinheiro, 2021). Oito deles foram financiados pelo PAC, enquanto o restante foi financiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

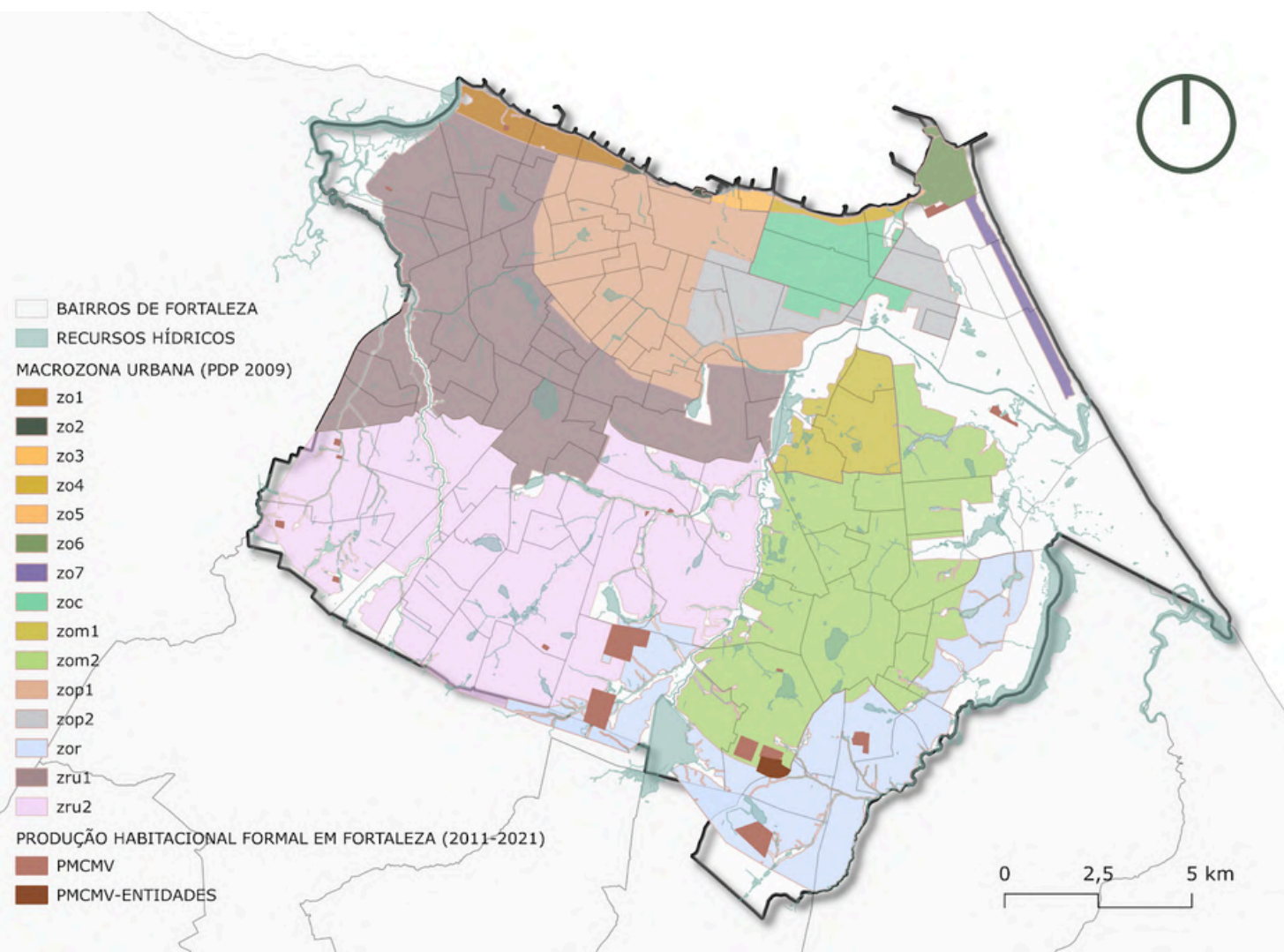


Figura 15 - Mapa de conjuntos PMCMV construídos em Fortaleza (2011-2021) e a macrozona urbana.

Fonte: elaborado pela autora a partir do PDPFor (2009) e Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Sistema de Projeção: UTM, SIRGAS 2000.

Quadro 02 - Conjuntos habitacionais destinados para o reassentamento da população removida do Maranguapinho (2009 - 2020).

ID	CONJUNTO	LOCALIZAÇÃO	PROGRAMA	U.H	ENTREGA
1	RESIDENCIAL LEONEL BRIZOLA	Granja Lisboa, Fortaleza	PAC	576	2011
2	RESIDENCIAL JURACI MAGALHÃES	Canindezinho, Fortaleza	PAC	336	2011
3	RESIDENCIAL MIGUEL ARRAES	Siqueira, Fortaleza	PAC	1.212	2012
4	RESIDENCIAL RACHEL DE QUEIROZ	Siqueira, Fortaleza	PAC	324	2012
5	RESIDENCIAL ALDEMIR MARTINS	Ancuri, Fortaleza	PAC	612	2015
6	RESIDENCIAL SANTO SÁTIRO	Acaracuzinho, Maracanaú	PAC	128	2016
7	RESIDENCIAL BLANCHARD GIRÃO	Jari, Maracanaú	PAC	108	2011
8	RESIDENCIAL LUPE DE PAULA	Novo Maranguape II, Maranguape	PAC	69	2012
9	RESIDENCIAL RIACHO VERDE I	Siqueira, Fortaleza	PMCMV	144	2016
10	RESIDENCIAL RIACHO VERDE II	Siqueira, Fortaleza	PMCMV	128	2016
11	RESIDENCIAL CIDADE JARDIM I	José Walter, Fortaleza	PMCMV	352	2017
12	RESIDENCIAL CIDADE JARDIM II	José Walter, Fortaleza	PMCMV	464	2017
13	RESIDENCIAL ORGULHO DO CEARÁ	Boa Esperança, Maracanaú	PMCMV	512	2016
14	RESIDENCIAL JOSÉ EUCLIDES	Jangurussu, Fortaleza	PMCMV	1.488	2016

Fonte: Elaborado pela autora com base em Pinheiro (2021).

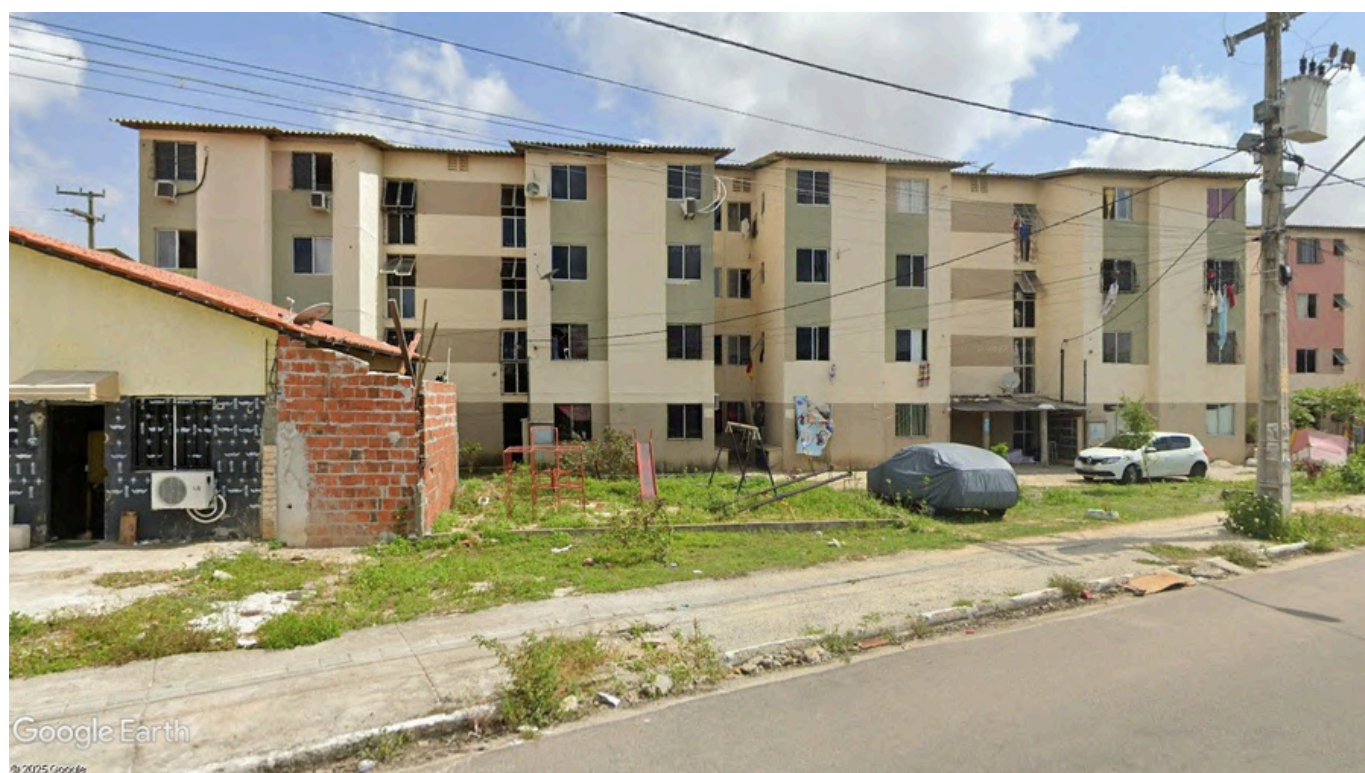
Caracterizados por edifícios de três pavimentos, os conjuntos custeados pelo PAC diferem formal e tipologicamente dos empreendimentos do PMCMV. Nos primeiros, há duas unidades por andar e a estrutura é em alvenaria de tijolos sem revestimento, com esquadrias de madeira (Figuras 16 e 17). No PMCMV, em contrapartida, há a utilização de paredes e lajes de concreto e esquadrias de vidro e metal, com as fachadas rebocadas e pintadas (Figuras 18 e 19). Além disso, nota-se que os empreendimentos do PMCMV têm um número mais elevado de unidades habitacionais por conjunto (Pinheiro, 2021), como é o caso do residencial Cidade Jardim, com mais de 5 mil unidades habitacionais. Assim, essas diferenças tipológicas, conformam espacialidades distintas, sobretudo por induzirem processos distintos de autoconstrução complementar, como é possível perceber nas figuras abaixo.

Figuras 16 e 17 - Edifícios dos conjuntos Rachel de Queiroz e Juraci Magalhães, respectivamente.



Fonte: Google Earth, 2025.

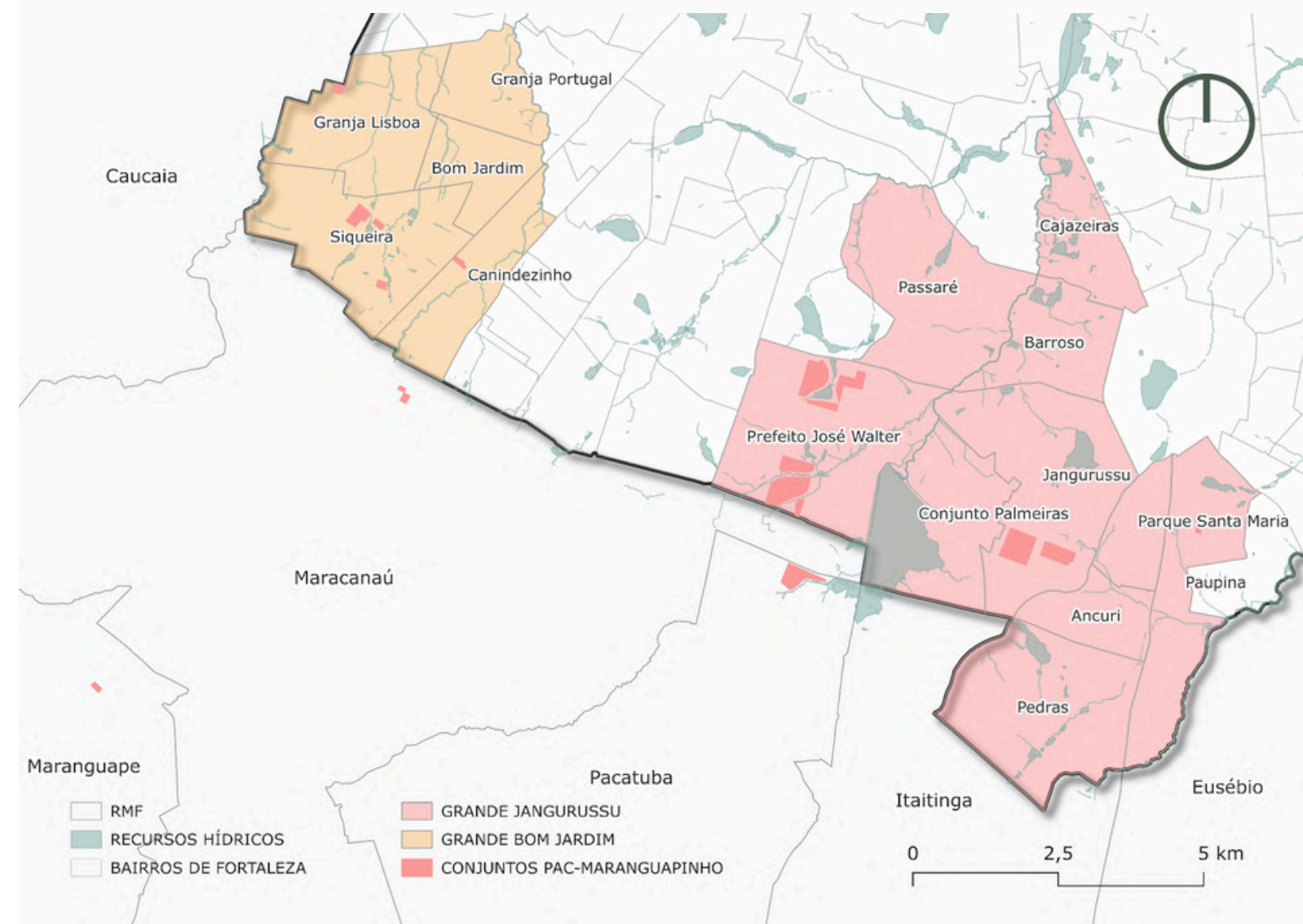
Figuras 18 e 19 - Edifícios dos conjuntos Orgulho do Ceará e Cidade Jardim I, respectivamente.



Fonte: Google Earth, 2022.

Em se tratando da localização dos conjuntos, eles se concentraram na área urbana dos municípios de Maracanaú e Maranguape e também em bairros periféricos do setor sul e sudoeste da capital, fora da área da bacia do Rio Maranguapinho. O que se observou foi que esse total de conjuntos habitacionais promoveu uma expressiva influência na segregação socioespacial involuntária, “não havendo uma preocupação em dar continuidade à realidade social dos moradores, mas sim em produzir habitação em resposta a um déficit habitacional quantitativo.” (Carvalho, 2018, p.15). Essas inserções, no âmbito de Fortaleza, induziram a consolidação de dois grandes núcleos de conjuntos periféricos, um referente ao Grande Bom Jardim e outro, ao Grande Jangurussu. É neste último em que está inserido o residencial José Euclides Ferreira Gomes.

Figura 20 - Mapa de conjuntos do PAC-Maranguapinho construídos em Fortaleza e na RMF.



Fonte: elaborado pela autora a partir de Carvalho (2018) e Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Sistema de Projeção: UTM, SIRGAS 2000.

2.3 | A CIDADE DA FICÇÃO: O CONJUNTO JOSÉ EUCLIDES

"13 mil pessoas é duas vezes a população de Guaramiranga. (...) Não temos estrutura pra nada, é uma necessidade básica e não tem explicação nem das gestões municipal, nem estadual. É como se fosse uma cidade ficcional como Bacurau"

(Sérgio Farias, 2022).

Denominada como uma "coroa periférica" (Rufino, 2006 apud Carvalho, 2018), a região sul de Fortaleza tornou-se o lugar com maior concentração de conjuntos habitacionais na capital. Dos conjuntos-bairro do BNH aos conjuntos-depósito (Carvalho, 2018) do PMCMV, a realidade é que a produção habitacional formal em Fortaleza vem sendo marcada pela periferização da moradia para as classes mais pobres.

O conjunto habitacional José Euclides está localizado no bairro Jangurussu, na coroa periférica. Foi inaugurado em 2017, ocasião em que foram reassentadas 752 famílias durante a 1ª etapa. Em 2018, na 2ª etapa, foi a vez de mais 736, totalizando 1.488 famílias removidas, majoritariamente, das margens do Rio Maranguapinho. Como já mencionado, ele foi construído com financiamento do PMCMV no âmbito da execução do PAC Rio Maranguapinho. Dividido em 5 trechos de intervenção, o residencial recebeu famílias vindas dos trechos Zero, II e III do projeto, correspondentes ao Estuário do Rio Ceará e a vários bairros da zona oeste e sudoeste da cidade, destacadamente da região do Grande Bom Jardim (Granja Portugal, Granja Lisboa, Bom Jardim, Siqueira e Canindezinho).

Como um todo, o conjunto possui 2.992 unidades habitacionais e a sua construção envolveu um investimento total de R\$206,4 milhões, sendo R\$188,4 milhões do Governo Federal e R\$17,9 milhões de contrapartida do Governo Estadual (Governo do Ceará, 2018). Diferentemente dos conjuntos construídos com o orçamento do PAC, os residenciais financiados pelo PMCMV receberam famílias de diversas regiões da cidade. Segundo dados da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza, parte da demanda atendida pelo conjunto José Euclides veio do cadastro municipal (818 UH) e parte, do estadual (2.174 UH). Além de famílias vindas das margens do Maranguapinho, o conjunto recebeu pessoas removidas das margens do Rio Cocó e, ainda, membros do Movimento dos Trabalhadores Sem Terra (MTST), cuja pressão pelo acesso à moradia, organizada na forma da ocupação do terreno onde hoje está o empreendimento, levou à conquista de 200 unidades no residencial.

Seguindo o padrão de construção de grandes conjuntos periféricos, o José Euclides está organizado em 12 quadras residenciais, ocupando um terreno de mais de 200 mil metros quadrados já próximo ao limite entre Fortaleza e o município de Itaitinga, na Região Metropolitana.

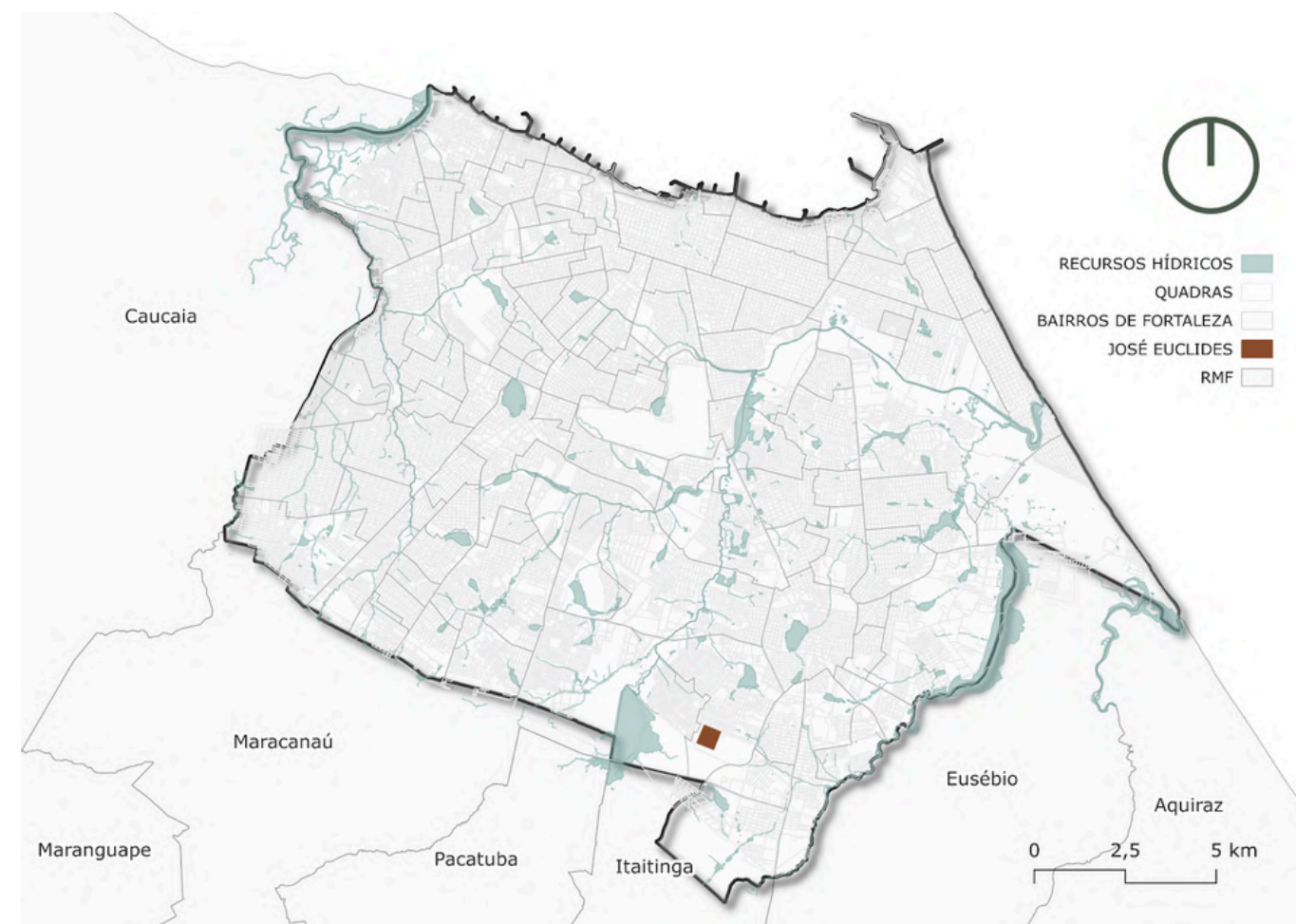


Figura 21 - Mapa destacando o conjunto José Euclides e Região Metropolitana de Fortaleza.

Fonte: elaborado pela autora a partir do PDPFor (2009) e Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Sistema de Projeção: UTM, SIRGAS 2000.

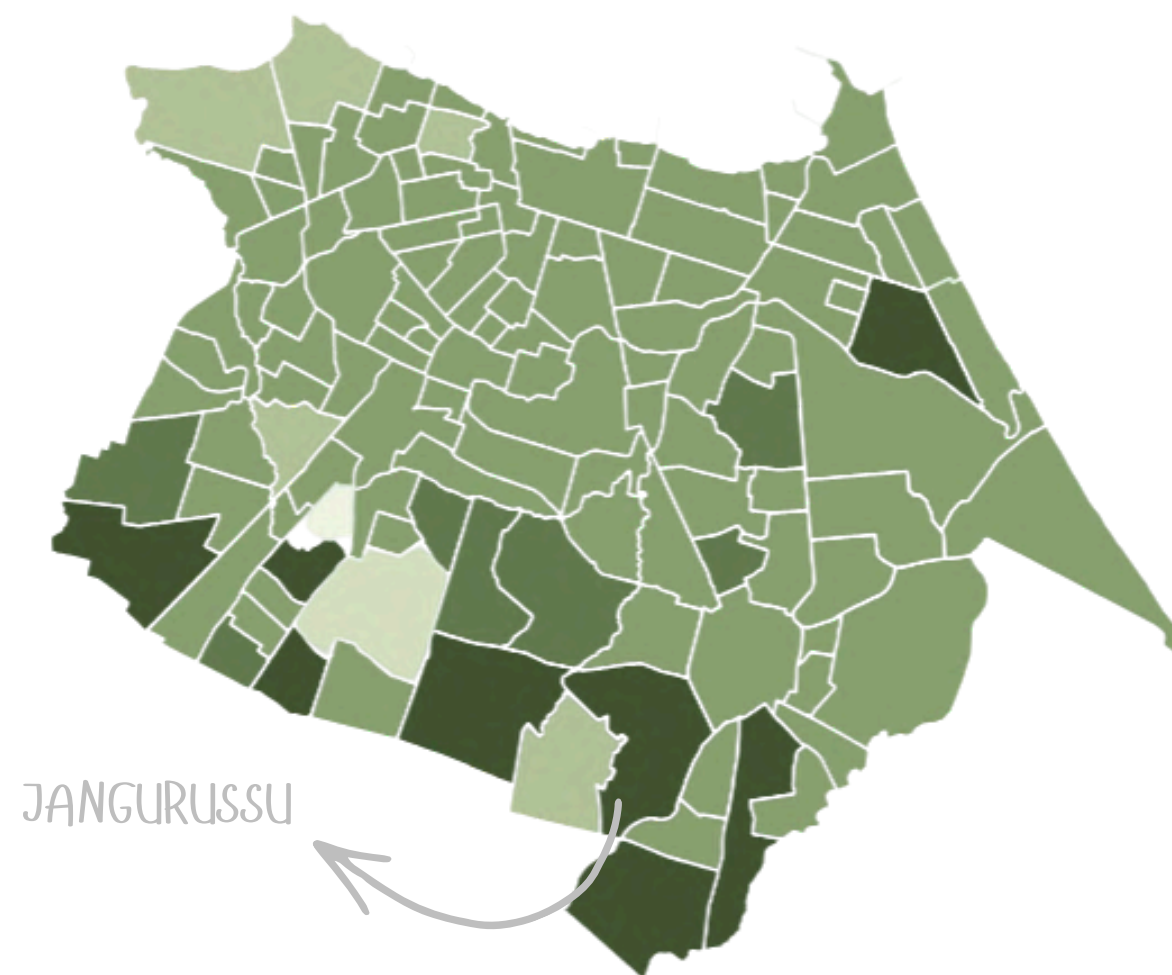
Com mais de 3 mil unidades, ele pode ser considerado mais um “conjunto-depósito”, onde “a solução simplesmente não considera as relações de vizinhança nem as necessidades individuais de cada comunidade, servindo apenas como um lugar de guardar gente, sem que o pleno acesso à cidade seja garantido.” (Carvalho, 2018 apud Pinheiro, 2021, p.171). Extrapolando a escala do empreendimento, pode-se falar em bairro-depósito, considerando, primeiramente, que o bairro surgiu, no início dos anos 1990, dado às políticas públicas federais para habitação de interesse social. Atualmente, das 70.651 pessoas que vivem no Jangurussu (IBGE, 2022), cerca de 23,30% (16.488) moram em conjuntos habitacionais. Tal estimativa é ainda possivelmente subdimensionada, uma vez que a média de moradores por domicílio no bairro é de 2,89 - segundo prévia do município com base em dados do Censo 2022 -, mas somente no José Euclides há mais de 13 mil pessoas.

De modo a entender mais detalhadamente como o residencial se enquadra no contexto urbano e na lógica de produção habitacional institucionalizada, o conjunto será a seguir analisado segundo algumas dimensões, partindo de uma leitura do entorno até uma apreensão da unidade habitacional.

2.3.1 | A INSERÇÃO URBANA E O ENTORNO

Tal como mencionado anteriormente, o residencial José Euclides está localizado no limite sul de Fortaleza, no Grande Jangurussu. Esta é uma região não oficial que extrapola delimitações espaciais, reunindo os bairros da Regional 9 - Pedras, Cajazeiras, Ancuri, Barroso, Conjunto Palmeiras, Parque Santa Maria e Jangurussu - e o conjunto de conjuntos nos bairros limítrofes, como José Walter e Paupina. Somente nessa região, mora quase 10% da população de Fortaleza, tendo o sido bairro que mais cresceu populacionalmente nos últimos 12 anos, com uma variação de 20.172 pessoas em relação a 2010. (IBGE, 2022).

Figura 22 - Crescimento populacional por bairro de Fortaleza.



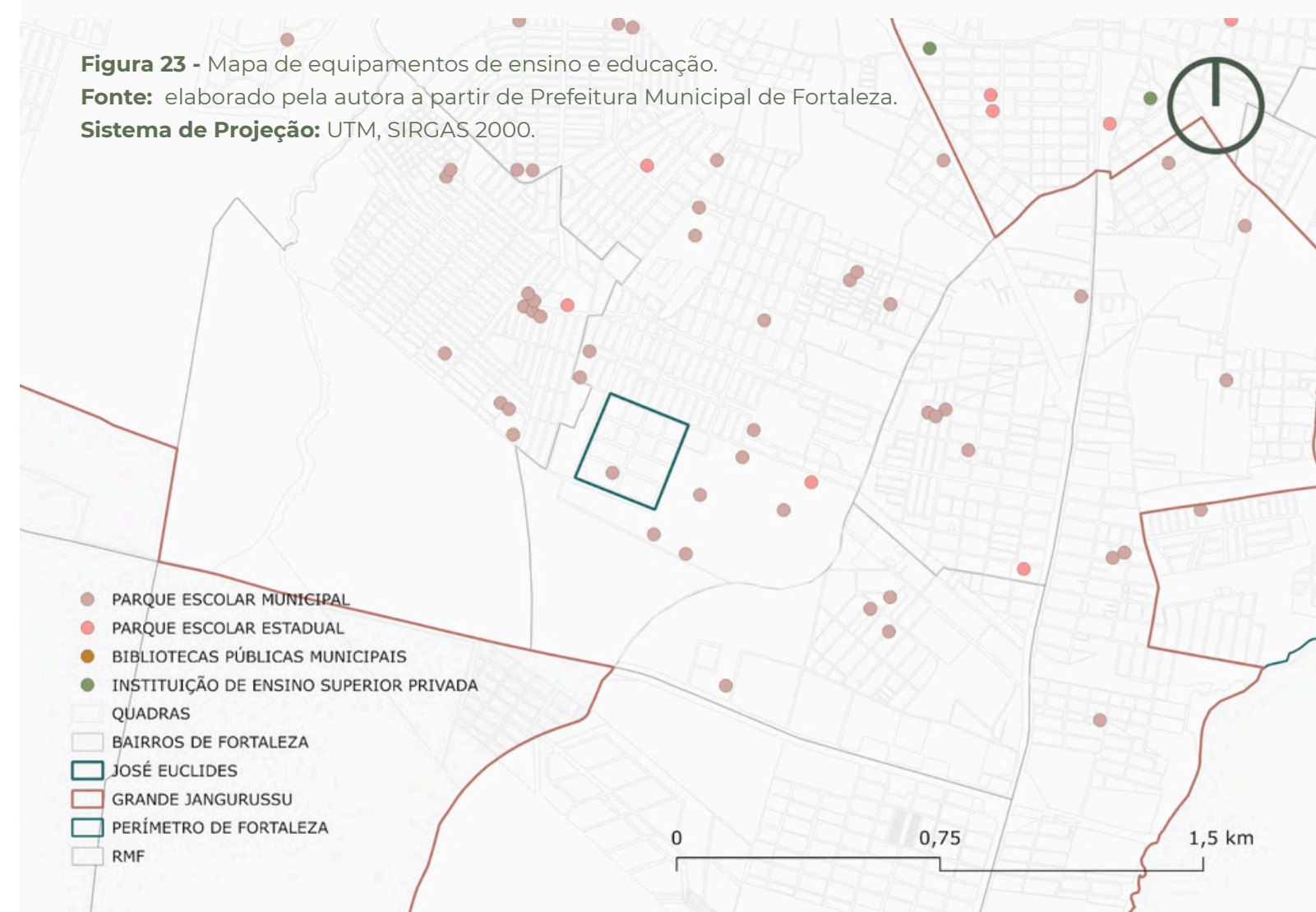
Fonte: Diário do Nordeste de acordo com IBGE (2022).

Em se tratando do Macrozoneamento Urbano, o conjunto está inserido na Zona de Ocupação Moderada 2, próximo à divisa com a Zona de Ocupação Restrita, cujo um dos objetivos é conter a expansão e a ocupação urbanas. A ZOM 2 é caracterizada pela insuficiência ou ausência de infraestrutura e pela carência de equipamentos públicos, destinando-se ao ordenamento e controle do uso e ocupação do solo condicionados à ampliação dos sistemas de mobilidade e de implantação do sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário (Fortaleza, 2009). Embora elaborado há mais de 10 anos, essa zona continua apresentando tais características, sob o agravante que, entre 2009 e 2018, foram construídos 4 grandes conjuntos na Zona, reforçando as disparidades entre a oferta de infraestrutura, equipamentos, transporte público e demais necessidades de moradia adequada e o crescimento populacional da área.

Um ponto a ser destacado é a existência de muitas creches e escolas de ensino fundamental próximas ao conjunto. Porém, uma demanda observada foi por escolas de ensino médio e de tempo integral para os jovens. Além disso, não há instituições públicas de ensino superior na zona sul da cidade.

Figura 23 - Mapa de equipamentos de ensino e educação.

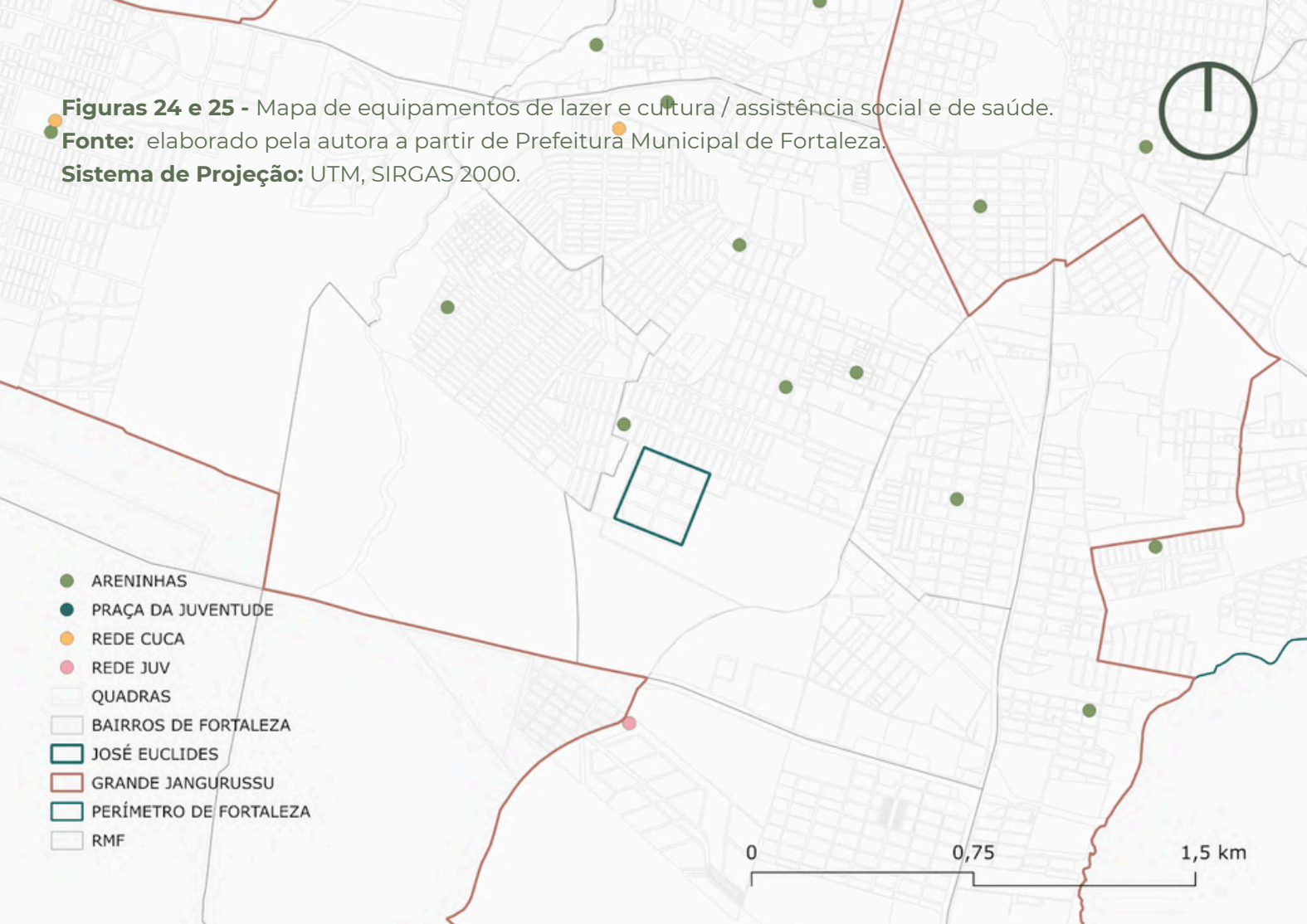
Fonte: elaborado pela autora a partir de Prefeitura Municipal de Fortaleza.
Sistema de Projeção: UTM, SIRGAS 2000.



Figuras 24 e 25 - Mapa de equipamentos de lazer e cultura / assistência social e de saúde.

Fonte: elaborado pela autora a partir de Prefeitura Municipal de Fortaleza.

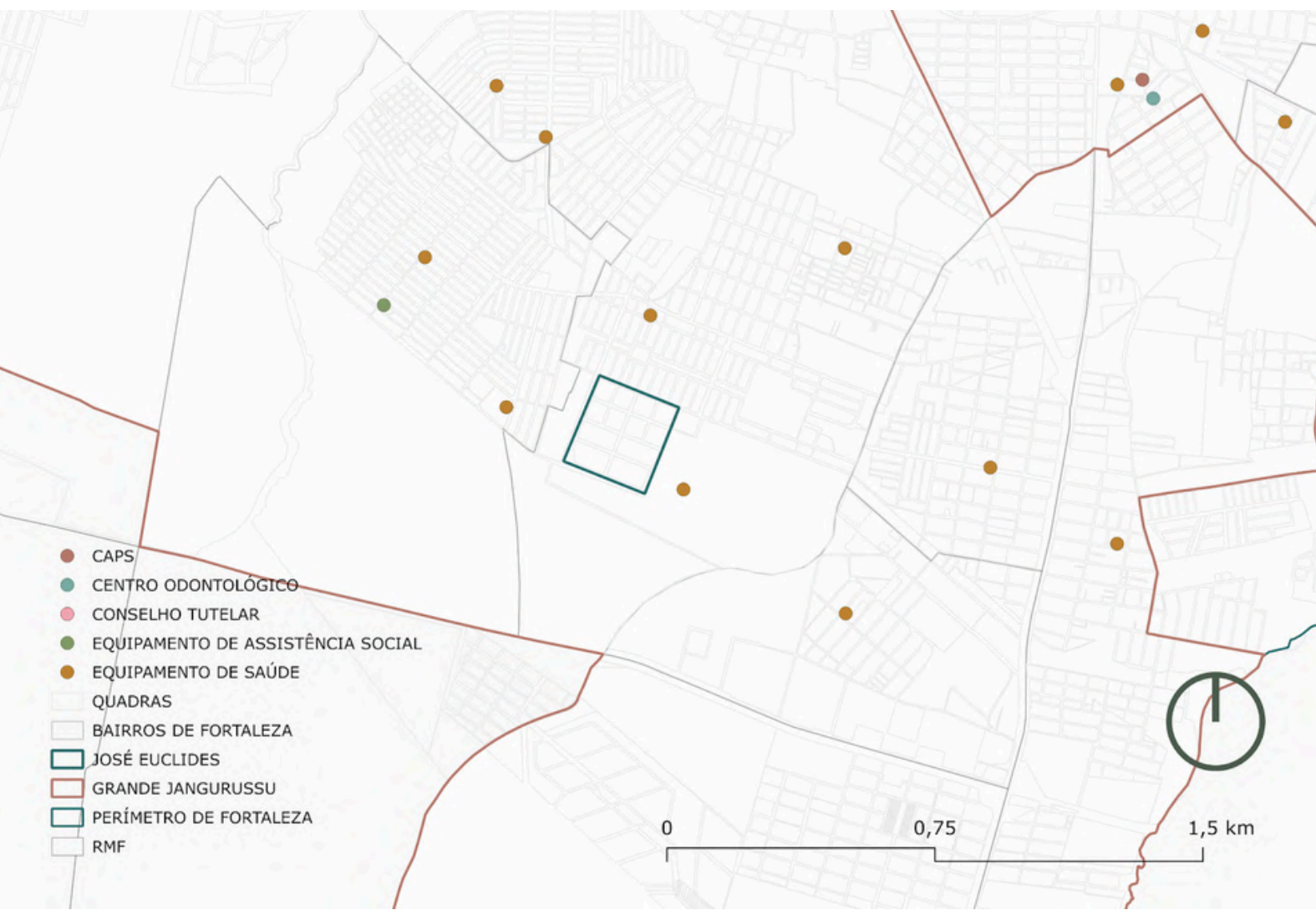
Sistema de Projeção: UTM, SIRGAS 2000.



Observando a figura 24, nota-se que nos últimos anos, os investimentos em lazer e cultura concentraram-se na construção de Areninhas, presentes em vários pontos do Grande Jangurussu. Contudo, em uma cidade onde há uma concentração de museus, cinemas, galerias, espaços para shows, parques e outros espaços de fomento à cultura e lazer na zona norte e leste, torna-se uma questão de direito à cidade a escassez de opções desses equipamentos nas periferias.

A poligonal do conjunto é demarcada por 4 vias externas, sendo duas avenidas e duas ruas. Internamente, há vias locais de acesso aos edifícios. Seguindo o padrão dos empreendimentos do PMCMV voltado para a Faixa I, o residencial não possui muros ou outro tipo de separação física do entorno, no qual destacam-se outros conjuntos multifamiliares, como o residencial Luiz Gonzaga, conjuntos unifamiliares, como o Maria Tomásia, e também habitações populares. Como traz Carvalho, Oliveira e Amore (2025), não raro, as áreas onde se localizam os conjuntos habitacionais são vizinhas de territórios onde a autoconstrução parece ser a possível solução construtiva frente às circunstâncias adversas e complexas estabelecidas por um capitalismo periférico.

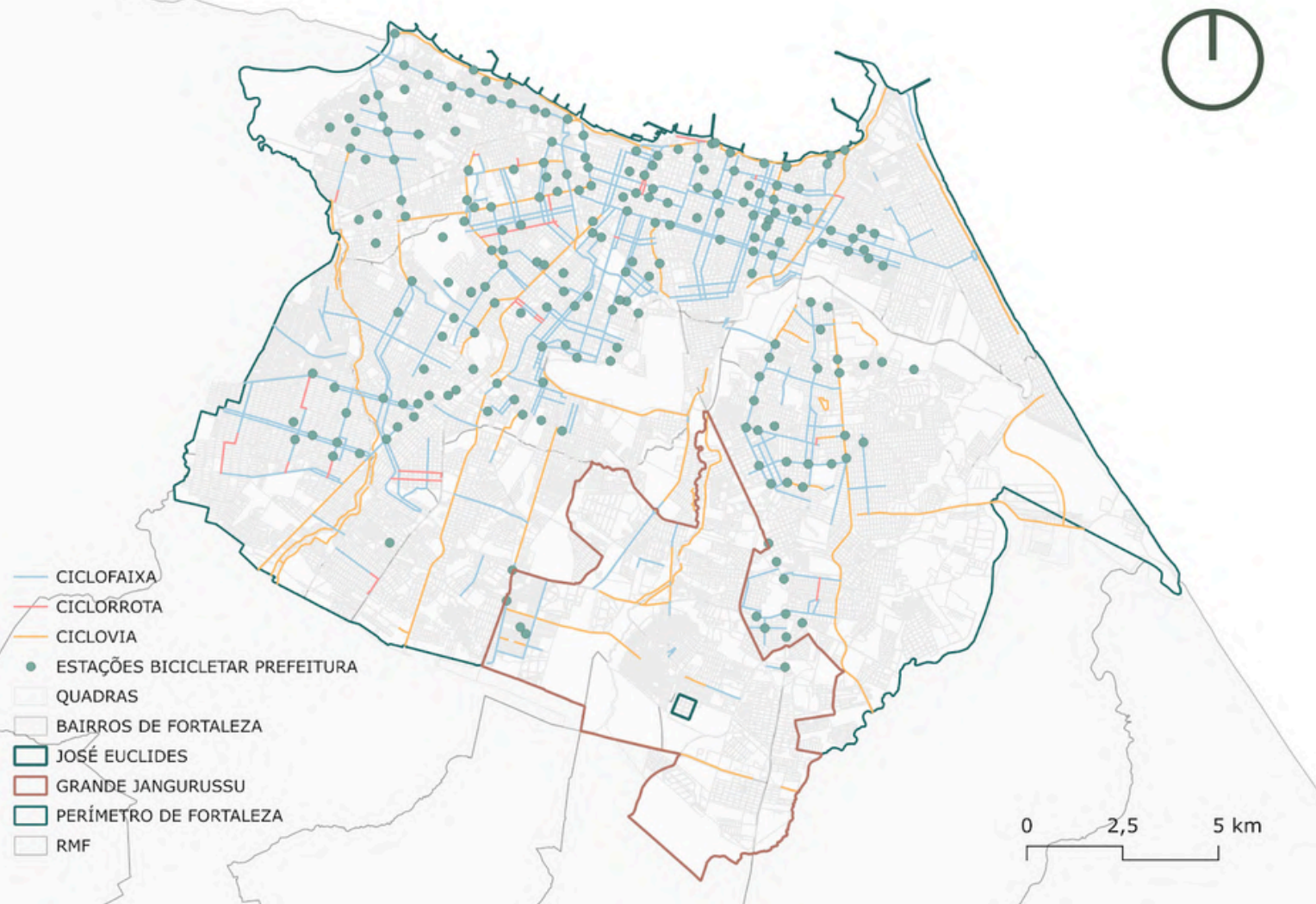
Figuras 26 - Conjunto José Euclides e entorno imediato.



Fonte: Google Earth, 2024.

Figura 27 - Imagem aérea do entorno do conjunto José Euclides.
Fonte: elaborado pela autora a partir do Google Earth.





Ao tratar da conexão urbana, o que se nota é uma carência de infraestrutura de mobilidade. O terminal de ônibus mais próximo é o da Messejana, o Veículo Leve sobre Trilhos (VLT) e o metrô não possuem linhas que atendem a região e a infraestrutura cicloviária é escassa. Somado a isso, os ônibus que circulam próximas ao conjunto são somente da linha 6 e não assistem à maioria das quadras mais internas, somente às vias externas. Devido à frota reduzida, muitos moradores relataram que precisam esperar mais de 1 hora por um ônibus.

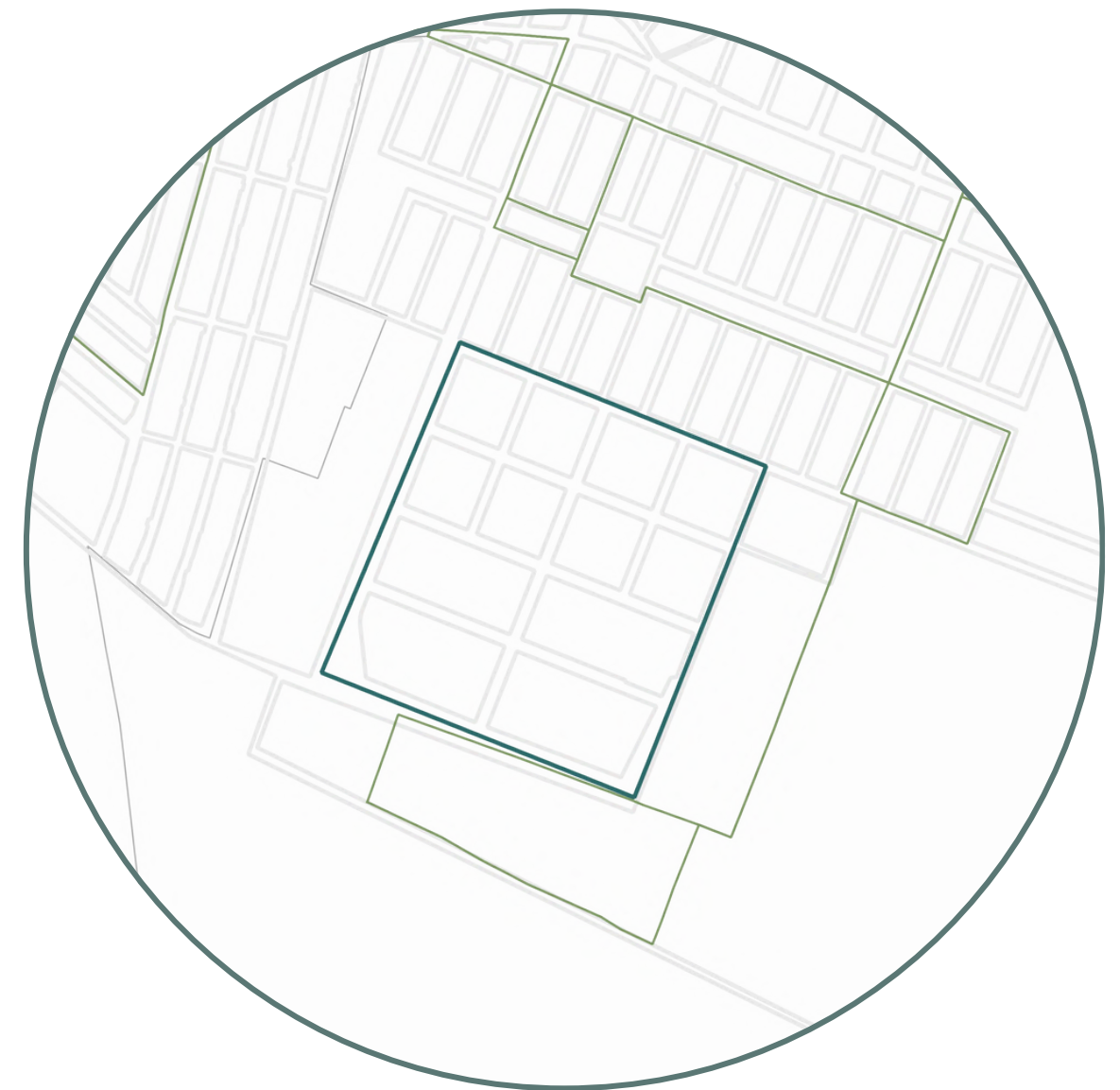


Figura 28 - Mapa de infraestrutura cicloviária e de estações de bicicleta.
Fonte: elaborado pela autora a partir de Prefeitura Municipal de Fortaleza.
Sistema de Projeção: UTM, SIRGAS 2000.

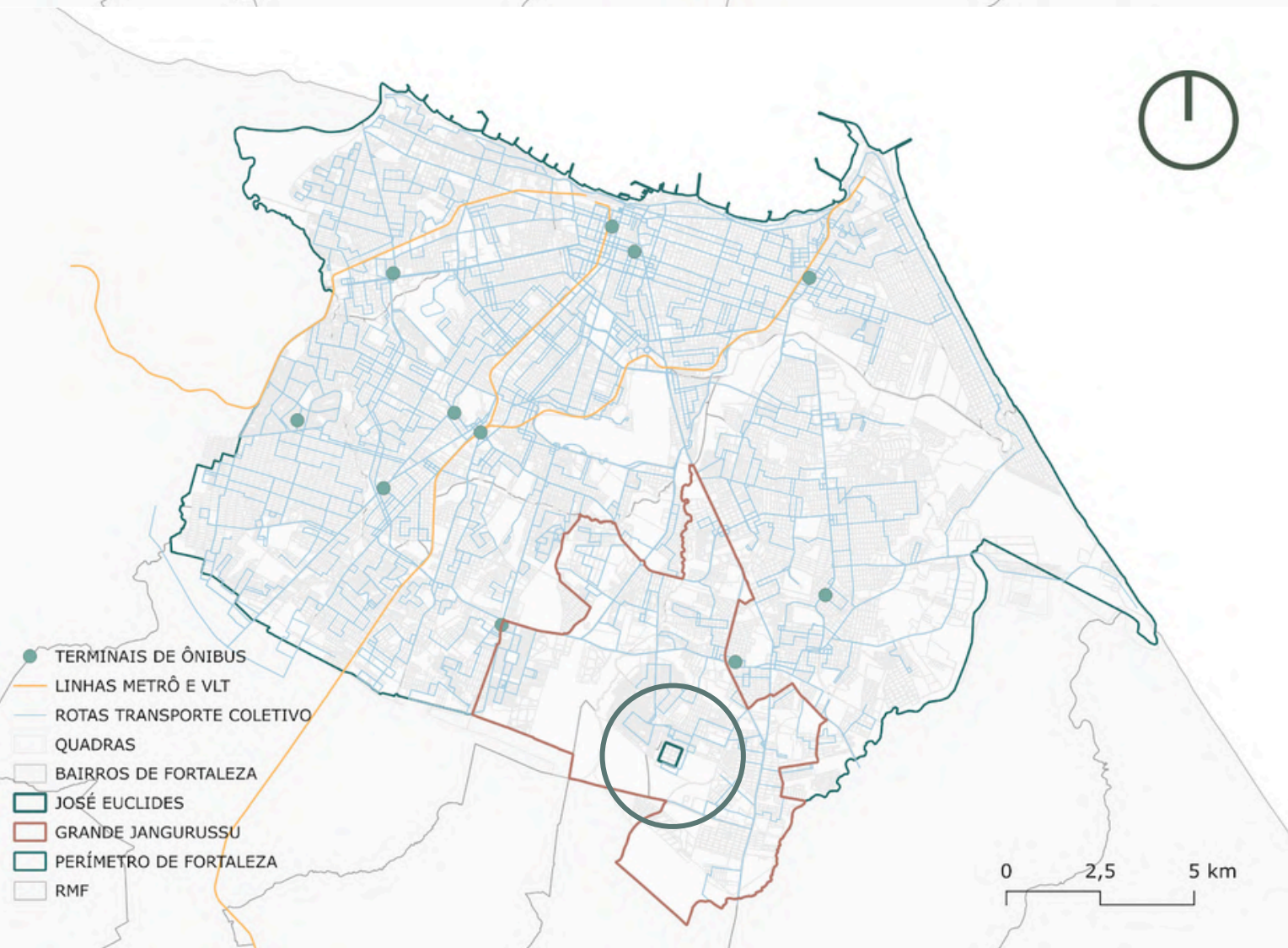
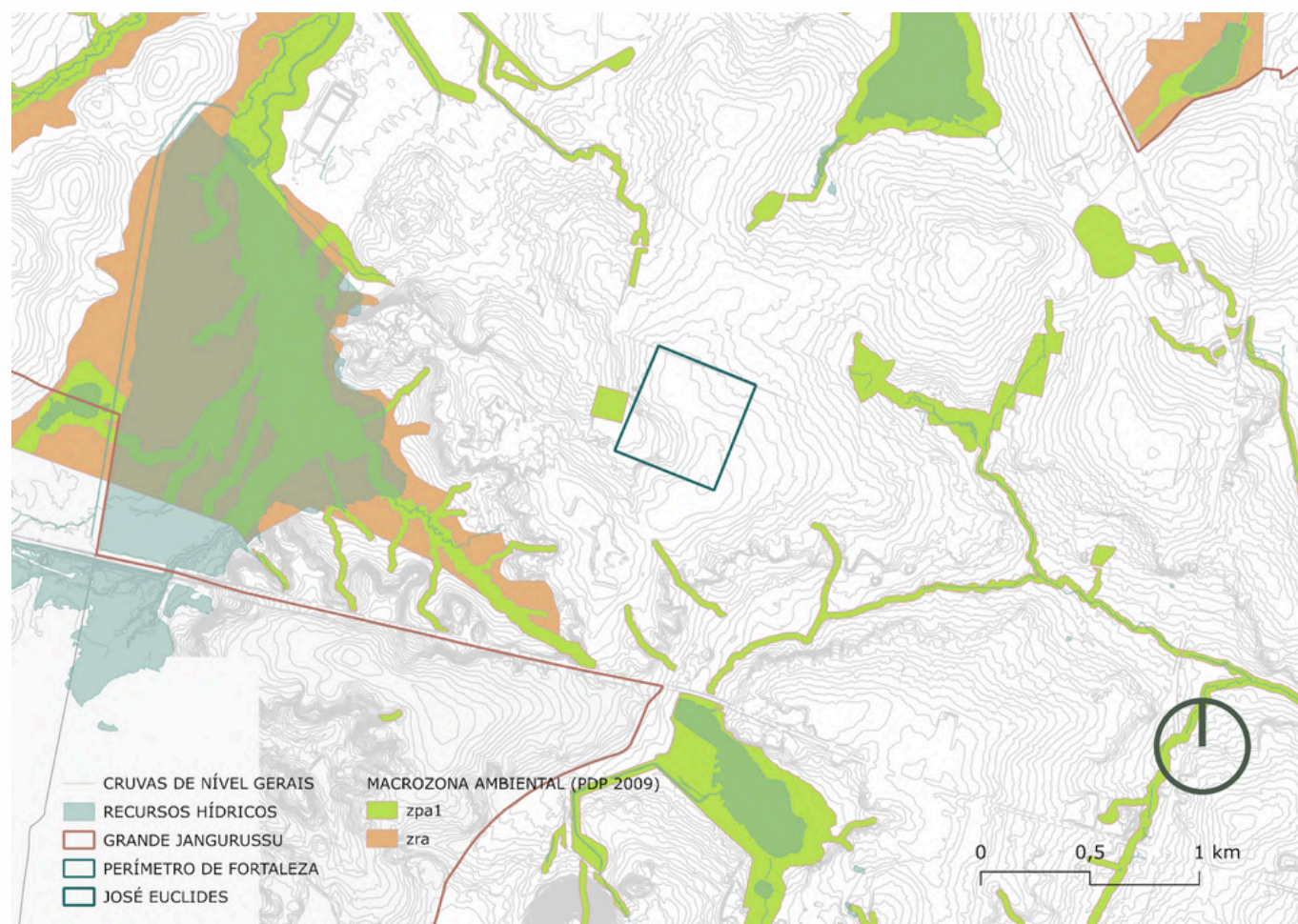


Figura 29 - Mapa de linhas e terminais de ônibus e de linhas de metrô e VLT.
Fonte: elaborado pela autora a partir de Prefeitura Municipal de Fortaleza.
Sistema de Projeção: UTM, SIRGAS 2000.

No referente ao Macrozoneamento Ambiental, o terreno onde está localizado o conjunto José Euclides fica relativamente próximo a Zonas de Recuperação Ambiental (ZRA) - áreas parcialmente ocupadas e com atributos ambientais relevantes que sofreram processo de degradação - e a Zonas de Preservação Ambiental (ZPA) do tipo 1, que são faixas de preservação permanente de recursos hídricos. Um deles é a Barragem do Rio Cocó, a sudoeste do residencial.

Figura 30 - Mapa de zonas macrozona ambiental e curvas de nível.



Fonte: elaborado pela autora a partir do PDPFor (2009) e Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Sistema de Projeção: UTM, SIRGAS 2000.

Ao analisar imagens aéreas do período anterior à sua construção, constata-se que onde hoje localiza-se o residencial era uma grande área verde, que foi paulatinamente ocupada tanto pela autoconstrução quanto por empreendimentos da política habitacional pública, a exemplo do conjunto Maria Tomásia, ao sul.

1985



2004



2014



2024



Figuras 31 a 34 - Evolução da imagem aérea da poligonal do conjunto José Euclides
Fonte: Google Earth.

2.3.2 | O CONJUNTO

No que toca ao residencial, ele segue a lógica projetual dos demais empreendimentos do PMCMV. Composto por 187 blocos, em uma média de 15 em cada uma das 12 quadras, cada edifício segue a tipologia de térreo mais 3 pavimentos. Cada um destes possui 4 unidades, totalizando 16 apartamentos por bloco. Além dos edifícios residenciais, o conjunto foi entregue com um salão de festa e um depósito de lixo em cada quadra. Posteriormente, após muita pressão dos moradores, foram entregues uma areninha, escolas e, recentemente, uma creche.



Figura 35 - Imagem aérea do conjunto José Euclides.
Fonte: elaborado pela autora a partir do Google Earth.



Figura 36 - Área central de uma das quadras do conjunto José Euclides.
Foto: autoral, 2025.



Figura 37 - Bosque.
Foto: autoral, 2025.



Figura 38 - Escola Areninha.
Foto: autoral, 2025.

Além da monotonia formal e da excessiva padronização tipológica, chama atenção a pobreza dos projetos dos espaços livres. Como coloca Rufino (2019), predomina nesses empreendimentos uma implantação muito ruim dos edifícios, com blocos em H isolados, formando ruas centrais e espaços residuais. Os espaços não construídos são efetivamente “o que sobrou”, destinados à consolidação do sistema viário e de estacionamentos, numa clara valorização do carro em detrimento aos espaços de socialização. A interação entre edifício, quadra e rua se dá pela existência de calçadas funcionalmente pobres, integralmente compostas por faixas de circulação. Cabe aos moradores, muitas vezes, adaptá-las a novas funções.

Devido ao relevo local, há ao longo do residencial várias transições de nível na forma de rampas, escadas e taludes. Em alguns pontos, o acesso à unidade é rebaixado ou elevado em relação à calçada. Entre os blocos, variam acessos de pedestre e vagas para estacionamento.

Figura 39 - Acesso entre blocos.



Foto: autoral, 2025.

Figura 40 - Acesso entre blocos.



Foto: Arthur Clemente, 2025.

A respeito do saneamento básico, há rede de abastecimento de água e coleta de esgoto. Contudo, segundo moradores, já ocorreu mais de uma vez casos em que tanto o esgoto de algum apartamento retorna pelo encanamento quanto por bueiros nas ruas. Interessante mencionar que a rede de coleta de esgoto foi feita para os conjuntos da região - Maria Tomásia, José Euclides e Luiz Gonzaga -, mas ainda não atende boa parte dos domicílios próximos (Figura 41).

Figura 41 - Mapa da rede de coleta de esgoto.



Fonte: elaborado pela autora a partir de Cagece (2024) e Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Sistema de Projeção: UTM, SIRGAS 2000.

Em se tratando da coleta de resíduos sólidos, ela acontece 3 vezes por semana. Não há lixeiras nem pontos de reciclagem - as famílias precisam utilizar contêineres distribuídos ao longo do conjunto para descartar seus resíduos, o que gera o acúmulo de sujeira em diversos pontos e muitas reclamações acerca da limpeza no conjunto. Muitas pessoas relatam que, às vezes, os próprios moradores tomam a iniciativa de esvaziar os contêineres, por falta de coleta pública.

Figura 42 - Contêiner para descarte de resíduos sólidos.



Fonte: Google Earth, 2024.

O que se observa é que, desde a sua entrega, em 2016, o conjunto passou por várias mudanças autoempreendidas por seus moradores. Em um esforço de superar a “perversidade da monofuncionalidade habitacional” (Carrasco, 2015 *apud* Carvalho; Oliveira; Amore, 2025, p.5), das fachadas cegas às calçadas notam-se intervenções que garantem, intencionalmente ou não, uma urbanidade local, promovendo novos usos. São exemplos as intervenções nos salões de festa - transformados em cozinhas solidárias e em espaços de usos diversos -, nas casas de lixo, modificadas para usos outros, como lojas, igrejas, lanchonetes e barbearias, e até mesmo nas entradas e nas fachadas dos prédios, com jardins, hortas, murais, toldos e diversas outras modificações que, mesmo não intencionais, reparam os danos causados, em primeiro lugar, por uma política falha.

2.3.3 | A UNIDADE HABITACIONAL

Com 43m², os apartamentos do conjunto José Euclides foram projetados conforme a lógica do Programa Minha Casa Minha Vida - redução de custos por meio da padronização e da minimização das unidades. O programa único é composto por sala, cozinha, 2 dormitórios e um banheiro, havendo a possibilidade de unidades adaptadas para pessoas com deficiência. Nenhuma unidade possui varanda.



Figura 43 - Planta da unidade habitacional do conjunto José Euclides.

Fonte: elaborado pela autora a partir de plantas fornecidas pela CEF.

Dos 14 residenciais do Projeto Rio Maranguapinho, 3 tiveram como construtora a Direcional Engenharia; no caso do José Euclides, consta que também foi contratada a empresa Murici Empreendimentos Imobiliários (Carvalho, 2018). Uma característica que vem sendo evidenciada nas obras da Direcional é o uso de um sistema construtivo baseado em paredes e lajes de concreto moldadas in loco. De acordo com a empresa, a primeira concretagem de um empreendimento construído com paredes de concreto ocorreu em 2010, na obra do residencial Meu Orgulho, também do PMCMV, em Manaus. A opção por esse sistema se deu, fundamentalmente, como estratégia de aceleração e barateamento da construção. Utilizando formas de alumínio para moldar e empilhar as unidades, o tempo de construção de um metro quadrado, que em média demorava 42 horas há quinze anos, hoje chega a menos de 36 (Brito, 2012).

Figura 44 - Construção de torre do conjunto Cidade Jardim II, em Fortaleza.



Fonte: Prefeitura de Fortaleza, 2014.

Nesse sistema, as formas são modulares; logo, as aberturas de esquadrias seguem um padrão já definido. Na unidade do residencial José Euclides, cada cômodo possui uma janela para iluminação e ventilação; na sala, há um janelão com uma bandeira inferior fixa, que contribui somente para iluminar. Todas são de vidro e não possuem segunda pele ou outras estruturas de sombreamentos associadas.

Como as unidades são idênticas, todos os pavimentos são compostos pela repetição de 4 delas, separadas por um miolo central onde estão a circulação horizontal e vertical, feita por escada. Apesar de ter sido feita uma visita a um dos apartamentos, optou-se por não divulgar aqui as fotos tiradas em respeito à privacidade dos moradores, sobretudo considerando as dinâmicas de forças no território.

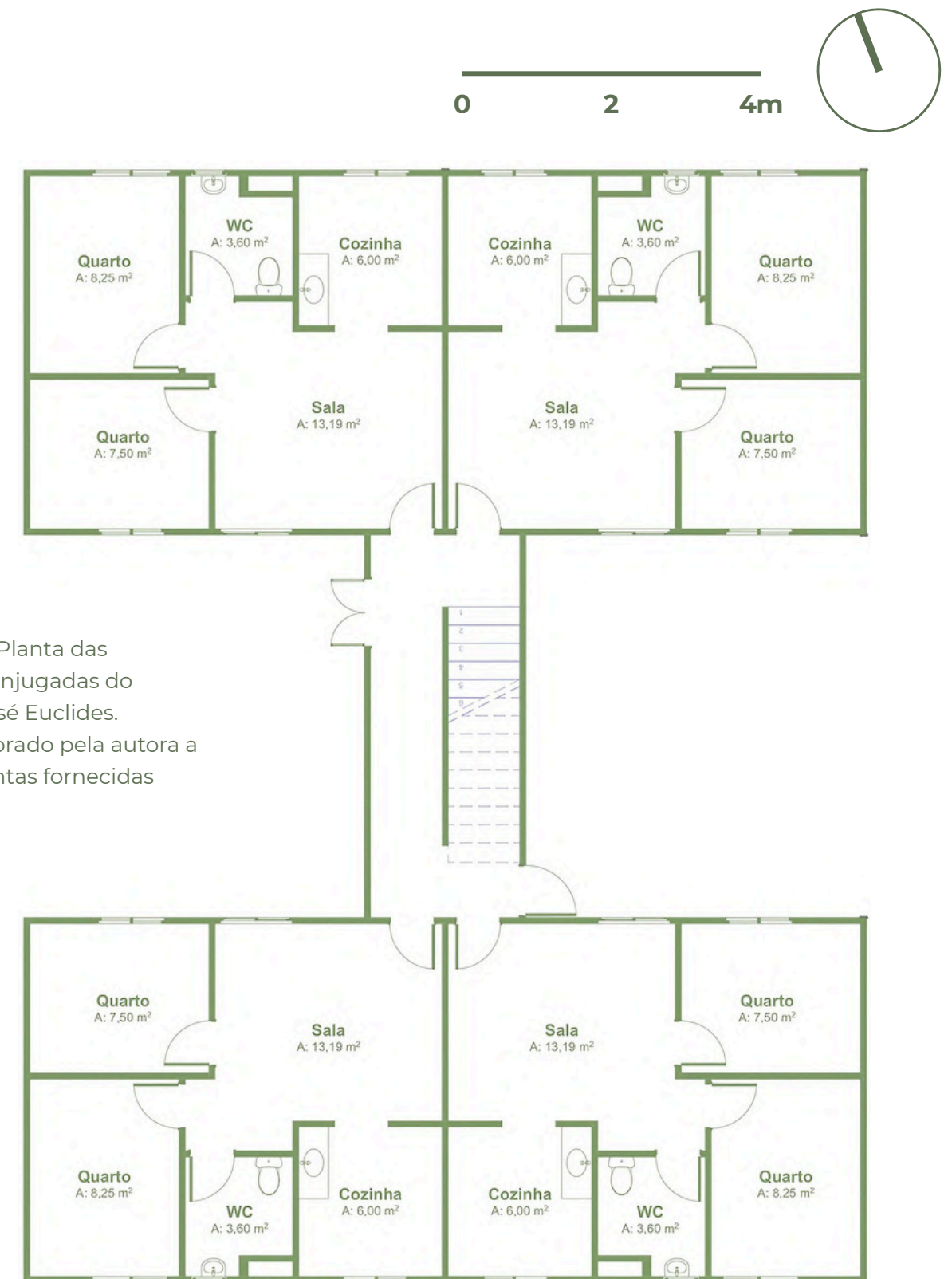


Figura 45 - Planta das unidades conjugadas do conjunto José Euclides.

Fonte: elaborado pela autora a partir de plantas fornecidas pela CEF.

A implantação em H dos edifícios dificulta a ventilação dos cômodos voltados para o miolo, além de sujeitar as fachadas à oeste ao sol da tarde, particularmente quente em Fortaleza e demais cidades próximas à linha do Equador. Um ponto observado é que a escolha projetual feita no José Euclides coloca os apartamentos frente à frente, com as fachadas da sala e de um dos quartos direcionadas para a unidade vizinha. A partir do pavimento básico, o posicionamento dos prédios nas quadras varia, podendo estar voltado para Norte-Sul ou Leste-Oeste.

Figura 46 - Variação de implantação dos blocos na quadra.



Fonte: Google Earth, 2025.

Nota-se também que a maioria dos blocos são geminados, formando uma grande fachada de janelas. Para gerar sombra, foram observadas várias estruturas anexas às paredes externas, além de cortinas e panos nas janelas. O mesmo acontece para proteção de veículos e outros objetos, com a construção de cobertas para as garagens.

Por fim, apesar do discurso empregado, a adoção de sistemas de vedação autoportantes, somado aos materiais e à própria implantação no terreno, como acima mencionados, tornam ainda mais grave a padronização do projeto das unidades, visto que, na teoria, impossibilita alterações ao longo do tempo segundo as necessidades habitacionais (Rufino, 2019). De Manaus a Fortaleza, os sistemas e

materiais construtivos, os acabamentos, as vedações e as esquadrias utilizados nos projetos são os mesmos.

Independentemente da zona climática em que estão inseridos, das diversidades urbanas, bioclimáticas, sociais, culturais e tecnológicas das regiões, os conjuntos são implantados como uma forma fechada, total, repetindo-se ao longo de inúmeras quadras configurando uma paisagem marcada pelo isolamento e pela monofuncionalidade. A presença de uma arquitetura complementar, autoproduzida e, majoritariamente, autoconstruída, coloca em tensão essa forma-complexo original (Carvalho; Oliveira; Amore, 2025) em um processo de remontagem e de transformação da realidade de quem mora em um conjunto habitacional.

Figura 47 - Estruturas de proteção nas janelas.



Foto: Sara Rosa, 2025.

03

AS FORMAS DA ARQUITETURA

*“(…) a autoconstrução não apenas responde à insuficiência programática dessas unidades, mas também produz novos arranjos morfológicos e sociais, revelando **estratégias de sobrevivência, pertencimento e resistência**. Nesse sentido, ela se apresenta como um processo contínuo de atualização das formas urbanas, revelador da complexidade dos modos populares de habitar a cidade.”*

(Carvalho; Oliveira; Amore, 2025, p.16, grifo próprio)

Retomando o primeiro capítulo, as formas da arquitetura popular são muitas - tantas que chegam a desafiar a noção de completude da produção habitacional estatal. Em meio a tantas problemáticas dos programas habitacionais recentes - urbanas, arquitetônicas, sociais, econômicas -, surgem políticas de melhorias que buscam intervir nas condições de vida em conjuntos habitacionais, apesar de a reparação de danos, em especial a autoconstrução, há anos enquanto estratégia de resistência já fazer parte das dinâmicas de quem mora nesses locais.

Neste ponto, é preciso fazer um outro parênteses discursivo. Ainda na introdução deste trabalho, relatei como a escrita foi influenciada pelo momento político de Fortaleza, cujo plano diretor estava em processo final de revisão. Ao iniciar a pesquisa, não havia na cidade nenhuma política ou instrumento de recuperação de conjuntos habitacionais, somente de regularização fundiária. Nos últimos meses de 2025, entrou em pauta na redação do novo plano um tipo de zoneamento especial voltado para conjuntos regularizados, mas que necessitam de intervenção devido às suas características. Dessa maneira, com a aprovação das ZEIS 4 - Zona Especial de Interesse Social de Recuperação de Danos - o direcionamento do trabalho sofreu algumas mudanças, entendendo que já não era sobre a autoconstrução enquanto forma socialmente de intervenção, mas sim de como é somente uma das várias estratégias de recuperação de danos realizadas por moradores de conjuntos habitacionais de interesse social. Por isso, para além dos programas analisados como estudo de caso, foi adicionado posteriormente, como reflexão, esse novo instrumento.

Aqui, a metodologia inicialmente aplicada é o estudo de caso, objetivando entender como se dão ações de melhoria em conjuntos habitacionais a partir de 2 programas. Posteriormente, será detalhado o processo de Avaliação Pós-Ocupação (APO) no conjunto José Euclides, realizada ao longo de 2 visitas de campo. Por fim, ambas as metodologias servirão de base para a identificação e tipificação de estratégias de resistência empreendidas pelos moradores frente à realidade da moradia em um grande conjunto periférico.

3.1 | AS FORMAS DA REPARAÇÃO

Diante do cenário de uma produção habitacional formal conduzida sob a mão do mercado, sem atender às complexas e variadas formas do morar, é preciso reconhecer o tamanho e a predominância das ações populares como meio de acesso e de adequação à moradia. Como coloca Haddad (2022), não há produção pública ou privada de habitações que supere o crescimento urbano que se produz com os recursos próprios da classe trabalhadora. Nesse sentido, desde meados dos anos 2000, diversos municípios brasileiros têm arriscado a implementação de

programas públicos de melhorias habitacionais (Gomes; Pedrassoli, 2018 *apud* Haddad, 2022) no intuito de melhorar as condições de habitabilidade em assentamentos precários.

Contudo, algo que se nota no escopo dessas iniciativas é a ação quase exclusiva em favelas e comunidades urbanas. Porém, “se a autoconstrução é o regime hegemônico de produção do espaço na periferia do capitalismo, por que os conjuntos habitacionais insuficientemente produzidos não se tornariam favelas?” (Carvalho; Oliveira; Amore, 2025, p.12). É, afinal, por meio da autoconstrução que parece possível “garantir” a adaptabilidade do conjunto às necessidades de seus moradores, em uma relação cujos produtos são anexos, puxadinhos, aberturas e formas outras não pensadas nem possibilitadas pelo projeto original. Essa complementaridade, essa “arquitetura incremental” (Carvalho; Oliveira; Amore, 2025), compõe um ciclo que começa e termina na irregularidade habitacional, seja ela empreendida do zero pelo indivíduo, seja a partir do processo de favelização do conjunto. Assim, onde estão os programas de melhoria habitacional que atuam na “favela-conjunto”?

Em um esforço de entender e conjecturar como seria intervir em espaços cuja rigidez é um preceito base da estrutura dos projetos, buscou-se sintetizar duas ações de desenvolvimento comunitário que, entendendo o direito à moradia para além da unidade, podem ser entendidos como programas de melhoria em conjuntos: o Programa de Desenvolvimento Comunitário (PRODEC), em conjuntos de habitação unifamiliar, e um dos Planos de Desenvolvimento Integrado e Sustentável do Território (DIST), em conjuntos do Minha Casa Minha Vida.

3.1.1 | PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO COMUNITÁRIO (PRODEC)

O PRODEC foi criado durante o governo Collor, na década de 1990. A política habitacional do período era coordenada pelo Ministério da Ação Social e possuía um caráter bastante assistencialista. Os programas habitacionais implantados, cujo principal foi o Plano de Ação Imediata para Habitação (PAIH), compreendiam como parte do financiamento uma reserva de recursos a ser destinado para a implantação do Programa de Desenvolvimento Comunitário, tendo como objetivo central favorecer e estimular a autonomia e o crescimento da população beneficiada através de um processo coletivo (Freitas, 2004).

A proposta era que o PRODEC fosse implantado logo após a entrega das unidades habitacionais, de modo que o processo de formação comunitária ocorresse de forma simultânea. A intenção era promover a integração de moradores selecionados por faixa de renda em um mesmo bairro. No entanto, o programa não foi executado no

período planejado. Os recursos permaneceram retidos pela CAIXA, que apenas em 1998 autorizou sua aplicação, quando a realidade nos conjuntos já havia se transformado significativamente. O programa, que se destinava ao trabalho social, deparou-se com demandas agravadas pelo processo de degradação dos espaços coletivos e privados, marcados pela profunda ausência da dimensão pública e coletiva.

Freitas (2004) coloca que, para a CAIXA, a inadimplência nos conjuntos habitacionais era elevada e, até então, desconhecida em sua real dimensão. Assim, diante da situação encontrada nos conjuntos do PAIH, redefiniu-se os rumos da implantação do PRODEC. Ao final do projeto, a CAIXA passou a compreender que a única forma viável de recuperar o crédito imobiliário seria vinculando esse processo à requalificação do espaço urbano dos conjuntos. O Programa representou, então, uma oportunidade de restabelecer o vínculo com os mutuários, atender suas demandas e envolver as prefeituras, gerando ganhos políticos que possibilitaram avanços a partir de uma mudança de postura do poder público local em relação ao conjunto habitacional.

Dessa maneira, os objetivos do PRODEC na área de Habitação foram definidos como:

Melhoria da qualidade de vida das populações atendidas pelos Programas Habitacionais do FGTS;

Criação e desenvolvimento de organizações representativas para encaminhamento e solução das questões comunitárias;

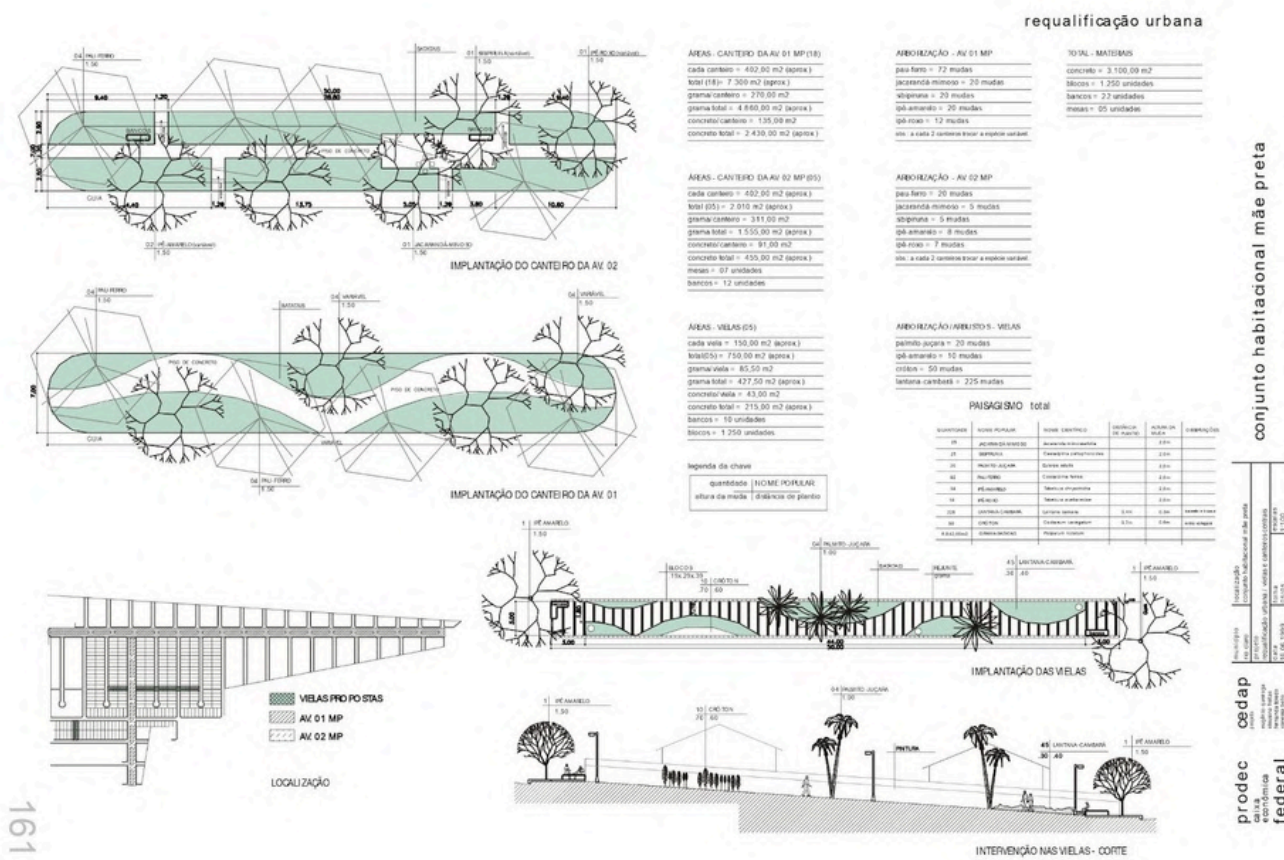
Integração dos conjuntos habitacionais ao espaço urbano em que estão inseridos;

Desenvolvimento de ações que contribuam para a reversão de “empreendimentos problema”, inserindo a abordagem social nas negociações entre CAIXA, moradores e outros agentes envolvidos.

Na sua execução, o PRODEC deveria estimular formas de organização das comunidades através do desenvolvimento de atividades lúdicas ou de qualificação profissional em áreas como educação, formação profissionalizante e aperfeiçoamento técnico, esportes, cultura e educação sanitária e ambiental (Freitas, 2004). Somado a isso, a atuação do Programa voltou-se para desenvolver soluções integradas frente à degradação social decorrente da deterioração econômica e física do espaço de moradia. Para tanto, ao trabalho social foi aliado o diagnóstico urbanístico.

O trabalho desenvolvido por Freitas (2004) junto ao PRODEC teve como objetos de análise 23 conjuntos habitacionais unifamiliares distribuídos em 12 municípios da região de Limeira, no estado de São Paulo. Foi idealizado tendo como princípio a perspectiva da moradia extrapolar o espaço particular e edificado da casa. A partir da leitura do loteamento e de sua inserção na cidade, foram traçadas diretrizes de melhoria da qualidade de vida nos conjuntos. Dessa forma, por meio do trabalho social e do diagnóstico urbanístico, foram levantados os principais problemas e as demandas em cada localidade, produzindo projetos de intervenção individualizados, mas com a diretriz básica de promover a conexão conjunto-cidade.

Figura 48 - Projeto de requalificação urbana proposto pelo PRODEC.



Fonte: Freitas (2004).

Quadro 03 - Síntese das ações de melhoria propostas pelo PRODEC.

AÇÕES PROPOSTAS PELO PRODEC	DETALHAMENTO DAS AÇÕES
Melhorias Viárias	Calçadas; Guias e sarjetas; Pavimentação; Vielas de pedestres; Melhorias na iluminação;
Áreas de Lazer	Praças; Playgrounds; Quadras poliesportivas; Vegetação e campos de areia;
Intervenções em APP	Pontes; Praças; Parque Linear; Área de lazer contígua;
Centro Comunitário	Implantados em parceria com o poder público
Cartilha de Orientação	Cartilha para orientar reformas nas unidades e no espaço coletivo dos conjuntos

Fonte: Elaborado pela autora com base em Freitas (2004).

3.1.2 | PLANO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO E SUSTENTÁVEL DO TERRITÓRIO (DIST)

Os Planos de Desenvolvimento Integrado e Sustentável do Território (DIST) são planos apoiados pelo Fundo Socioambiental da Caixa Econômica Federal (FSA-CAIXA) e representam uma estratégia de desenvolvimento territorial integrado, contemplando as dimensões econômica, social, ambiental, política e institucional. A Estratégia DIST tem como foco principal os empreendimentos multifamiliares de grande porte, especialmente, embora não exclusivamente, aqueles executados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. Criado em 2010, o FSA-CAIXA é um fundo financeiro que tem como finalidade apoiar projetos voltados ao desenvolvimento sustentável, com prioridade para territórios ocupados por famílias de baixa renda, distribuídas em todas as regiões do país (Alves, 2018).

Os projetos selecionados e apoiados pelo Fundo Socioambiental da Caixa, por meio dos Planos de Desenvolvimento Integrado e Sustentável do Território, são executados por entidades com atuação especializada em práticas de desenvolvimento territorial sustentável. As organizações proponentes, selecionadas por meio de chamadas públicas, são avaliadas com base em critérios como: produção e aplicação prática de conhecimento sobre o tema, experiência dos profissionais vinculados à entidade, consistência institucional e histórico de projetos já realizados nessa área.

Figura 49 - Composição fotográfica da Vivência Oasis I do Projeto DIST-ETCE/Sirius.



Fonte: Alves (2018).

Segundo Alves (2018), entre 2013 e 2014, o FSA-CAIXA apoiou 10 Projetos DIST, em caráter piloto, realizados em 12 municípios localizados em 9 diferentes estados brasileiros. Os projetos foram majoritariamente desenvolvidos em empreendimentos do PMCMV, mas também contemplaram territórios de assentamentos precários e/ou ocupações irregulares. Em 2016, o FSA realizou novos contratos, ampliando a execução de projetos para mais 6 municípios, entre eles, Fortaleza. No contexto da Estratégia, o conceito de desenvolvimento territorial integrado e sustentável refere-se à promoção de iniciativas, projetos e ações que fortaleçam a governança territorial, estimulem a dinamização econômica, promovam o desenvolvimento sociocultural e assegurem a gestão ambiental, com prioridade para territórios ocupados por populações em situação de vulnerabilidade social.

O trabalho de Alves (2018) se insere no contexto do Projeto DIST em Campinas, especificamente no Residencial Sirius, do PMCMV. Além dele, outros 2 conjuntos foram selecionados, todos com mais de 1.500 unidades habitacionais. O objetivo do trabalho era promover a formação de cidadãos ativos no desenvolvimento das condições urbanas, socioeconômicas, ambientais e institucionais dos bairros. A metodologia do projeto foi estruturada em três eixos – mobilização, formação e realização – e previa desde um diagnóstico integrado do território à elaboração de novas iniciativas locais e planos futuros de desenvolvimento territorial.

Quadro 04 - Síntese das ações de melhoria propostas pelo DIST.

AÇÕES PROPOSTAS PELO DIST	DETALHAMENTO DAS AÇÕES
Assessorias Periódicas	Elaboração de projetos submetidos à chamada pública de iniciativas locais para o desenvolvimento integrado e sustentável de territórios; Acompanhamento periódico do desenvolvimento e da implementação prática das iniciativas locais
Oficinas Práticas Comunitárias	Resolução de conflitos; Formação de comunicadores locais; Temas específicos de acordo com iniciativas locais.
Curso Equipes Transformadoras	Formação de lideranças locais e regionais no desenvolvimento socio-territorial.
Plano Plurianual Comunitário	Elaboração de diretrizes e projetos futuros para o desenvolvimento local pós-encerramento do projeto.

Fonte: Elaborado pela autora com base em Alves (2018).

Embora não possua o formato tradicionalmente associado aos programas de melhoria habitacional, o Plano DIST procura, essencialmente, promover o envolvimento e a apropriação comunitários no processo de desenvolvimento local, tendo uma atuação e metodologia adaptada aos contextos de grandes conjuntos do PMCMV. Somados, os dois exemplos apresentados aqui podem contribuir para a configuração de diretrizes e de ações de reparação no contexto de empreendimentos habitacionais como o José Euclides.

3.2 | AS FORMAS DO CONJUNTO JOSÉ EUCLIDES

De modo a aprofundar a análise acerca do conjunto José Euclides, foi realizada uma Avaliação Pós-Ocupação (APO) a partir de 2 visitas de campo ao residencial, a primeira no dia 09/07/25, quando foi feita uma apreensão geral dos espaços públicos e equipamentos existentes no conjunto por meio da condução de dois moradores, os quais contribuíram bastante para uma percepção mais subjetiva dos elementos de análise. A segunda visita ocorreu no dia 11/07/25, em meio a um evento oficial da Secretaria Nacional de Periferias. Através dela, foi possível visitar uma das unidades do José Euclides, o que possibilitou entender melhor como funciona a configuração espacial dos apartamentos e a relação entre o espaço público e privado do conjunto.

Figura 50 - Visita de campo do dia 09/07/25. Destaque para a feira na Rua Verde.



Fotos: Sara Rosa, 2025.

Figura 51 - Visita de campo do dia 09/07/25.



Inseridas junto às atividades de extensão do LEHAB, as visitas possibilitaram uma leitura mais próxima das formas como os moradores se adaptaram e adaptam o conjunto, sobretudo por meio da autoconstrução. O que se percebeu, na realidade, foi que apesar da irregularidade e, muitas vezes, precariedade, das intervenções autoconstruídas, estas - como trazem com Carvalho, Oliveira e Amore (2025, p.14) - são um “instrumento potente de adaptação espacial, social e econômica diante das limitações impostas pelas formas – totais e convencionais – de provisão habitacional e não apenas como um elemento precarizante da moradia.”

Metodologicamente, decidiu-se usar como referência as APOs conduzidas por Freitas (2004) em seu trabalho junto ao PRODEC. Assim, a Avaliação Pós-Ocupação teve como conceito estruturador a análise urbanística, visando, por meio dela, não só traçar diretrizes de melhoria da qualidade de vida no conjunto, mas também identificar e tipificar as estratégias de reparação usadas pelos moradores. Para isso, foi elaborada uma ficha (Quadro 05), adaptada do roteiro usado por Freitas (2004), com elementos a serem observados durante a APO. Nela, foram estabelecidas duas escalas de observação: primeiro, a cidade, buscando compreender a interação entre o entorno e o empreendimento ; segundo, o próprio conjunto habitacional. No Anexo I pode ser consultada a folha utilizada durante as visitas.

Quadro 05 - Ficha Elementos de análise para Avaliação Pós-Ocupação. Fonte: elaborado pela autora com base em Freitas (2004).

ESCALA DE OBSERVAÇÃO	OBJETIVOS	ELEMENTOS PARA OBSERVAÇÃO
CIDADE	Compreender a inserção do conjunto habitacional na dinâmica urbana da cidade	REFERENCIAIS URBANOS
		PAISAGEM
		RELAÇÃO ENTRE O CONJUNTO E A CIDADE
		RELAÇÃO COM MUNICÍPIOS VIZINHOS
		RELAÇÃO COM BAIRROS VIZINHOS
		RELAÇÃO URBANO-RURAL
		BARREIRAS FÍSICAS CIDADE/CONJUNTO

CONJUNTO HABITACIONAL	Diagnosticar erros de projeto e problemas decorrentes da implantação e apropriação dos espaços do conjunto	QUADRAS	Dimensão, tipologias Relação com as ruas
		TORRES	Dimensão e tipologias Unidades Habitacionais Acessibilidade
		UNIDADE HABITACIONAL	Dimensão e tipologias Conforto térmico Ampliações Patologias Acessibilidade
		ÁREAS VERDES	Localização (em APP ou não) Situação de uso (urbanizadas ou não)
		ÁREAS COMERCIAIS	Tipologias Situação de uso (ocupadas ou não)
		ÁREAS INSTITUCIONAIS	Localização (próximas ou não) Tipologias Situação de uso
		SISTEMA VIÁRIO	Conflitos de uso Dimensionamento Existência de calçadas e vielas de pedestres Convivência passeio/leito carroçável Arborização Acessibilidade
		INFRAESTRUTURA	Pavimentação Iluminação pública Rede de saneamento básico (completa ou não) Existência de Código Postal
		EQUIPAMENTOS	Pontos de ônibus, lixeiras, postes Centro comunitários e áreas de lazer
		MEIO AMBIENTE	Poluição Existência de zoneamento ambiental Relação com os cursos d'água Pontos de lixo, entulho
PAISAGEM	Arborização Espaços coletivos Potenciais paisagístico		

Na **escala da cidade**, os elementos analisados foram:

Referenciais urbanos: BR-116; 4º Anel Viário; demais conjuntos do entorno; galpões industriais e o próprio José Euclides, em um caráter de autorreferenciação na paisagem urbana.

Paisagem: bosque; grande área verde ao sul e barragem do Rio Cocó.

Relação com municípios vizinhos: próximo ao limite entre Fortaleza e os municípios de Itaitinga, Maracanaú e Eusébio; localizado em área de espraiamento urbano.

Relação com os bairros vizinhos: fator identificação com o bairro e o entorno muitas vezes é substituído pela identificação territorial e até mesmo pela identidade como morador de conjunto; grande amálgama de bairros da coroa periférica de Fortaleza.

Relação urbano-rural: território de transição.

Barreiras físicas cidade/conjunto: BR-116, inserção urbana do conjunto.

Figura 52 - Principais elementos identificados na escala da cidade.

Fonte: elaborado pela autora.



Em relação à **escala do conjunto**, foram observados outros elementos. Muito do que foi percebido está diluído ao longo desta primeira parte do trabalho, de modo que será apresentada abaixo uma síntese. Foi durante a observação do conjunto que houve a identificação dos processos de transformação autoempreendida de seu espaço.

Quadras: quadrangulares; dimensão média de cerca de 120 x 120 metros; relação intermediada com a rua por meio das calçadas e acessos de garagem e pedestre.

Torres: 4 pavimentos; 16 unidades habitacionais; acesso vertical feito por escadas; algumas estão em pontos de desnível mais acentuado, existindo rampas e escadas para acesso; não há caixa d'água nas torres nem sistema condominial.

Unidade Habitacional: mesma tipologia em todos os 2.992 apartamentos; unidades acessíveis no térreo; adaptação de conforto térmico feitas pelos próprios moradores; presença de patologias em algumas unidades, como ressecamento de canos, dilatação de pisos e rachaduras.

Áreas verdes: não há zoneamento ambiental na área do conjunto; existência de um grande bosque parcialmente urbanizado; grande gleba ao sul.

Áreas comerciais: não há área específica para comércios; presença de tipologias variadas (lojas, bares, barbearias, oficinas, mercearias); feira de rua; comércios nas casas vizinhas ao conjunto.

Áreas institucionais: no entorno, há escolas e posto de saúde; no conjunto, equipamentos recém-entregues ou por inaugurar; conflitos territoriais impactam no uso pela população.

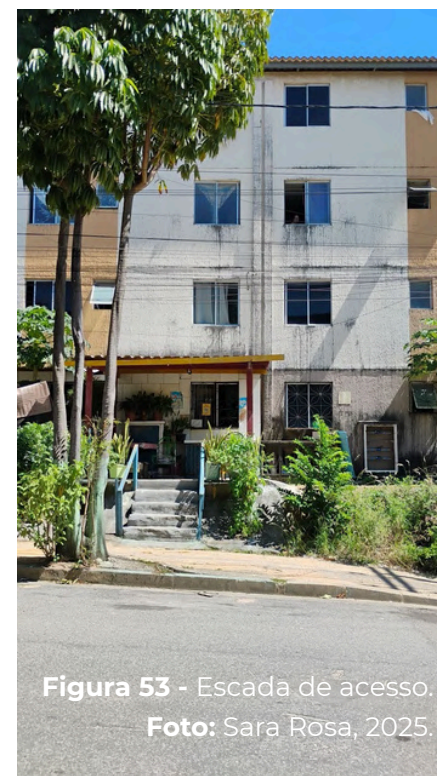


Figura 53 - Escada de acesso.
Foto: Sara Rosa, 2025.



Figura 54 - Destaque para caminho de pedestre.
Foto: Sara Rosa, 2025.



Figura 55 - Barbearia no conjunto.
Foto: Sara Rosa, 2025.



Figura 56 - Escola Municipal.
Foto: Sara Rosa, 2025.

Sistema Viário: não há grandes conflitos de uso; vias predominantemente de 2 faixas; calçadas monofuncionais, apesar de largas; vielas e acessos de pedestres muitas vezes criados pelos moradores; arborização como iniciativa particular; existência de rampas de acesso para cadeirantes.

Infraestrutura: pavimentação em asfalto; quadras onde a iluminação pública é insuficiente; rede de água e esgoto completa, mas com pontos onde há problemas de vazamento.

Equipamentos: poucos pontos de ônibus; não há lixeiras; existência de salões de festa, muitos já com outros usos; quadras do bosque estão degradadas; areninha com em área de conflito territorial; parquinhos enferrujados; destaque equipamentos de iniciativa popular (Zona Viva, cozinhas comunitárias e biblioteca).

Meio Ambiente: não há coleta seletiva de resíduos sólidos; pontos de acúmulo de lixo e entulho; vazamento de esgoto em algumas quadras; não há cursos de água adjacentes; muitos jardins e hortas; bosque bastante arborizado.

Paisagem: referência na paisagem do conjunto (castelos d'água, Zona Viva, bosque, empenas cegas); espaços com potencial paisagístico; há arborização em alguns trechos.



Figuras 57 a 60 - Elementos analisados na escala do conjunto.

Foto: Sara Rosa, 2025.

PROBLEMA

SOLUÇÕES

- MONOFUNCIONALIDADE
- RIGIDEZ PROJETUAL
- MÁ QUALIDADE DOS MATERIAIS
- AUSÊNCIA DE PROTEÇÕES PARA AS FACHADAS

- EXPANSÕES
- ANEXOS
- NOVAS ABERTURAS
- TOLDOS
- CORTINAS
- JARDINEIRAS
- REFORMAS INTERNAS



- MONOFUNCIONALIDADE
- NÃO APLICAÇÃO DO PROJETO DE TRABALHO SOCIAL
- INSERÇÃO PERIFÉRICA

- FEIRA LIVRE
- ANEXOS
- EXPANSÕES
- REFORMAS DE SALÕES DE FESTA E CASAS DE LIXO
- COZINHAS COMUNITÁRIAS



- DIMENSÕES DE MORADIA REDUZIDAS
- AUSÊNCIA DE MOBILIÁRIO URBANO
- POLÍTICA QUE NÃO CONSIDERA AS DIFERENÇAS CONTEXTUAIS DE MORADIA

- HORTAS
- JARDINS
- MOBILIÁRIO URBANO



- INSERÇÃO PERIFÉRICA
- NÃO APLICAÇÃO DO PROJETO DE TRABALHO SOCIAL
- INSEGURANÇA ALIMENTAR
- INSEGURANÇA
- AUSÊNCIA DE EQUIPAMENTOS COMPLEMENTARES NO PROJETO ORIGINAL

- ZONA VIVA
- MURAI
- COZINHA COMUNITÁRIA
- BIBLIOTECA COMUNITÁRIA



Como resultado das visitas e da análise anterior, foram observados vários exemplos de intervenção nos espaços livres, no exterior e interior das quadras, nas calçadas e nos apartamentos. Algumas delas são mais pontuais, como a instalação de toldos e jardineiras nas janelas; outras, com maior grau de complexidade e modificação - a exemplo da construção de uma cozinha solidária -, podendo-se estabelecer um padrão nas modificações promovidas, variando, sobretudo, de acordo com a necessidade que as impulsionou.

A partir do processo de apreensão descrito, houve a identificação e a tipificação dessas modificações, buscando entender qual tipo de necessidade estava sendo associada à intervenção - o que, por sua vez, significou compreender qual dano estava sendo, ou tentando ser, reparado.

Quadro 06 - Soluções de reparação de danos identificadas no conjunto José Euclides.

Fonte: elaborado pela autora.

3.3 | UMA REFLEXÃO: AS FORMAS DE INTERVIR EM CONJUNTOS

Todo o processo de aproximação feito ao longo desta primeira parte do trabalho, desde a retomada das formas de produção de moradia até as visitas e tipificação das alterações no conjunto, serviu de base para uma reflexão acerca de como propor melhorias em conjuntos habitacionais.

Como já citado, no decorrer de 2025 Fortaleza estava passando pelo processo final de revisão de seu Plano Diretor, após uma mudança na gestão municipal que colocou em questão alguns pontos até então não debatidos a fundo. Uma dessas questões foi a necessidade de reparar as condições de habitabilidade e urbanísticas nos conjuntos habitacionais periféricos, os quais apresentam todos os problemas já trazidos aqui ao longo da contextualização da política de habitação nacional - mal localizados, projetualmente rígidos e pobres, monofuncionais, sem atendimento de serviços básicos e inúmeros outros. Nesse cenário, surge a ZEIS 4 como um instrumento semelhante às demais Zonas Especiais de Interesse Especial, buscando espacializar a necessidade de priorizar ações de recuperação e melhoria para determinadas áreas - nesse caso, conjuntos - da cidade.

Na lei do novo Plano Diretor, as ZEIS 4 são definidas como:

(...) são porções do território destinadas à reparação de danos, nas quais se inserem grandes conjuntos habitacionais regularizados, ocupados por população de baixa renda, localizados em áreas periféricas e que demandam a formulação de políticas voltadas à melhoria das condições sociais e de habitabilidade. (Fortaleza, 2025, p. 151)

Com a aprovação da lei, 6 grandes conjuntos foram incluídos como ZEIS 4 na proposta final. Deles, 5 estão localizados na coroa periférica da capital. Entre eles, está o conjunto José Euclides. Apesar dos avanços que a inclusão desse novo zoneamento especial traz, é importante refletir sobre a existência de uma política de reparação para empreendimentos de habitação de interesse social. Para além de identificar os danos aos quais milhares de pessoas foram submetidas ao serem ofertadas, ou forçadas, a morar nesses residenciais, é fundamental reconhecer os responsáveis. Se a política municipal de habitação continuar baseada na estrutura federal, como garantir que novos conjuntos não terão, daqui a 10 anos, que entrar como novas ZEIS 4? Como romper o ciclo?

Figuras 61 - Mapa das ZEIS 4 aprovadas pelo Plano Diretor de Fortaleza.

Foto: Sara Rosa, 2025.



04

AS FORMAS DO PLANEJAR

*“Um conjunto residencial popular tem de ser planejado e construído com vistas ao bem-estar de quem vai morar ali. **Logo, as coisas não se resumem a fazer um número X de casas.** O conjunto precisa contar com serviços comuns, transporte, escola, assistência médica, áreas de lazer e esporte etc. Se os serviços não existem e se o núcleo habitacional é plantado na periferia, ele vai inevitavelmente se favelizar”*

(Risério, 2019), grifo próprio.

Esta 2ª parte do trabalho surge viabilizada por muitas frentes. Às duas primeiras visitas de campo realizadas em junho de 2025, somaram-se outras duas, nas quais foi possível aprofundar-se na realidade dos moradores do conjunto, por meio de entrevistas semiestruturadas, conversas informais e por observações levantadas empiricamente ao caminhar pelo residencial. Somado a isso, paralelamente ao desenvolvimento deste trabalho, a discussão sobre a ZEIS de Reparação de Danos possibilitou a organização de oficinas junto aos moradores para discutir sobre o residencial, tanto em relação ao seu contexto de formação quanto ao seu futuro. Esta última, em específico, fez parte de uma série de oficinas do Instituto de Planejamento e Pesquisa de Fortaleza junto aos conjuntos demarcados como ZEIS 4 no Plano Diretor recém-aprovado. Dessas atividades, foi possível entender melhor os desejos e as necessidades dos moradores e, assim, desenvolver um plano de intervenção para o residencial.

4.1 | IDENTIFICANDO

Na década de 1990, Freitas (2004) já destacava em seu trabalho a importância da integração e da urbanidade para os empreendimentos de habitação social. O que a autora identificou, na época, como reivindicação dos moradores de 23 conjuntos unifamiliares, em 12 municípios diferentes, não se distancia do identificado hoje nos residenciais multifamiliares do Programa Minha Casa Minha Vida. Para entender melhor os problemas e, conseqüentemente, os desejos dos moradores para o lugar onde moram, foram seguidos alguns procedimentos para identificar possíveis ações de intervenção com base nas soluções autoempreendidas levantadas no capítulo anterior (Quadro 06).

4.1.1 | VISITAS

Em outubro e dezembro de 2025 foram feitas mais 2 visitas de campo ao conjunto José Euclides. Conduzidas por moradores, foi possível conversar mais sobre a realidade da moradia em um grande conjunto periférico e sobre as ações articuladas para superar tal realidade. Em outubro, a visita teve como percurso o bosque e as vias centrais, em direção à cozinha comunitária da quadra 3. Foi um momento importante para conversar sobre o uso do bosque pelos moradores; enquanto a visita acontecia, algumas pessoas passeavam com seus animais domésticos, outras caminhando e indo pegar crianças ou na creche ou na escola que ficam em frente ao espaço.



Figura 62 - Imagem do bosque durante a visita de campo do dia 23/10/25..
Foto: autoral, 2025.

4.1.2 | OFICINAS

Em meio às atividades de extensão, foi realizada uma oficina de discussão sobre grandes conjuntos e a ZEIS de Reparação de Danos no contexto do residencial José Euclides. Apoiada pela Pró-Reitoria de Extensão da UFC, a atividade fez parte de uma tentativa de fortalecer a prática extensionista da Universidade, levando diversas ações, de diferentes cursos, ao conjunto.

O objetivo da atividade foi levar à reflexão dos moradores acerca dos grandes conjuntos habitacionais a partir do mapeamento de onde moravam antes de irem para o residencial. Durante a discussão, houve vários relatos sobre como é viver nesses locais e quais práticas de resistência surgem frente à realidade imposta. O resultado da ação foi um mapa de deslocamentos, no qual fica claro o processo de periferização ao qual diversas famílias foram submetidas.

Figuras 63 e 64 - Atividade “Grandes Conjuntos Periféricos e ZEIS de Reparação de Danos”.



Fotos: autoral, 2025.

Outra atividade que norteou a construção do Plano de Intervenção foi uma oficina realizada pelo Instituto de Planejamento e Pesquisa de Fortaleza (IPPLAN) no contexto de aprovação das ZEIS 4 no novo Plano Diretor. Reunidos com moradores e movimento, os técnicos organizaram encontros para debater sobre o futuro que as pessoas querem para o conjunto. Como resultado, foi montado um painel com diversos desses sonhos. Pelas cartelas, são recorrentes alguns tópicos, como **segurança, limpeza urbana, iluminação, áreas de lazer e fortalecimento comunitário.**

Figura 65 - Elementos analisados na escala do conjunto.

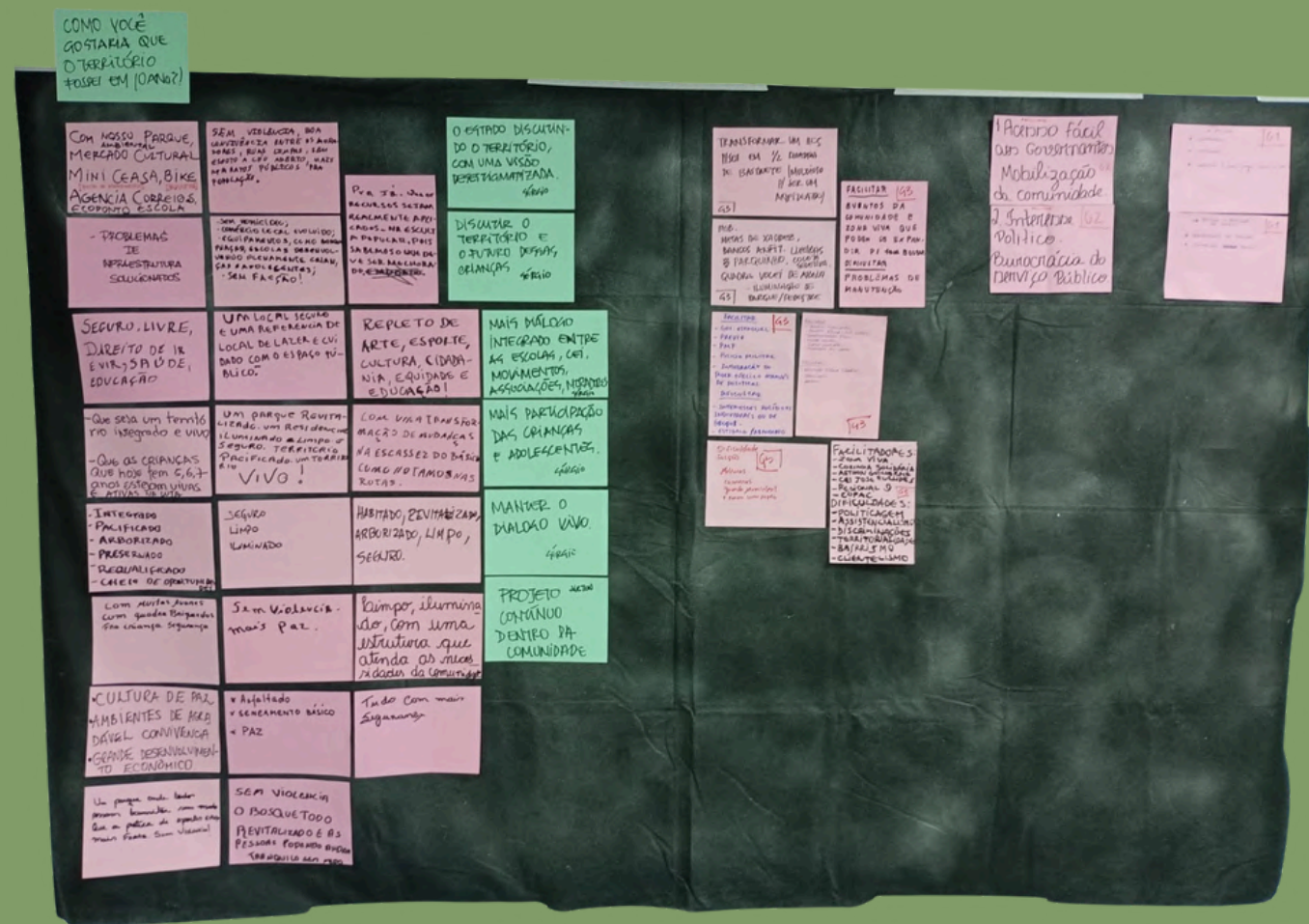


Foto: Sérgio Farias, 2025.

Apesar de não ter sido uma atividade da qual o projeto extensionista participou diretamente, ela foi essencial para começar a pautar, oficialmente, a ZEIS 4 dentro dos conjuntos. A oficina mencionada acima aconteceu também em outros dos residenciais que agora são zonas especiais segundo o Plano Diretor, dando um primeiro passo territorializado em direção à política de reparação - postura, que, na realidade, já vinha sendo tocada pelo MTST no José Euclides antes de qualquer lei.

4.1.3 | ENTREVISTAS

Foram realizadas 8 entrevistas semiestruturadas (Anexo II) com adultos, de ambos os gêneros e de diferentes idades, de quadras e blocos variados do conjunto José Euclides. Duas das pessoas entrevistadas não moram no conjunto, mas trabalham e convivem diariamente no local. Apesar de quantitativamente não serem tão expressivas, as respostas, somadas ao que foi escrito nas cartelas expostas na Figura 65 e nas conversas durante as visitas, revelam, principalmente, o desejo das pessoas pela melhoria dos espaços públicos e de uso coletivo do residencial. Algumas das respostas obtidas estão sintetizadas a seguir:

Gráfico 01 - Já realizou alguma alteração em seu apartamento?

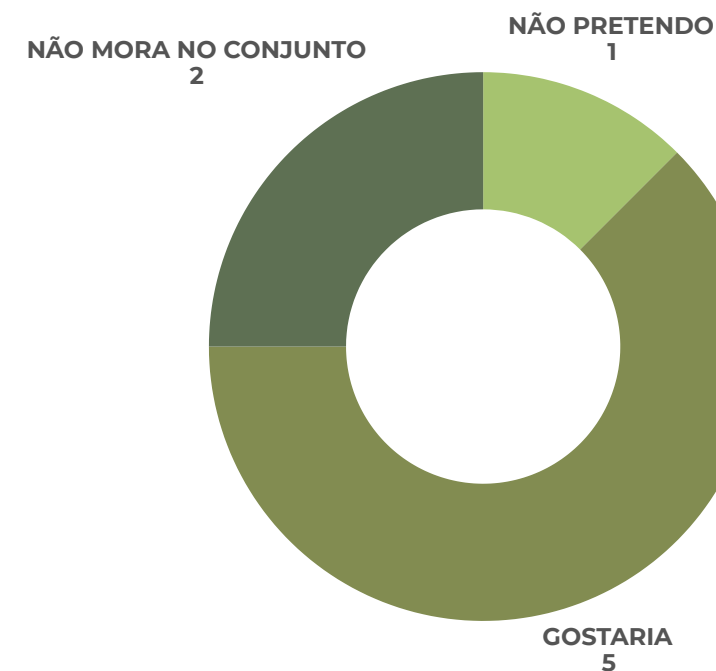
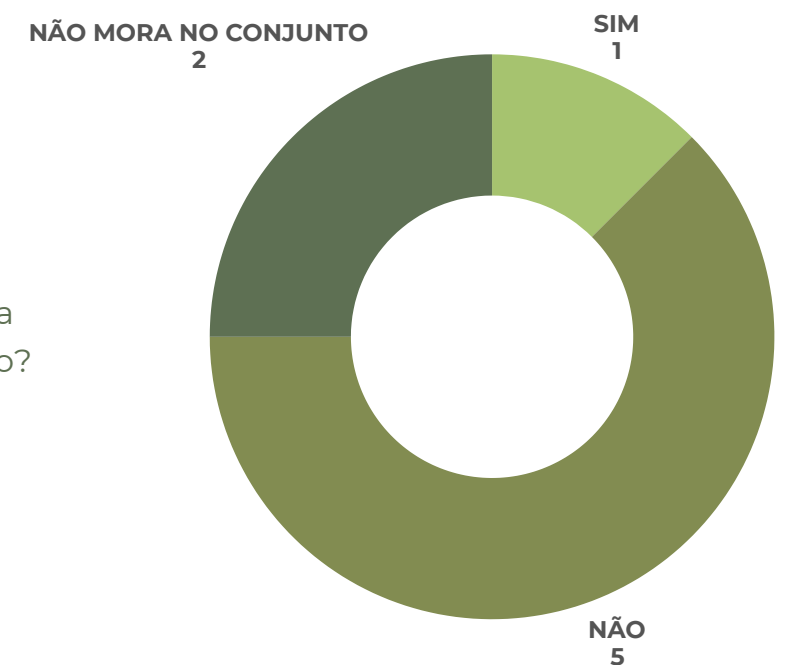


Gráfico 02 - Pretende ou gostaria de realizar alguma alteração em seu apartamento?

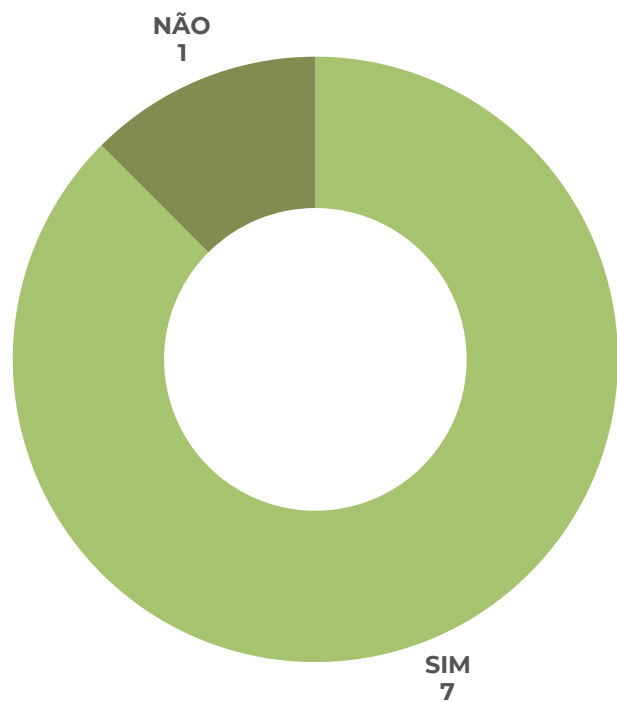
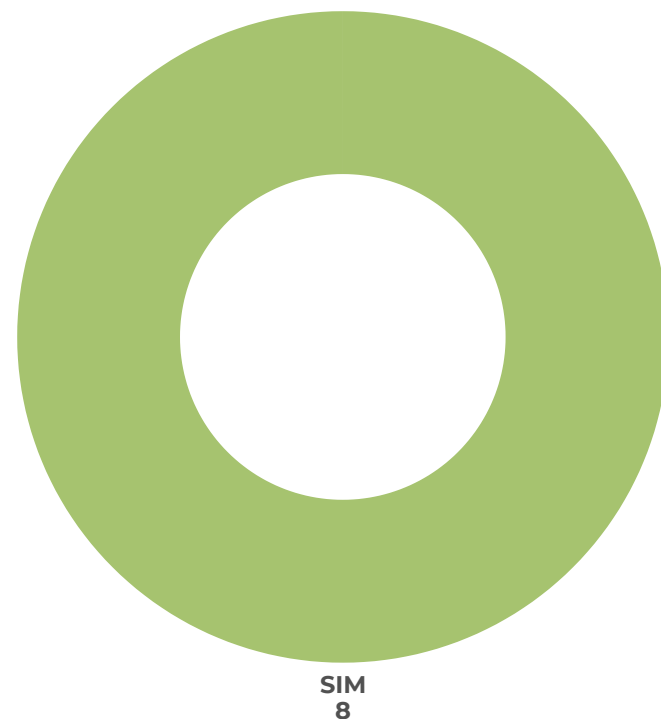


Gráfico 03 - Utiliza os espaços de uso coletivo do conjunto?

Gráfico 04 - Gostaria de utilizar mais os espaços de uso coletivo do conjunto?



SIM
8

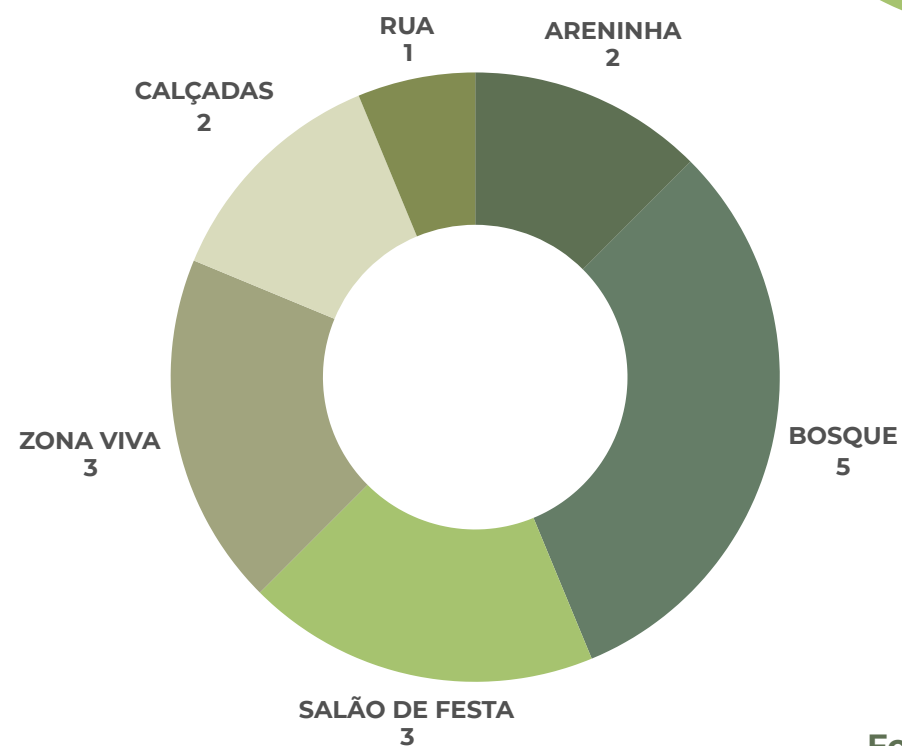


Gráfico 05 - Quais espaços você gostaria de utilizar mais?

Fonte: elaborados pela autora.

É importante destacar que das 8 pessoas entrevistadas, 4 trabalham na cozinha comunitária da quadra 3, umas das duas existentes no conjunto. Todas mulheres e membros do MTST, elas destacaram a importância das cozinhas no enfrentamento à fome e na criação de laços, sobretudo durante as entregas de marmitta. Ao longo da conversa, foi colocado várias vezes o quanto reformar o espaço melhoraria as condições de trabalho e ampliaria os usos da cozinha.

Figuras 66 e 67 - Entrevistas com cozinheiras da Cozinha Comunitária e entrega de marmittas.



Fotos: Zona Viva Jangurussu, 2025.

Além disso, é preciso reforçar que as duas cozinhas comunitárias do José Euclides são, acima de tudo, estratégias de resistência. Elas fazem parte de uma rede de cozinhas montadas pelo MTST em várias cidades do País, nas quais são entregues marmidas para moradores das comunidades e territórios. Em Fortaleza, esse equipamento foi transformado em política de governo e integra o programa Ceará Sem Fome, que fornece material para a produção diária de 100 marmidas.

No José Euclides, a cozinha principal já surgiu de uma reforma prévia, onde o salão de festas da quadra 3 foi adaptado para a função. Porém, o espaço é usado para outros fins, de acordo com as cozinheiras e outras moradoras, como aulas de funcional e reuniões. Logo, ela desempenha um papel que vai além da entrega de marmidas, sendo um equipamento de fortalecimento comunitário que agrega diferentes pessoas e que pode ser reproduzido não só em outras quadras do conjunto, mas em outros residenciais.

Figuras 68 e 69 - Fachadas externas da cozinha comunitária após adaptação do salão de festa.

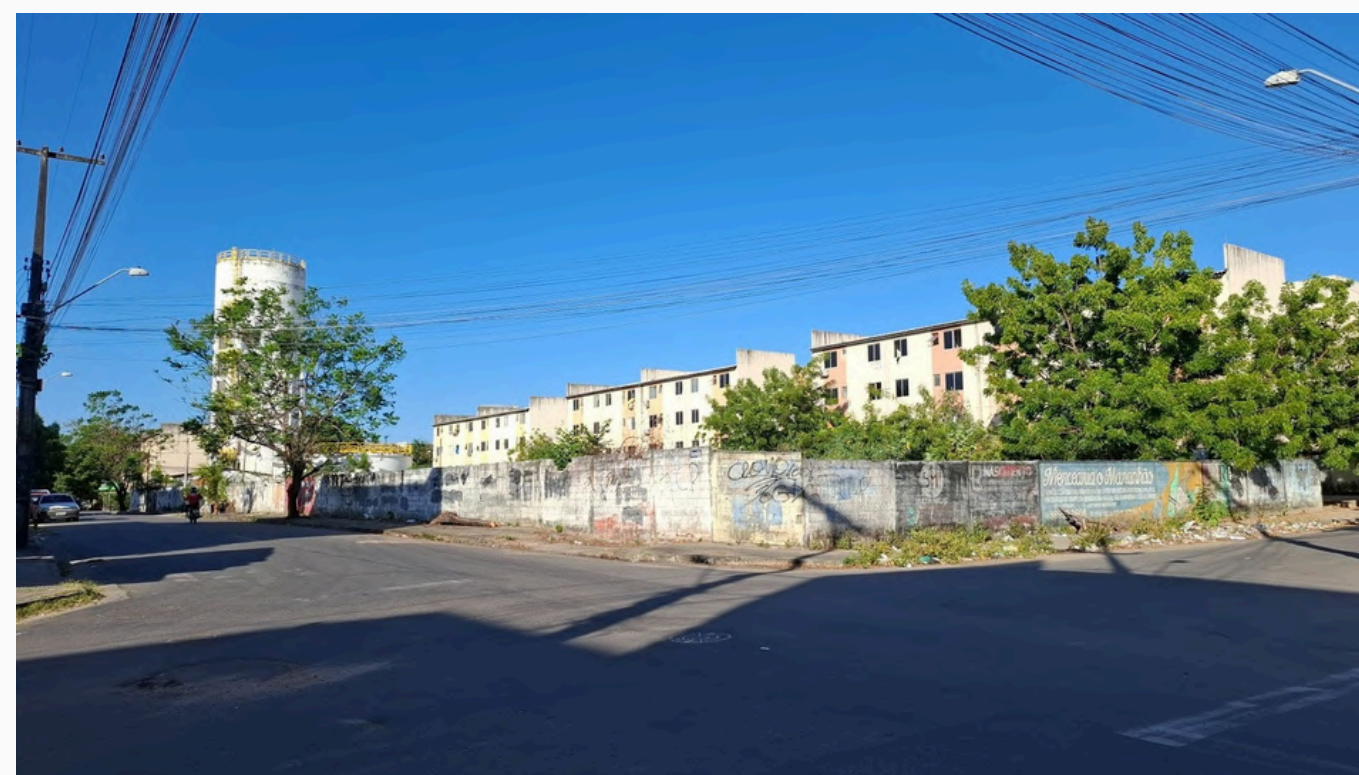
Fotos: autorais, 2025.



Outro destaque ao longo das entrevistas e conversas foi um terreno murado próximo ao principal castelo de água do conjunto. Nas plantas disponibilizadas pela Caixa, o vazio seria destinado a uma área comercial; contudo, quase 10 anos após a entrega dos apartamentos, ele continua não-utilizado. Por sua localização central no conjunto, ele poderia estar servindo à população de diversas formas. Em algumas das entrevistas, foram mencionados alguns possíveis usos, como uma nova área de lazer, espaço para formações ou mesmo uma centro de educação infantil.

Figura 70 - Terreno murado no centro do conjunto.

Foto: aural, 2025.



Ao longo tanto das entrevistas quanto das conversas, percebeu-se a recorrência de algumas palavras relacionadas ao que as pessoas gostariam de ver como mudança nos espaços do conjunto. Sintetizadas, elas representam uma grande parte do que foi levantado no decorrer do processo descrito neste capítulo, servindo de base para a proposta a ser apresentada.

Figura 71 - Principais palavras associadas às mudanças que os moradores gostariam de ver.

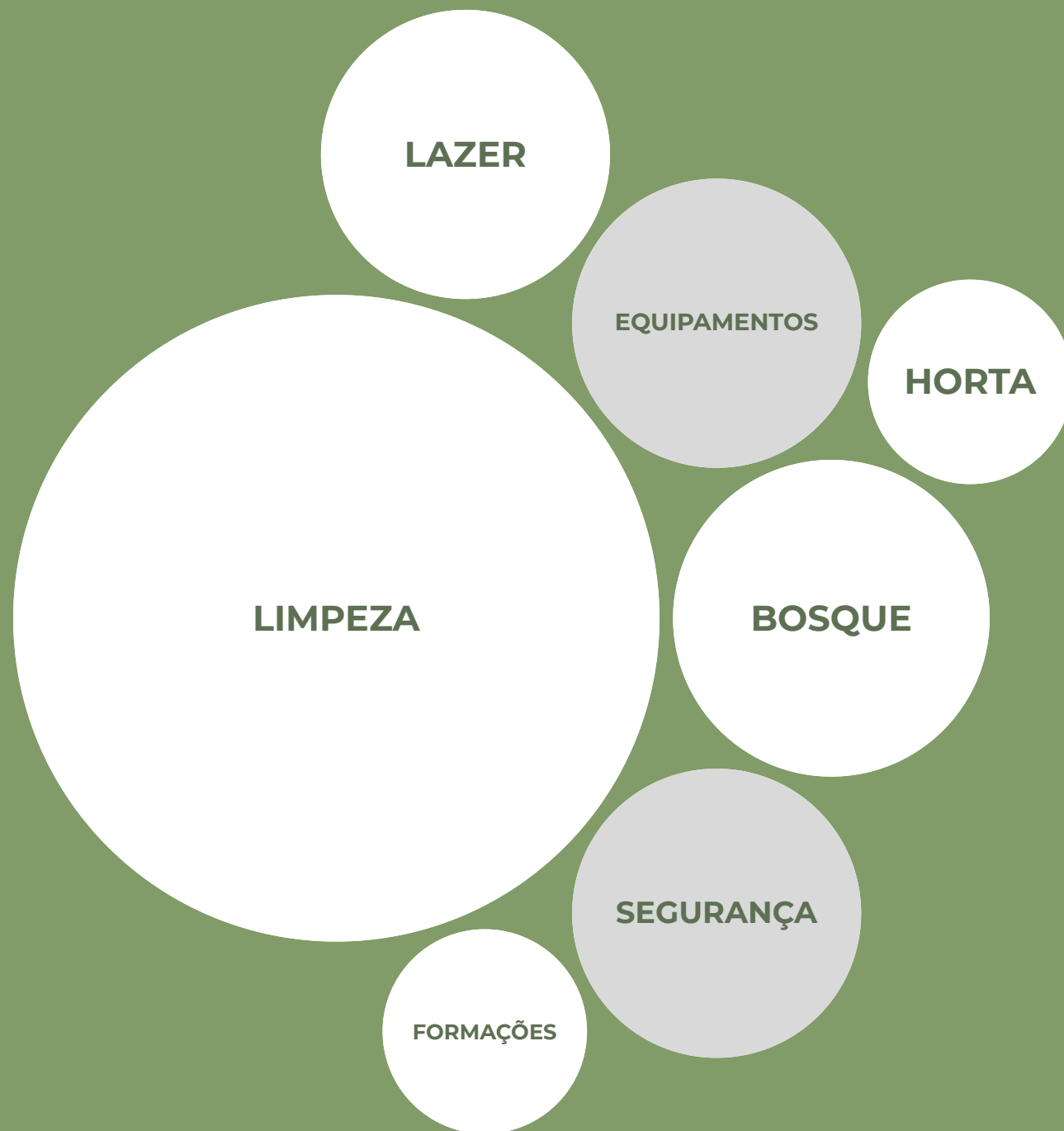


Foto: elaborado pela autora.

4.2 | PLANO DE INTERVENÇÃO

É estabelecido no Plano Diretor de Fortaleza (2025) que para cada uma das ZEIS 4 deve ser elaborado um **Plano de Reparação Urbana, Ambiental e Social (PRUAS)**, o qual deverá ter o seguinte conteúdo:

- I - Diagnóstico urbanístico e social;
- II - Plano de reparação contendo intervenções urbanísticas necessárias à qualificação urbana e ambiental;
- III - Soluções e instrumentos para viabilizar o desenvolvimento social, geração de trabalho e renda;
- IV - Formas de participação popular na elaboração e implementação do plano.

Considerando os elementos de análise da AOP realizada ainda na Parte I, as respostas das entrevistas e o conteúdo esperado para os PRUAS, foi desenvolvido um plano de diretrizes e ações de intervenção para o residencial José Euclides, do qual se espera que oriente e fortaleça a proposta projetual de recuperação de danos a ser apresentada no próximo capítulo.



Figura 72 - Fluxograma da relação entre elementos de análise da AOP e os Eixos de Intervenção.

Fonte: elaborado pela autora.

Aqui é importante reforçar que as visitas, as falas e as iniciativas dos próprios moradores contribuíram enormemente para a identificação dos problemas e das possíveis soluções. Das estratégias identificadas no capítulo 3, surgiram as ações propostas a seguir, entendendo que, na realidade, essas ações, em alguma medida, já existem no conjunto, mas sob outras formas. Com esse quadro, espera-se orientar e fortalecer as propostas projetuais a serem apresentadas no próximo capítulo.

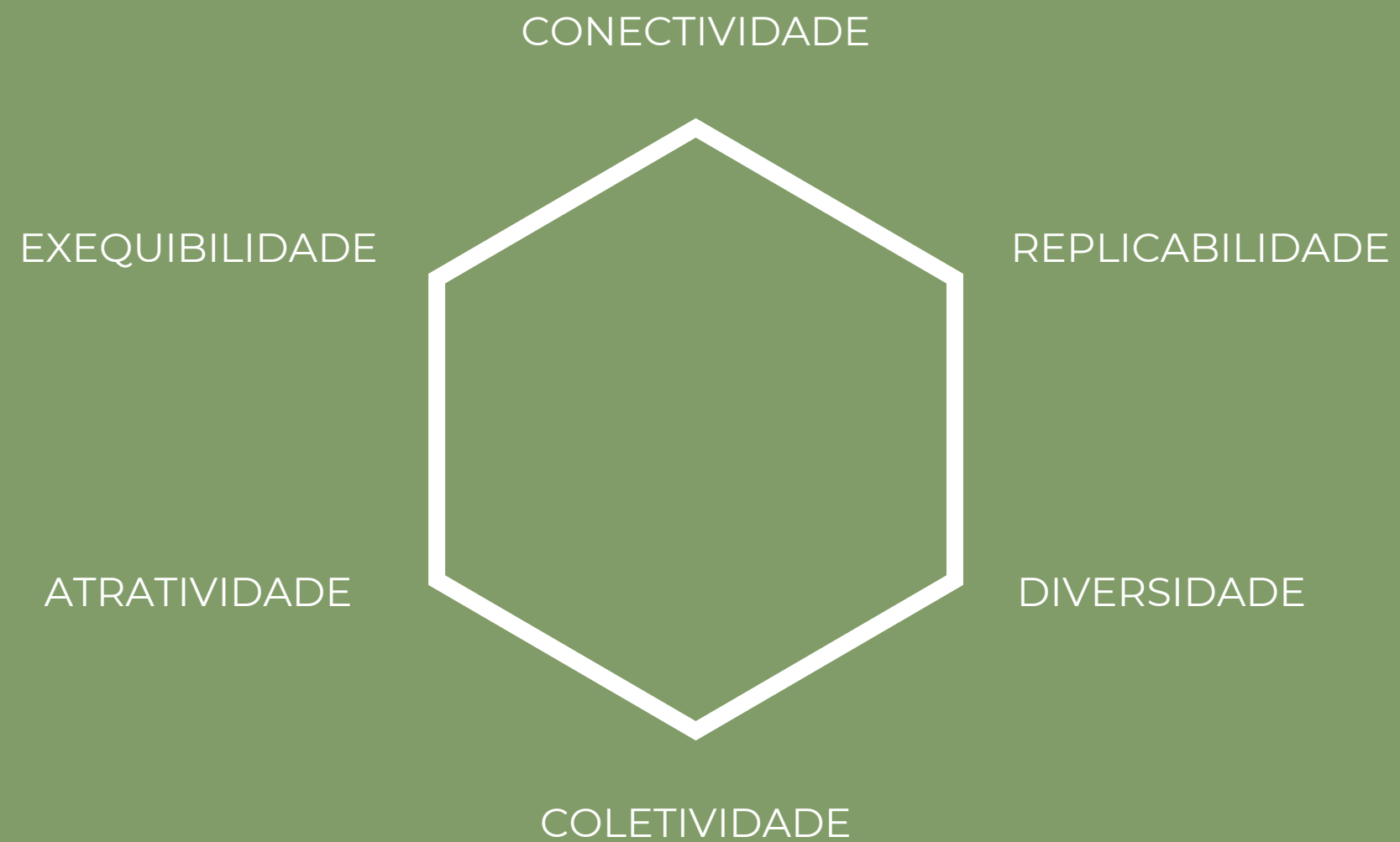


Figura 73 - Princípios norteadores para Plano de Intervenção para o Conjunto José Euclides.

Fonte: elaborado pela autora.

EIXOS ESTRATÉGICOS	DIRETRIZES	AÇÕES
HABITAÇÃO	<p>FAVORECER MAIOR PROTEÇÃO SOLAR E FUNCIONALIDADE ÀS FACHADAS</p> <p>AMPLIAR A CAPACIDADE DOS MORADORES DE RECONHECER PATOLOGIAS EM SUAS UH</p> <p>ASSESSORAR E QUALIFICAR INTERVENÇÕES HABITACIONAIS AUTOCONSTRUÍDAS</p>	<p>BRISES-JARDIM</p> <p>VENEZIANAS MÓVEIS</p> <p>REALIZAÇÃO DE OFICINAS COM ENGENHEIROS E ARQUITETOS PARA ENSINAR COMO IDENTIFICAR PATOLOGIAS</p> <p>REALIZAÇÃO DE OFICINAS PARA IDENTIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES DE AMPLIAÇÃO/MODIFICAÇÃO DAS UNIDADES</p>
MEIO AMBIENTE E ESPAÇOS LIVRES	<p>PROMOVER UM SISTEMA CONECTADO DE ESPAÇOS LIVRES.</p> <p>POTENCIALIZAR E AMPLIAR O USO BOSQUE E DEMAIS ESPAÇOS LIVRES, CONFORME AS DEMANDAS LOCAIS.</p> <p>ESTIMULAR INICIATIVAS DE RECOMPOSIÇÃO VEGETAL E A PERMEABILIDADE DOS ESPAÇOS.</p>	<p>CANTEIROS, JARDINS E HORTAS</p> <p>ILUMINAÇÃO, MOBILIÁRIO E TRATAMENTO DOS PASSEIOS DO BOSQUE E DEMAIS ESPAÇOS LIVRES</p> <p>ESCOLA AMBIENTAL</p> <p>PAVIMENTOS PERMEÁVEIS</p>
MOBILIDADE E CIRCULAÇÃO	<p>AMPLIAR A OFERTA DE TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO</p> <p>QUALIFICAR E AMPLIAR PONTOS DE ÔNIBUS</p> <p>PROMOVER MELHORIAS VIÁRIAS E DE INFRAESTRUTURA URBANA</p>	<p>AMPLIAÇÃO DA FROTA E DA ROTA DOS COLETIVOS NO CONJUNTO</p> <p>PONTOS DE ÔNIBUS COMO MOBILIÁRIO DE ESPERA</p> <p>MECANISMOS VIÁRIOS DE MODERAÇÃO DO TRÁFEGO E DE ESTÍMULO PEDONAL</p>
GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA	<p>FORTALECER O COMÉRCIO LOCAL E A FEIRA</p> <p>AMPLIAR A DIVERSIDADE DE SERVIÇOS</p> <p>INTEGRAR O CONJUNTO A OUTROS POLOS ECONÔMICOS DA CIDADE</p> <p>AMPLIAR A FROTA E AS ROTAS DOS COLETIVOS NO CONJUNTO</p>	<p>HORTAS COMUNITÁRIAS</p> <p>RESTAURANTE POPULAR</p> <p>SEDE DESCENTRALIZADA DA CEASA</p> <p>AMPLIAÇÃO DA FROTA E DA ROTA DOS COLETIVOS NO CONJUNTO</p>
FORTALECIMENTO COMUNITÁRIO	<p>QUALIFICAR E OTIMIZAR OS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS EXISTENTES.</p> <p>PRIORIZAR A OCUPAÇÃO DE VAZIOS COM EQUIPAMENTOS PÚBLICOS</p> <p>POTENCIALIZAR AS INICIATIVAS LOCAIS</p>	<p>REFORMA DA COZINHA COMUNITÁRIA DO MTST</p> <p>CONEXÃO ESPACIAL E FUNCIONAL DE EQUIPAMENTOS</p>

Figura 74 - Plano de Intervenção para o Conjunto José Euclides.

Fonte: elaborado pela autora.

05

AS FORMAS DO REPARAR

“As ruas e suas calçadas são os órgãos vitais da cidade. Se as ruas são monótonas, a cidade parecerá monótona. Se as ruas e calçadas estão livres da violência, a cidade também está. O principal atributo de um distrito urbano próspero é que as pessoas se sintam seguras e protegidas na rua em meio a tantos desconhecidos. O papel da calçada é fundamental para garantir qualidade de vida urbana. É o espaço de transição do público ao privado, **é o espaço da sociabilidade entre a comunidade.**”

(Freitas, p.125, 2004, grifo próprio)

Neste último capítulo, como síntese do processo de contextualização - aproximação - identificação realizado no decorrer do trabalho, é apresentada a proposta projetual de reparação de danos concebida para o conjunto habitacional José Euclides e uma reflexão final após todo esse percurso.

Considerando a dimensão do residencial, o limite temporal para a elaboração deste trabalho e a própria dinâmica do conjunto, optou-se por uma metodologia de projeto baseada nos conceitos apresentados por Kevin Lynch em “A Imagem da Cidade”, sobretudo as ideias de caminhos e pontos nodais. No residencial, com as visitas de campo e as conversas com moradores, ficou clara a existência de caminhos que ligam pontos de referência locais, com destaque para o percurso que interliga o Zona Viva à cozinha comunitária da quadra 3, passando pela rua central do conjunto. Logo, decidiu-se escolher tal caminho como área de intervenção.

Figura 75 - Percurso projetual.



Fonte: elaborado pela autora.

Partindo das diretrizes e das ações apresentadas no capítulo anterior, a proposta busca responder algumas questões principais, mas principalmente procura entender e conjecturar sobre **como o projeto pode ajudar a fortalecer o coletivo**. Ao longo do trabalho, foram mostradas várias intervenções feitas pelos próprios moradores como ações de adaptação e de resistência. Em sua maioria, essas ações eram individuais, focadas nas unidades e em anexos particulares. Aqui, propõe-se um foco no espaço da coletividade - ruas, calçadas, bosque, vazio, cozinha -, entendendo não só a importância desses para a cidade, mas também compreendendo os limites e as imposições colocadas pela estrutura das unidades habitacionais.

É necessário pontuar que o quadro de diretrizes e ações foi pensado em um contexto de construção de uma política de reparação de danos, a qual, futuramente, espera-se concretizar-se em Fortaleza. Logo, para muito do que foi apontado, é essencial a atuação do poder público, dado que, mais uma vez, é ele também o agente responsável pelos danos que as ZEIS 4 vão atuar sobre. As propostas arquitetônicas e urbanísticas elaboradas são, no final, um detalhamento das ações previamente apresentadas no quadro, que pode ser considerado o produto chave deste trabalho.

Foram escolhidos alguns espaços e equipamentos como base para as intervenções propostas, destacando, entre eles, a Cozinha Comunitária. Para além, foram ilustradas possíveis projetos para o lote vazio no centro do conjunto, para uma das áreas de entrada para os prédios e, por fim, um trecho do bosque.

5.1 | DAS PRÁTICAS, AS SOLUÇÕES

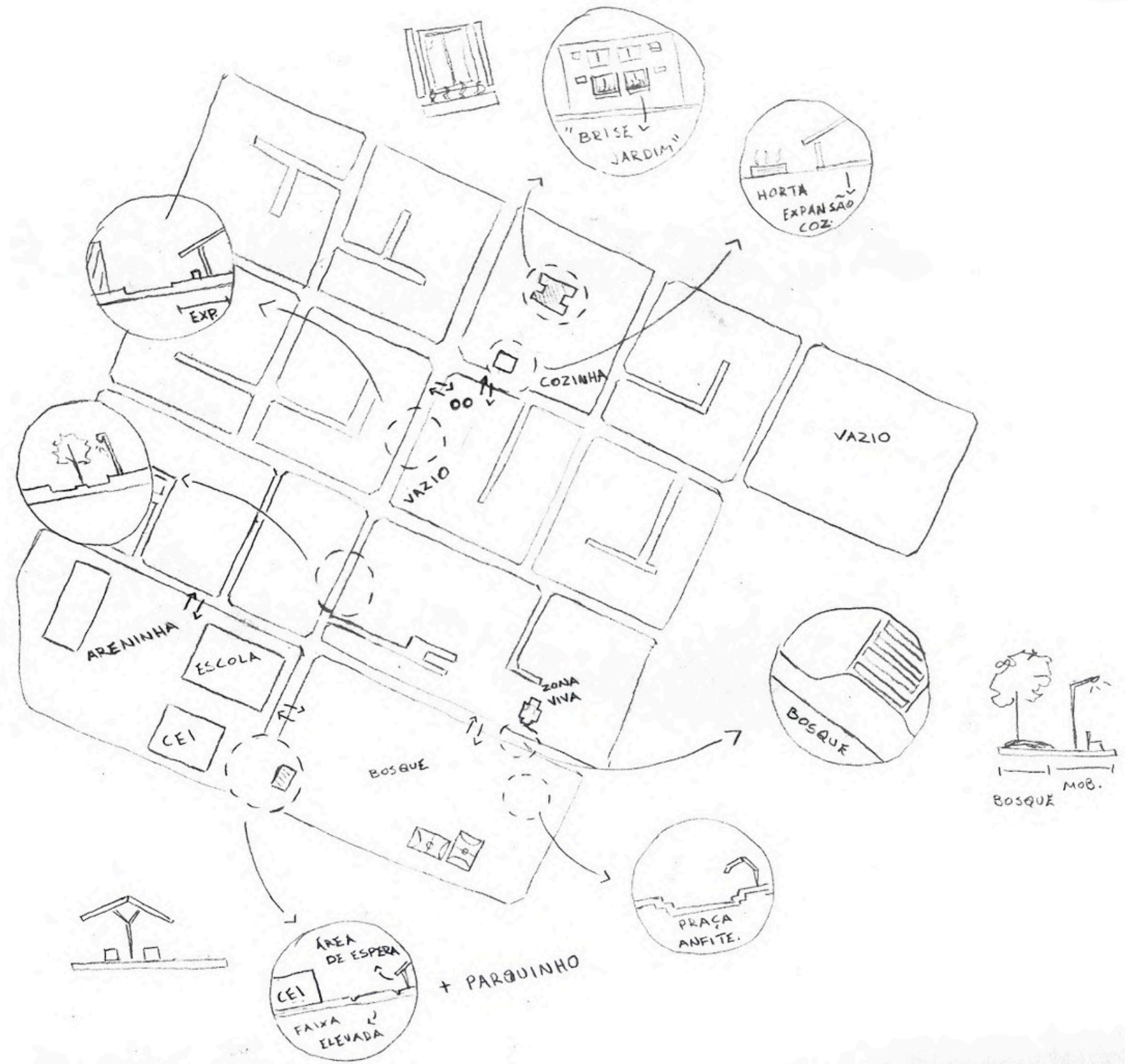


Figura 78 - Croquis da proposta de intervenção.
Fonte: elaborado pelo autora.

COZINHA COMUNITÁRIA DO MTST

Equipamento de combate à fome, fortalecimento comunitário e geração de trabalho e renda, a cozinha comunitária, por si só, representa todos os princípios definidos como norteadores para as propostas de reparação de danos para o conjunto José Euclides. Desde seu caráter replicável por origem - existem várias cozinhas do movimento espalhadas pelo país - à sua capacidade de atrair e reunir pessoas, o equipamento já é usado para diversas funções; A proposta aqui feita é uma reforma que fortaleça a potência do espaço, atendendo ao que foi colocado durante as entrevistas e conversas.

Figura 77 - Esquema de distribuição do programa de necessidades para a cozinha.

Fonte: elaborado pelo autora.

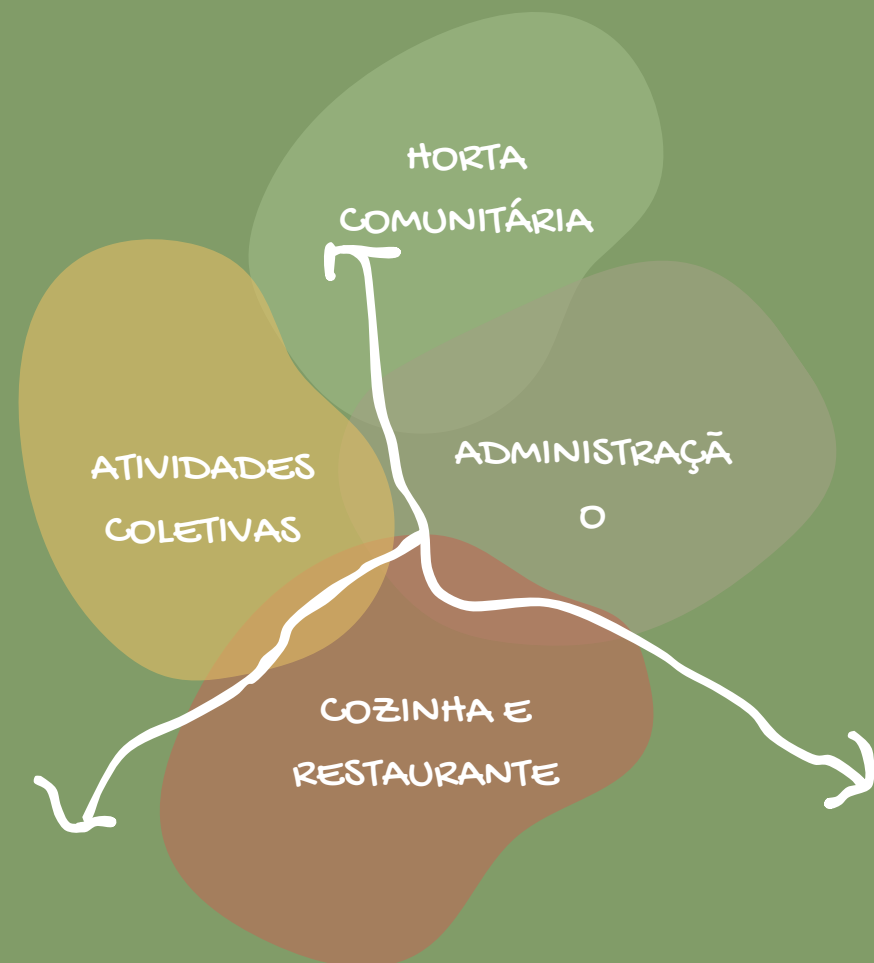
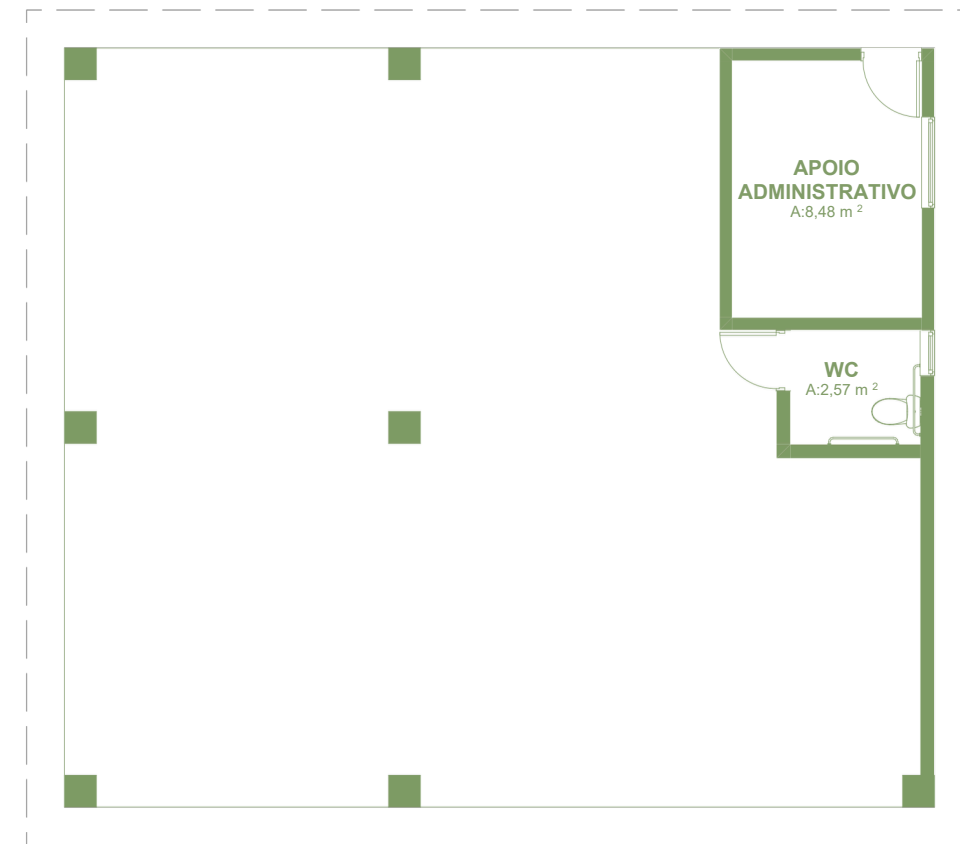


Figura 78 - Planta original do projeto dos salões de festa do conjunto.

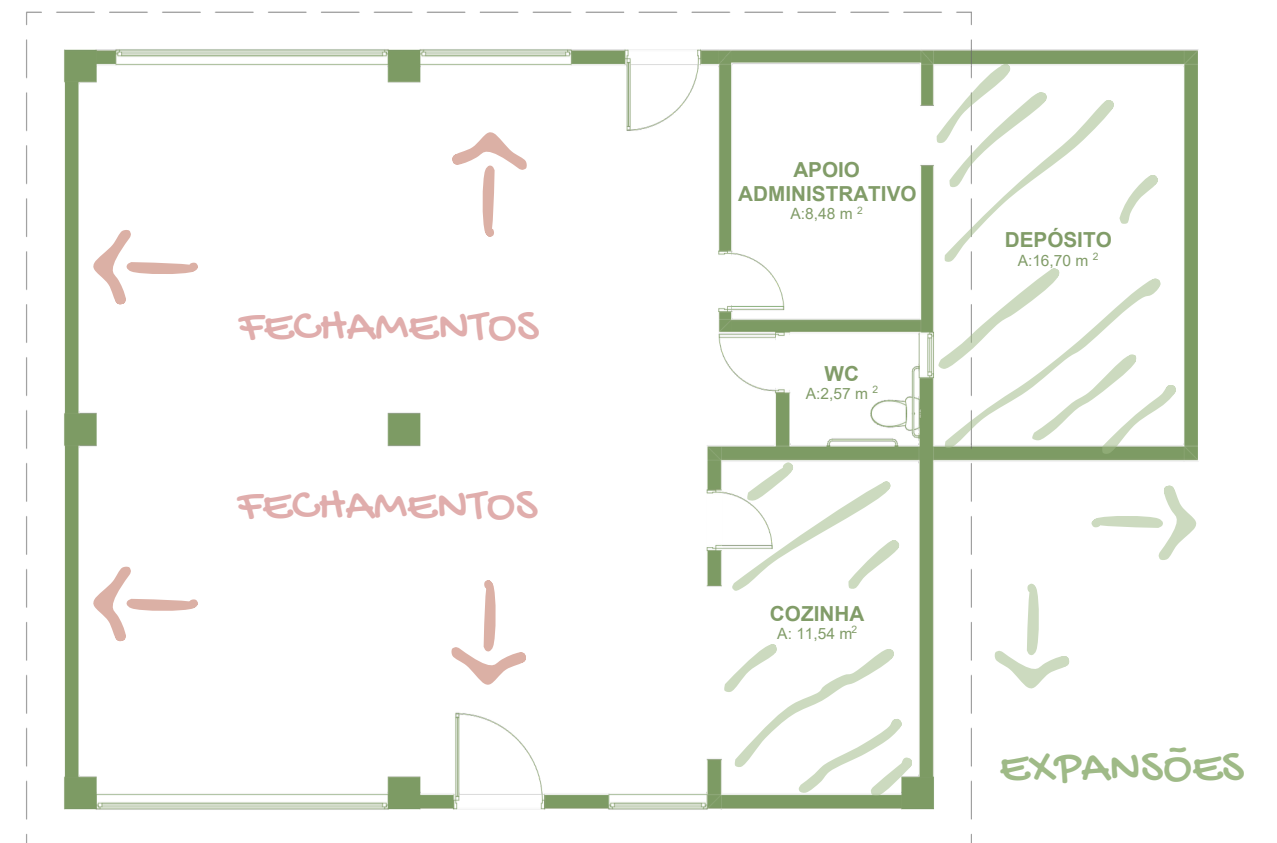
Figura 79 - Planta após adaptações.

Fonte: elaborado pelo autora com base em plantas disponibilizadas pela CEF.

PLANTA ORIGINAL DO PROJETO CAIXA (SALÃO DE FESTAS)



PLANTA APÓS ADAPTAÇÃO PARA COZINHA



PROPOSTA DE PLANTA BAIXA APÓS REFORMA

Figura 80 - Reforma proposta para a cozinha comunitária.

Fonte: elaborado pelo autora.

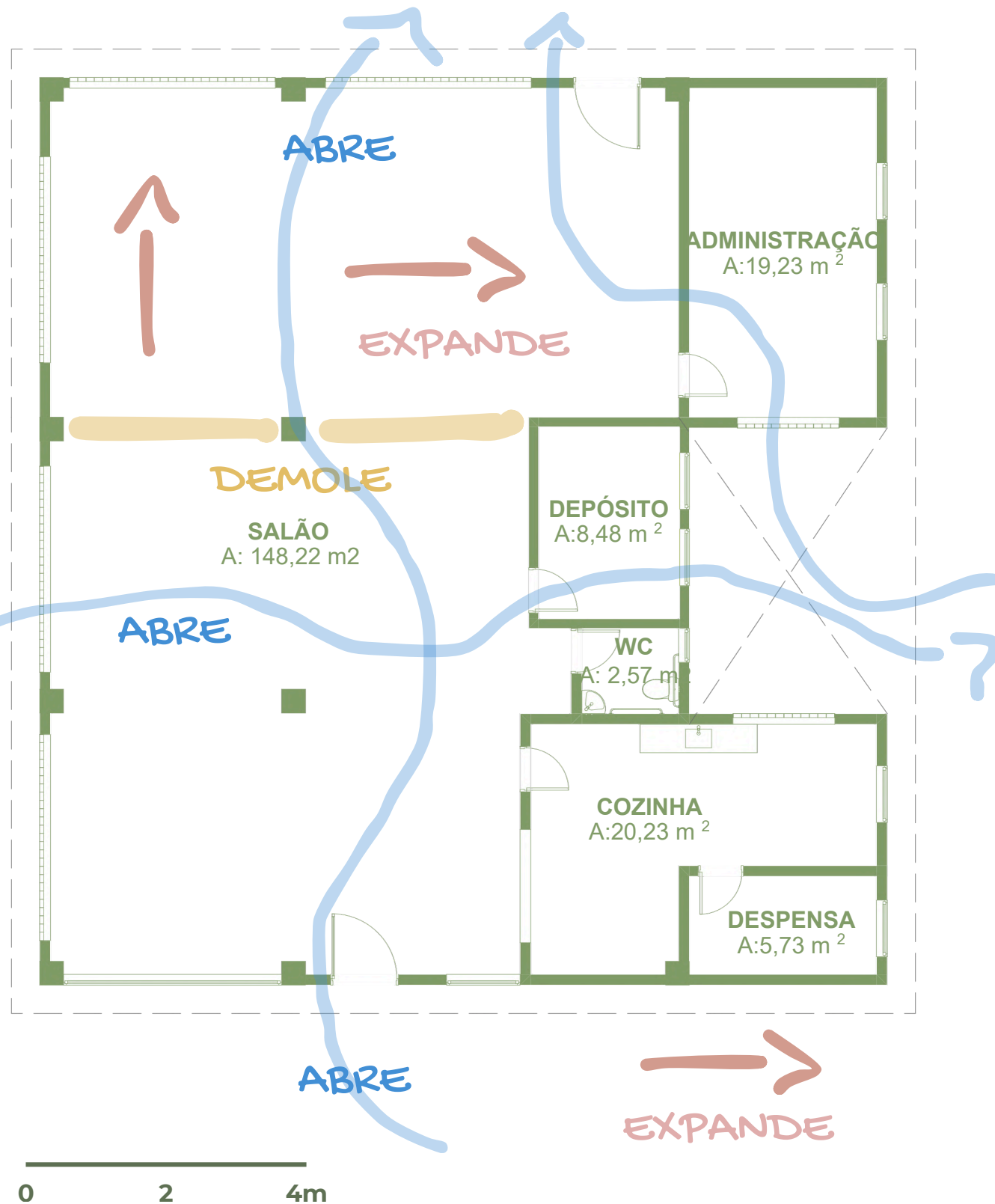


Figura 81 - Imagem aérea da proposta de reforma para a cozinha comunitária.

Fonte: elaborado pelo autora.

| COZINHA COMUNITÁRIA E HORTA



VAZIO CENTRAL

No projeto original do conjunto, o lote adjacente aos castelos d'água seria destinado para uso comercial. Porém, nunca saiu da planta. Após quase 10 anos da entrega dos apartamentos, ela continua murado e sem uso, em uma esquina central do conjunto. A proposta aqui é fazer valer a função social da propriedade por meio da recuperação do terreno, transformando-o em uma área com equipamento de apoio híbrido, podendo receber diversas atividades, e espaços de convivência e lazer.

Figura 83 - Esquema de distribuição do programa de necessidades e de fluxos para o vazio central.

Fonte: elaborado pelo autora.

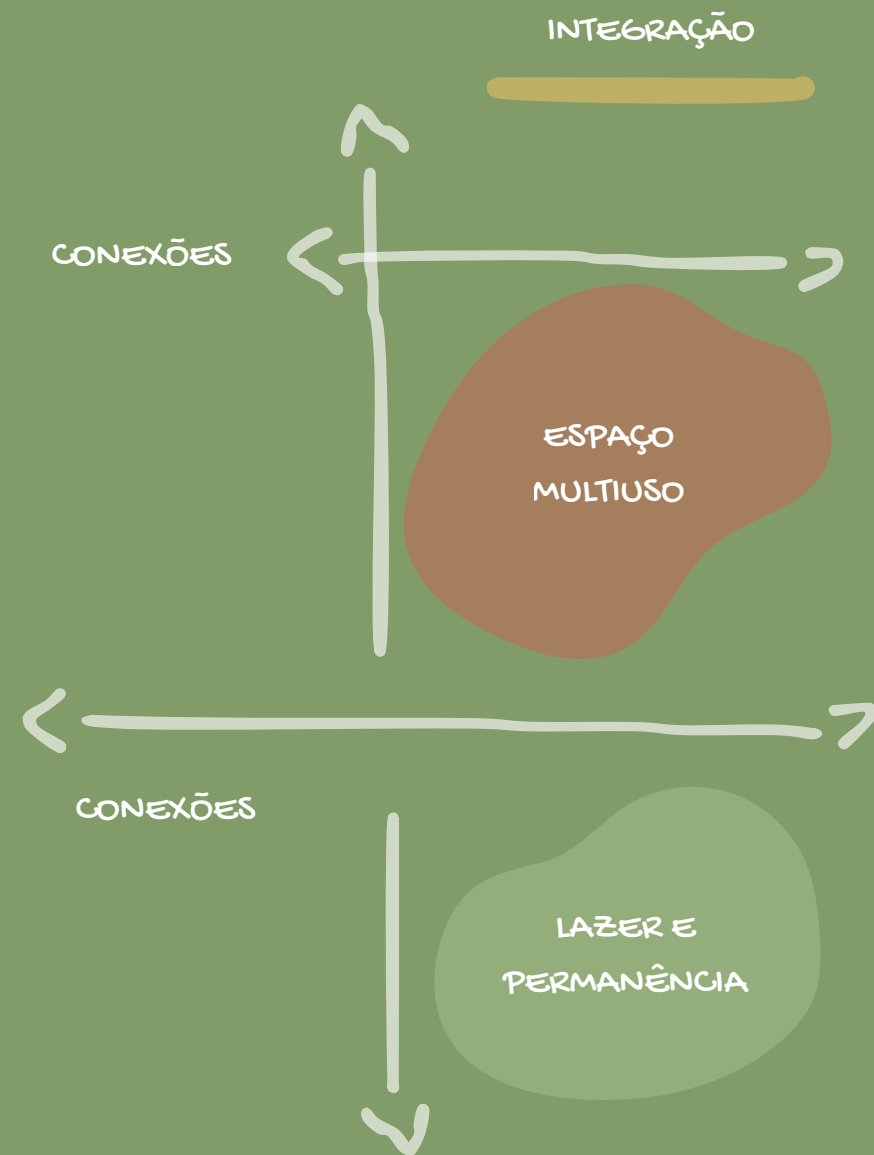
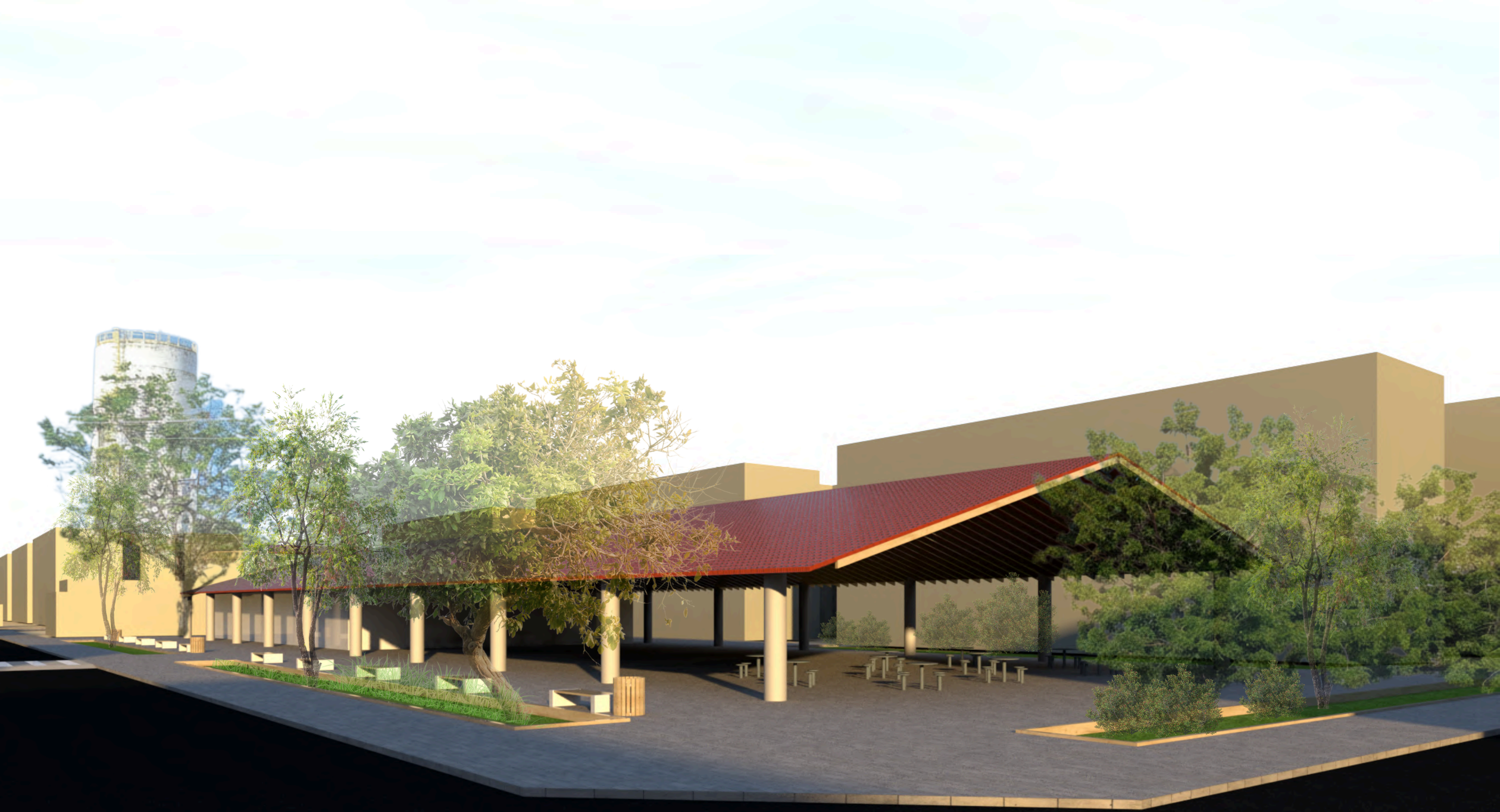


Figura 84 - Imagem aérea da proposta de recuperação do vazio central..

Fonte: elaborado pelo autora.





| PRAÇA COBERTA



| ENTRADA



| ÁREA DE LAZER E ESPERA

No projeto original do Bosque, a área era ocupada por um campinho. Os moradores relatam que pouco tempo depois de entregue, ele foi transformado em um curral e, depois, abandonado. A proposta é uma tentativa de recuperar o espaço a partir dos usos percebidos ao redor: em frente, há a creche e uma das escolas e muitas mães passam para pegar seus filhos. O equipamento serviria como ponto de espera e traria um pedido recorrente: um parquinho para as crianças no bosque.

5.2 | VELHOS E NOVOS HORIZONTES

O desenvolvimento deste trabalho culminou, entre outras coisas, neste ponto tanto de parada quanto de partida.

Da revisão histórica das políticas habitacionais no âmbito nacional e local ao contexto da política urbana e habitacional da Fortaleza de hoje, o que ficou foi um questionamento sobre os futuros das cidades em se tratando de um de seus componentes mais básicos: a moradia. Se a produção habitacional continuar sendo um subproduto do incentivo ao capital, qual o futuro da vida urbana?

Nesse sentido, a tentativa aqui ao longo destas páginas foi de refletir sobre o agora, sobre as consequências de um modelo de produzir moradia que já causou danos a milhares de famílias e que, continuado, irá causar a milhares outras. Qual a lógica de incidir sobre problemas cíclicos? Se o modo de pensar e de produzir a habitação social continuar o mesmo, os problemas gerados também continuarão. Assim, pensar em novos horizontes é, principalmente, questionar onde se está agora para traçar aonde se quer chegar. Uma utopia na qual a moradia para a classe trabalhadora e mais pobre deixe de ser vista como 4 paredes em uma mistura mal planejada, projetada e produzida?

Refletindo sobre isso, a proposta de um plano de reparação para o conjunto José Euclides nasce do enxergar nas práticas as soluções. Apesar de recente enquanto instrumento da política urbana, a reparação dos danos causados aos moradores de grandes conjuntos periféricos é feita quase imediatamente após o recebimento das chaves, só não pelos agentes responsáveis. Sejam ações individuais, como uma garagem ou nova abertura, ou coletivas, como uma cozinha comunitária ou um Zona Viva, são essas práticas de resistência e de sobrevivência que orientaram - e devem orientar - quaisquer práticas nesses espaços. É percebê-las como uma síntese de princípios e de estratégias de resistência que são capazes de gerar renda, de estimular a cultura, de combater a fome e até mesmo de mediar conflitos. Das ações frente ao dano, em um processo especular de ser visto e de mostrar, podem, então, surgir os meios de repará-lo.

Desse modo, entendendo as iniciativas populares de adaptação e transformação espacial como ferramentas de resistência e defesa do direito à cidade e à moradia, é possível pensar em novos horizontes.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABRAMO, P. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 9, n. 2, p. 25, 2007. Disponível em: <http://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/181>. Acesso em: 25 de Junho de 2025.
- ALESSIO-ALVES, A. F.. **Diálogos entre saber técnico e vivência territorial – investigando práticas colaborativas para formação de comunidades**. 216 p. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias, Programa de Pós-Graduação em Urbanismo. Campinas, 2018.
- ANDRADE, Margarida Júlia Farias De Salles. **Fortaleza em perspectiva histórica: poder público e iniciativa privada na apropriação e produção material da cidade (1810-1933)**. Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo— São Paulo: Universidade de São Paulo, 28 jun. 2012.
- BARRETTO, Vinícius Saraiva. **Ocupação Carlos Marighella : busca pela produção habitacional local com assessoria técnica e autogestão**. 2022. 127 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Centro de Tecnologia, Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2022.
- BRITO, Ricardo. **Direcional Engenharia e parede de concreto: uma experiência de sucesso**. Blog SH Locação e Venda de Formas para Concreto, Andaimes e Escoramentos, 2012. Disponível em: <https://sh.com.br/pt/blog/direcional-engenharia-e-parede-de-concreto-uma-experiencia-de-sucesso/>. Acesso em: 12 de Julho de 2025.
- BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade: Fapesp, 1998.
- BOSC, René Coulomb. Las políticas de vivienda de los estados Latinoamericanos. In: RAMÍREZ, Blanca; PRADILLA, Emilio. **Teorías sobre la ciudad en América Latina**. México DF: Universidad Autónoma Metropolitana, 2013.

CAVALCANTE, Camila Bandeira et al. Análise dos planos diretores de Fortaleza sob o paradigma do planejamento da acessibilidade e mobilidade da Urbe Sustentável. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 12, 2020. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2175-33692020000100239&tlng=pt. Acesso em: 08 de Julho de 2025.

CARVALHO, Pedro Henrique Vale. **Remover e Reassentar: Permanências e Deslocamentos promovidos pelo PAC - Urbanização de Assentamentos Precários em Fortaleza-CE**. Anais do III Seminário Nacional sobre Urbanização de Favelas. Salvador, 2018.

CARVALHO, P.; OLIVEIRA LEITÃO, K.; SANTO AMORE, C. Camadas de autoconstrução na moradia popular latino-americana: o conjunto se transforma com a chegada da favela. **Revista Thésis**, Rio de Janeiro, v. 10, n. 19, 2025. Disponível em: <https://thesis.anparq.org.br/revista-thesis/article/view/540>. Acesso em: 20 de Maio de 2025

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, Adauto Lúcio (org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e Seus Efeitos Territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. p. 17-65.

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO BRASIL (CAU/BR). **Pesquisa Datafolha: 82% das moradias do país são feitas sem arquitetos ou engenheiros**. CAU-BR, 2022. Disponível em: <https://www.caubr.org.br/pesquisa-datafolha-82-das-moradias-do-pais-sao-feitas-sem-arquitetos-ou-engenheiros/>. Acesso em: 20 de Junho de 2025.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço Urbano**. São Paulo: Ática S.A, 1989. FINEP/GAP. Habitação popular: inventário da ação governamental. Rio de Janeiro; São Paulo: Finep/Projeto, 1985.

FORTALEZA, Prefeitura Municipal de. **Plano Diretor Participativo de Fortaleza (LEI 062)**, 2009.

_____. **Plano Diretor Participativo e Sustentável de Fortaleza** (LEI 450), 2025.

_____. **Fortaleza em Mapas - Produção Habitacional 2011 a 2021**. Disponível em: <https://mapas.fortaleza.ce.gov.br/?view=383>.

_____. **Plano Local de Habitação de Interesse Social. 2012.** Disponível em <
<http://salasituacional.fortaleza.ce.gov.br:8081/acervo/documentById?id=fcd18692-a091-4677-ac71-346c5cff1010>>

_____. **Plano Fortaleza 2040: equidade social, territorial e econômica.** Fortaleza: Iplanfor, 2016. v. 2. (Coleção Plano Fortaleza 2040).

FREITAS, C. S.; PEQUENO, L. R. B. Produção Habitacional na Região Metropolitana de Fortaleza na década de 2000: avanços e retrocessos | Housing provision in Fortaleza during the 2000s: progress and setbacks. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 17, n. 1, p. 45, 2015. Disponível em:
<https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/4843>. Acesso em: 2 de Julho de 2025.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). **Brasil registra déficit habitacional de 6 milhões de domicílios.** Belo Horizonte, 24 abr. 2024. Disponível em:
<https://fjp.mg.gov.br/brasil-registra-deficit-habitacional-de-6-milhoes-de-domicilios/>. Acesso em: 30 de Maio de 2025.

GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ. **Quase mil famílias são beneficiadas com apartamentos de residencial no Jangurussu.** Cidades Ceará, Fortaleza, 2018. Disponível em: <https://www.ceara.gov.br/2018/03/23/quase-mil-familias-sao-beneficiadas-com-apartamentos-de-residencial-no-jangurussu/>. Acesso em: 20 de Maio de 2025.

HADDAD, Ana Maria de Carvalho Nunes Ferreira. **Não repara a bagunça: um estudo sobre iniciativas em melhorias habitacionais.** 2022. 267 f. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo – Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022. Disponível em:
<https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-26052023-163206/>. Acesso em: 25 de Junho de 2025.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico 2022: Favelas e Comunidades Urbanas - Resultados do universo.** Rio de Janeiro: IBGE, 2024.

_____. **Censo Demográfico 2022.** Rio de Janeiro: IBGE, 2024.

JUCÁ, Gisafran. **Verso e reverso do perfil urbano do Recife e de Fortaleza 1945–1960.** Fortaleza: Editora da UECE, 2022. Disponível em:
<https://www.uece.br/eduece/wp-content/uploads/sites/88/2022/05/Verso-e-reverso-do-perfil-urbano-do-Recife-e-de-Fortaleza-1945-1960.pdf>. Acesso em: 15 de Junho de 2025.

MÁXIMO, Francisco Rérisson Carvalho Correia. **Moradia, arquitetura e cidade: mudanças e permanências na produção da habitação social no espaço urbano metropolitano de Fortaleza.** 2012. 230 f. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo – Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

NASCIMENTO, Denise Morado. **Outra Lógica da Prática.** In: NASCIMENTO, Denise Morado (org.). Saberes [auto] construídos. Belo Horizonte: Associação Imagem Comunitária, 2016.

FREITAS, Eleusina Lavôr Holanda de. **Como qualificar conjuntos habitacionais populares.** Brasília: Caixa Econômica Federal, 2004.

LIMA, Maria Helena Beozzo de. Em busca da casa própria: autoconstrução na periferia do Rio de Janeiro. In: VALLADARES, Lícia do P. (org). **Habitação em questão.** Rio de Janeiro: Zahar, 1980, pp. 69-88.

PEQUENO, Renato; FREITAS, Clarissa. Programa Minha Casa Minha Vida em Fortaleza: Primeiros Resultados. IN: CARDOSO, Adauto Lúcio (org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e Seus Efeitos Territoriais.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. p. 115-142.

PINHEIRO, Janaína Gil Pessoa. **Habitar as Margens : planejamento urbano em espaços de vulnerabilidade socioambiental na bacia do rio Maranguapinho.** 2021. 211 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Centro de Tecnologia, Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2021.

RISÉRIO, Antônio. **"Minha Casa Minha Vida constrói, hoje, as favelas de amanhã", diz Antonio Risério.** Jan Niklas, Época – O Globo, Rio de Janeiro, 12 ago. 2019. Entrevista. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/epoca/sociedade/minha-casa-minha-vida-constroi-hoje-as-favelas-de-amanha-diz-antonio-riserio-23864615>. Acesso em: 15 de Maio de 2025.

RUFINO, Beatriz. A disseminação da forma condomínio no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV): privatização da urbanização para os mais pobres?. **RGE**. Santiago, v. 8, n.16, p.241-265. Disponível em: <http://revistas.academia.cl/index.php/esp/article/view/1118>. Acesso em: 10 de Junho de 2025.

RUFINO, M. B. C.(2015). Um olhar sobre a produção do PPMCMV a partir de eixos analíticos. In: Santo Amore, C., Shimbo, L. Z. & Rufino, M.B.C. (Orgs.). **Minha Casa... E a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados Brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, p. 51-71.

SOBREIRA, Amanda. **Em Fortaleza, moradores de conjuntos habitacionais sofrem com a falta de serviços básicos**. Brasil de Fato, 23 nov. 2022. Disponível em: <https://www.brasildefato.com.br/2022/11/23/em-fortaleza-moradores-de-conjuntos-habitacionais-sofrem-com-a-falta-de-servicos-basicos/>. Acesso em: 05 de Maio de 2025.

PORANGABA, A. T. A habitação para a população de baixa renda no Brasil: termos e conceitos difundidos pela Política Nacional de Habitação. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 22, 2020. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6363>. Acesso em: 05 de Junho de 2025.

RODRIGUES, Arlete Moysés. *Moradia nas Cidades Brasileiras*. 10. ed. São Paulo: Contexto, 2003.

WEIMER, Günter. **Arquitetura popular brasileira**. São Paulo: Martins Fontes, 2012.

Anexo I - Ficha Elementos de análise

ESCALA DE OBSERVAÇÃO	OBJETIVOS	ELEMENTOS PARA OBSERVAÇÃO
CIDADE	compreender a inserção do conjunto habitacional na dinâmica urbana da cidade muitos galpões e outros conj. próximos	REFERENCIAIS URBANOS BR-116, outros conjuntos, automeferente
		PAISAGEM transição urbano-rural
		RELAÇÃO ENTRE O CONJUNTO E A CIDADE isolamento
		RELAÇÃO COM MUNICÍPIOS VIZINHOS proximidade, convivência (?)
		RELAÇÃO COM BAIRROS VIZINHOS "cidade sul", conj. de conjuntos
		RELAÇÃO URBANO-RURAL transição, dinâmicas próximas
CONJUNTO HABITACIONAL	diagnosticar erros de projeto e problemas decorrentes da implantação e apropriação dos espaços do conjunto MOBILIDADE E CIRCULAÇÃO EQR. COMUN. ASPECTOS AMBIENTAIS E ESP. LIVRES	COMPATIBILIDADE COM O ENTORNO Impacto no meio ambiente - menos aterros Clareza na definição dos espaços públicos Tipologia - predominio de casas
		QUADRAS Dimensão, tipologias Relação com as ruas
		TORRES Dimensão e tipologias - planta H Unidades Habitacionais - 16 pl bloco Acessibilidade - 1 unidade térrea, rampas
		UNIDADE HABITACIONAL Dimensão e tipologias - acessível e não-acess. Conforto térmico - autoconstruído Ampliações - variadas Patologias - rachaduras, canos ressecados Acessibilidade - térrea
		ÁREAS VERDES Localização (em APP ou não) - não bosque Situação de uso (urbanizadas ou não) - parcial
		ÁREAS COMERCIAIS Tipologias - variadas Situação de uso (ocupadas ou não) - sim
		ÁREAS INSTITUCIONAIS Localização (próximas ou não) - sim, algumas Tipologias - creche e escola Situação de uso
		SISTEMA VIÁRIO Conflitos de uso - parcial Dimensionamento - 2 faixas Existência de calçadas e vielas de pedestres - sim Convivência passeio/leito carroçável - às vezes Arborização - parcial Acessibilidade - parcial
		INFRAESTRUTURA Pavimentação - asfalto Iluminação pública - sim, mas varia Rede de saneamento básico (completa ou não) - comp. Existência de Código Postal - não chegam entregas
		EQUIPAMENTOS Pontos de ônibus, lixeiras, postes - poucos Centro comunitários e áreas de lazer bibliot, zona viva, cozinhas ← poucas
		MEIO AMBIENTE Poluição - entulhos, esgoto vazando Existência de zoneamento ambiental - não Relação com os cursos d'água - não Pontos de lixo, entulho - contêineres
		PAISAGEM Arborização - bosque e iniciativa local Espaços coletivos - pouco aproveitados Potenciais paisagístico - bosque, jardins

Anexo II - Modelo da entrevista

JOSÉ EUCLIDES FERREIRA GOMES		Cód entrevista: 01
Bloco: 8	Quadra: 10 B	Data: 25/10/25

- Nome: _____
- Idade: 38
- Há quanto tempo mora no conjunto?
 - 0-5 anos
 - 5-10 anos
- Quantas pessoas moram com você atualmente?
 - 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - +5

4 pessoas no apartamento.
- Onde morava antes de vir para o conjunto?
 - Bairro/Cidade: Sapinanga
- Quantas pessoas viviam com você antes?
 - 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - +5
- Quais as principais diferenças do local onde morava e de onde mora hoje?

Hoje a moradia é própria. A coisa mais importante ao me mudar foi a distância, em comparação à Sapinanga.

- Qual a sua opinião sobre os apartamentos do conjunto?

Area/Cômodos/Iluminação/Privacidade/Ventilação/Acessibilidade

Nunca morei em apartamento. Foi um primeiro impacto. Não tem quintal. Tudo muito pequeno, principalmente o banheiro. Agente foi se adaptando, construindo as relações comunitárias. Mora no 1º pav.
- Você já realizou alguma alteração em seu apartamento?

Expansão/Abertura/Estrutura/Usos

 - Sim
 - Não
- Se sim, qual ou quais? Caso não, pretende realizar?
 - Não pretendo realizar

Queria comprar o apartamento vizinho e abrir uma porta juntando ele e o meu.
- Você utiliza os espaços de uso coletivo do conjunto?

Saía de Festas/Playground/Bosque/Areninha/Zona Viva/Calçadas/Rua

 - Sim
 - Não
- Qual a sua opinião sobre os espaços de uso coletivo do conjunto?

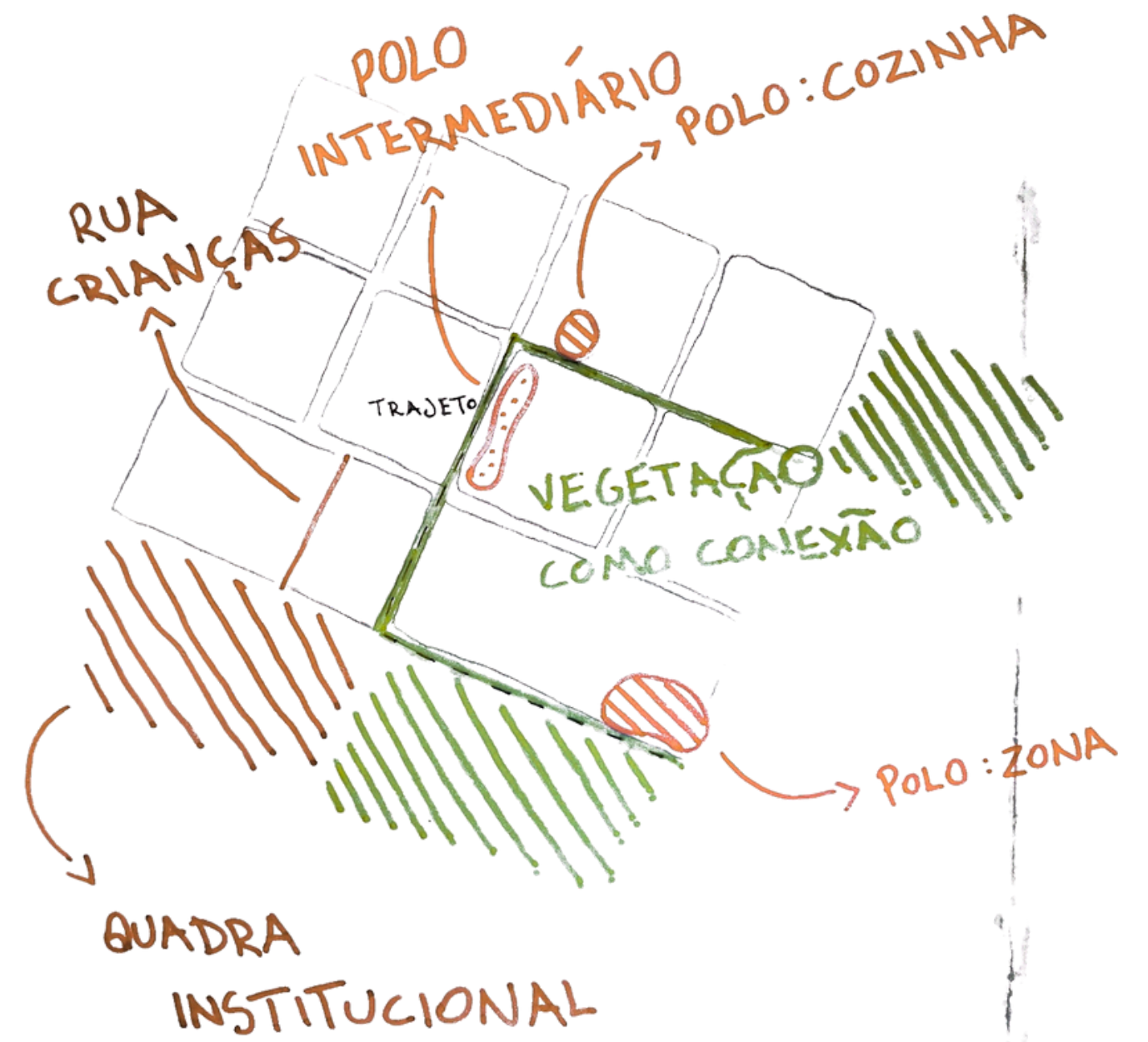
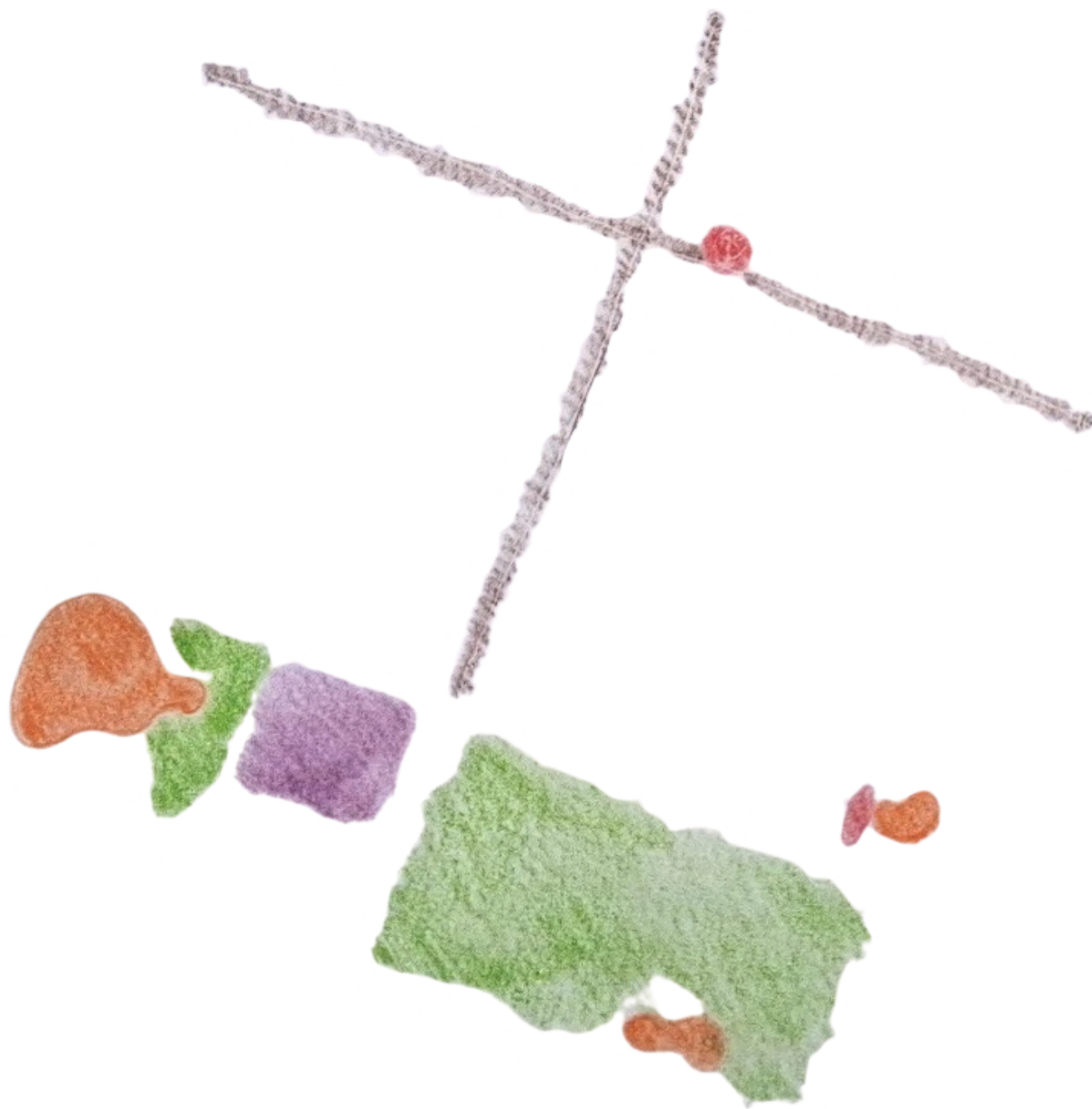
São necessários. Quanto mais espaços comuns, mais agente se conecta. Os apartamentos são jaulas quase, só dormitórios.
- Você gostaria de utilizar mais os espaços de uso coletivo do conjunto?
 - Sim
 - Não
- Caso sim, qual ou quais?
 - Areninha
 - Bosque
 - Saía de Festas
 - Zona Viva
 - Calçada
 - Rua
 - Outro
- Quais as principais mudanças que você gostaria de ver no espaço público do conjunto?

Lixo. Iluminação. Que houvesse mais equipamentos públicos, como um posto de saúde e escola de ensino médio.

Observações:

Quadra da zona e a influência dele no espaço

Os apartamentos foram entregues sem armadilhas de rede



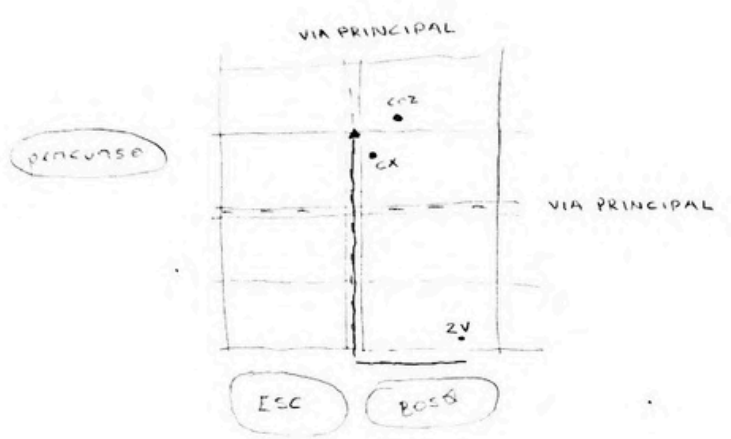
Orientação TSW

INTERVENÇÃO
transversal

PRINCÍPIOS: CONEXÃO, (REPARAÇÃO) IDENTIFICAÇÃO
como transformam estratégias individuais em estratégias coletivas?

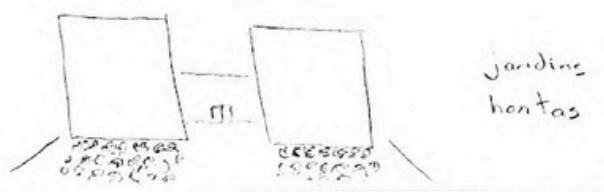
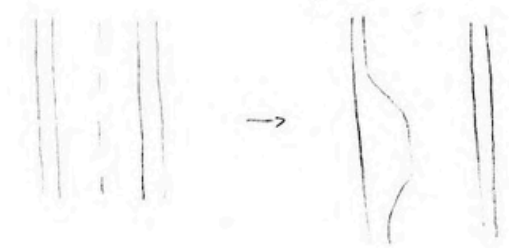
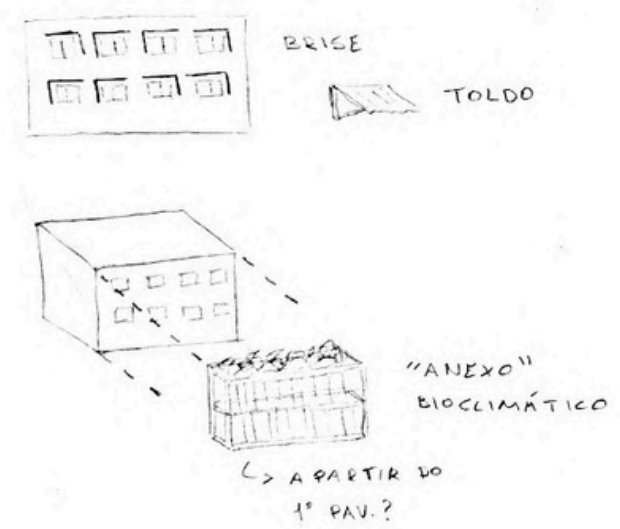
ESTRATÉGIAS: PRÉ-EXISTÊNCIAS IDENTIFICADAS
e diretrizes urbanísticas

- 1) JARDINS / HORTAS
- 2) MURAIS
- 3) SEGUNDAS PELE
- 4) EXPANÇÕES
- 5) EQUIPAMENTOS → ZONA VIVA → COZINHA → BIBLIOTECA
- 6) MOBILIÁRIO URBANO



ar-condicionados no 3º pav.
teto esquentar mais

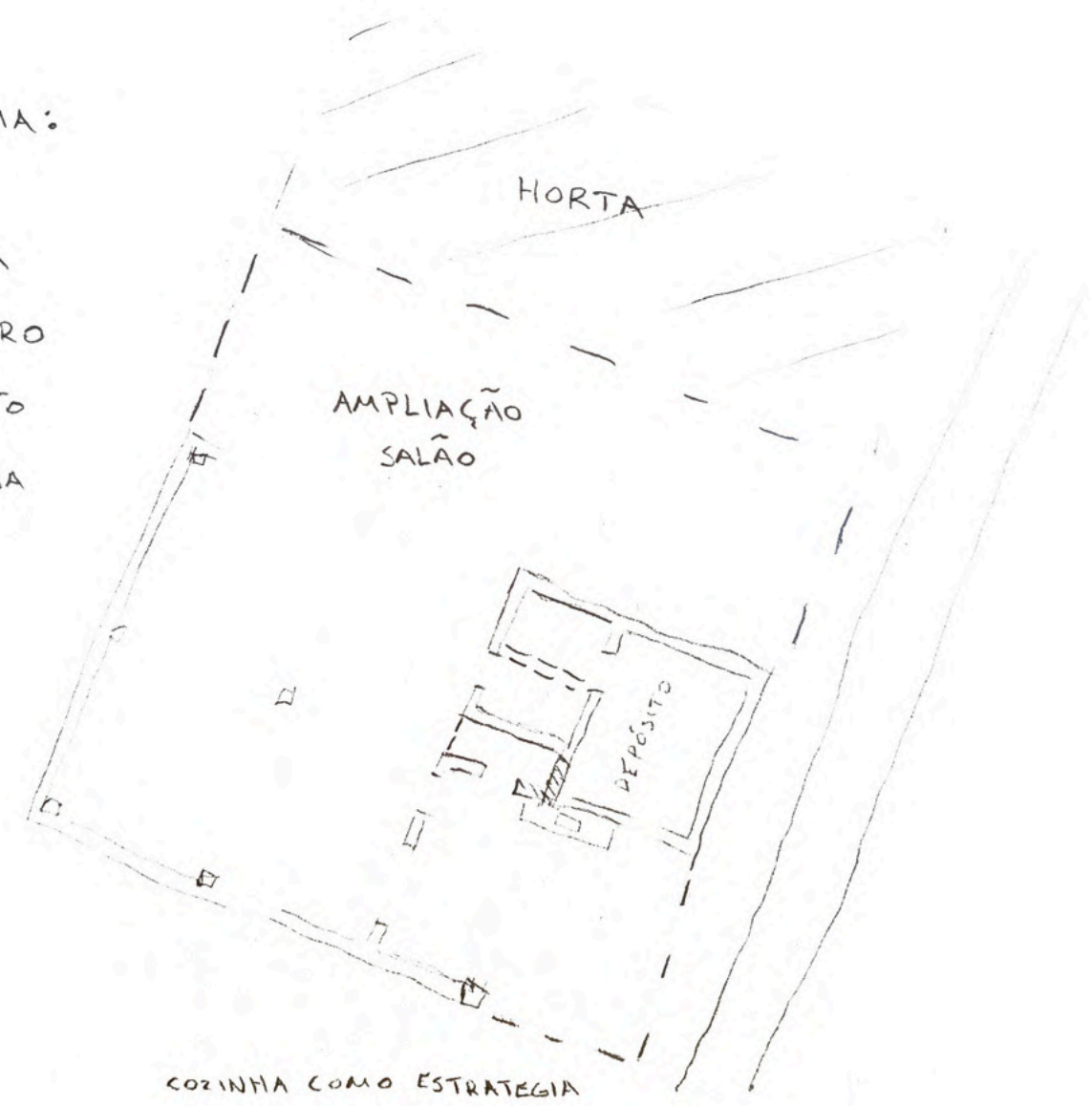
NOSSA COISA, NOSSA VIDA



como a população entra?

PROGRAMA:

- SALÃO
- COZINHA
- BANHEIRO
- DEPÓSITO
- DESPENSA
- ADM.
- HORTA



COZINHA COMO ESTRATEGIA DE SEGURANÇA ALIMENTAR E FORTALECIMENTO COMUNITÁRIO

