

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: DO SONHO DA CASA PRÓPRIA À NEGAÇÃO DOS SERVIÇOS BÁSICOS. CASO DO RESIDENCIAL ORGULHO DO CEARÁ II, EM PACATUBA - CE

Joana Malheiros Carlos¹

RESUMO

Em 2008, a conjuntura econômica internacional levou o governo brasileiro a adotar uma série de medidas anticíclicas para diminuir os impactos da crise financeira no país. Entre essas medidas, a principal foi o lançamento do Minha Casa Minha Vida, em 2009. O programa tinha como objetivo ampliar o acesso à moradia financiada e, ao mesmo tempo, impulsionar a economia brasileira através da geração de emprego e renda no setor da construção civil. Porém, o governo priorizou o crescimento do setor da construção civil e imobiliário ao enfrentamento do déficit habitacional. Foi delegado aos agentes imobiliários determinar a localização dos empreendimentos, trazendo consequências negativas aos moradores e ao Estado. Este artigo propõe-se a analisar como tem sido o acesso aos serviços essenciais para moradores do Residencial Orgulho do Ceará II, no município de Pacatuba, Ceará. A análise foi feita com base na Ferramenta de Avaliação de Inserção Urbana. Os dados foram obtidos por meio de consulta às empresas de transporte, pesquisa documental, observações em campo, entrevistas com os residentes e com auxílio do Google Earth e Maps. Após sete anos desde a entrega das primeiras unidades habitacionais, os moradores continuam enfrentando problemas relacionados à localização do empreendimento e a escassez de equipamentos públicos.

Palavras-chave: Programa Minha Casa Minha Vida; serviços públicos; Orgulho do Ceará II

ABSTRACT

In 2008, the international economic climate led the Brazilian government to adopt a series of countercyclical measures to mitigate the impact of the financial crisis on the country. Chief among these measures was the launch of the Minha Casa Minha Vida program in 2009. The program aimed to expand access to financed housing and, at the same time, boost the Brazilian economy by generating jobs and income in the construction sector. However, the government prioritized the growth of the construction and real estate sectors over addressing the housing shortage. Real estate agents were delegated the responsibility to determining the location of housing complex, which had negative consequences for residents and the state. This article analyzes access to essential services for residents of Residencial Orgulho do Ceará II, in the municipality of Pacatuba, Ceará. The analysis was based on the Urban Insertion Assessment Tool. Data were obtained through consultation with transportation companies, documentary research, field observations, interviews with residents, and the use of Google Earth and Maps. Seven years after the first housing units were delivered, residents continue to face problems related to the location of the development and the lack of public facilities.

Keywords: Minha Casa Minha Vida Program; public services; Orgulho do Ceará II

Data de submissão: 15/07/2025

Data de aprovação: 24/07/2025

¹ Graduanda em Geografia, Universidade Federal do Ceará. E-mail: geomalheiroscarlosj@gmail.com

INTRODUÇÃO

A mudança de governo do país no início dos anos 2000, veio acompanhada de uma série de desafios. Entre eles, havia um grande déficit habitacional. Para enfrentamento dessa e de outras questões urbanas, foi criado o Ministério das Cidades (MCidades), logo no início do primeiro mandato de Luiz Inácio Lula da Silva. Em 2004, foi instaurada a Política Nacional de Habitação (PNH), com o objetivo de promover o desenvolvimento urbano integrado, com a participação de vários setores da sociedade. Com a PNH, o Brasil dispunha de um amplo aparato institucional, legal e político para o enfrentamento do déficit habitacional. Podemos destacar, a criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), cujo projeto tramitou por mais de uma década no Congresso Nacional até ser aprovado em 2005. Com a nova política, os programas federais de habitação passam a atuar na urbanização de assentamentos precários e na produção habitacional. (Brasil, 2010)

Em 2007, através do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), o governo federal passou a destinar um grande volume de recursos para obras de infraestrutura, consolidando o quadro de crescimento da economia no país. (Link *et al.*, 2016). Em 2008, a conjuntura econômica internacional levou o governo brasileiro a adotar uma série de medidas anticíclicas para diminuir os impactos da crise financeira. Entre as medidas adotadas, a principal delas foi a criação do Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV. (Brasil, 2010)

Lançado em 2009 pela Medida Provisória N° 459/2009 e aprovado pela Lei N° 11.977/2009, o MCMV tinha como objetivo ampliar o acesso ao financiamento de moradias, sobretudo para famílias de baixa renda, que constituem a maior parte do déficit habitacional. (Brasil, 2010). Inicialmente, o programa tinha como meta construir 1 milhão de unidades habitacionais até 2010 e, posteriormente, já no governo Dilma Rousseff, atingiu a marca de 3 milhões de unidades. (Linke *et al.*, 2016)

Dessa forma, o MCMV daria impulso à economia no Brasil através da geração de emprego e renda no setor da construção civil, que possui grande peso no Produto Interno Bruto - PIB. Ao mesmo tempo, cria-se um cenário econômico favorável ao crescimento do mercado imobiliário formal para a aquisição da casa própria pelas famílias de classe média e famílias de baixa renda com subsídios do governo (Brasil, 2010). Essa é uma estratégia fundamental em uma sociedade capitalista, pois a existência de uma demanda não solvável requer o auxílio do Estado ao mercado imobiliário para viabilizar a produção habitacional para esta parcela da população. (Corrêa, 1995)

O duplo propósito do programa e a sua falta de articulação com as políticas urbanas e fundiárias são apontados por diversos autores como as causas da má localização dos empreendimentos do MCMV destinados à famílias de baixa renda (Rolnik e Nakano, 2009; Nascimento Neto, Moreira e Schussel, 2012; Loureiro, Macário e Guerra, 2013; Pequeno e Freitas, 2013; Pequeno e Rosa, 2015).

Para Nascimento Neto, Moreira e Schussel (2012), criação do Ministério Das Cidades, da PNH, do SNHIS, Plano Nacional de Habitação (PlanHab) e posteriormente a criação do MCMV, representaram avanço em atender antigas reivindicações dos movimentos sociais por moradia digna. Porém, os autores apontam que o programa em questão priorizou o crescimento do setor da construção civil ao enfrentamento do déficit habitacional. Apesar do PlanHab dar maior autonomia aos municípios na implementação das políticas públicas de habitação, o que se verificou de fato foi a incapacidade dos gestores em controlar o uso do solo urbano, mesmo com todos instrumentos legais e institucionais existentes.

É possível perceber o papel predominante dos agentes imobiliários no MCMV, tanto na definição do público alvo, na localização dos empreendimentos e suas tipologias como também na qualidade das construções (Buonfiglio e Bastos, 2011). Uma vez que o objetivo do setor imobiliário é o lucro, a faixa de renda zero a três salários mínimos (que

detalharemos mais adiante) não fazia parte da proposta inicial do programa e só foi contemplada após negociações da equipe técnica da Secretaria Nacional de Habitação - SNH - com o empresariado (Loureiro, Macário e Guerra, 2013). Para obter maiores lucros, as empresas buscam reduzir os custos de produção das habitações construindo-as em terrenos de grandes dimensões o maior número possível de unidades e de forma padronizada (Cardoso, Aragão e Araújo, 2011).

Essa estratégia adotada pelas empresas tem feito com que os empreendimentos da faixa 1, de modo geral, sejam construídos “em áreas periféricas descontínuas do tecido urbano, marcadas pela ausência de infraestrutura, equipamentos e serviços, ampliando as desigualdades socioespaciais” (Calixto, Maia e Spinelli, 2022, p. 21).

O modelo de produção de habitações de interesse social (HIS) regido pelo mercado traz diversas consequências negativas: para os seus moradores, que precisam fazer longas, exaustivas e dispendiosas viagens diariamente até o local de trabalho ou estudo, ou ainda, para conseguir acessar serviços essenciais; para o Estado, que precisa expandir a infraestrutura urbana para atender às áreas cada vez mais distantes (Rolnik e Nakano, 2009; Cardoso, Aragão e Araújo, 2011).

Este trabalho propõe-se a analisar como tem sido o acesso aos serviços essenciais para moradores do Residencial Orgulho do Ceará II, no município de Pacatuba, Região Metropolitana de Fortaleza. O presente artigo estrutura-se, além da introdução, em quatro seções principais: na primeira, apresentaremos a metodologia; na segunda falaremos dos aspectos gerais do MCMV; na terceira, discorreremos sobre o desempenho do programa na RMF em seus anos iniciais e na quarta, análise da oferta de serviços como transporte público, saúde, assistência social e educação, além da relação do empreendimento com o seu entorno.

2 METODOLOGIA

Optamos pelo Residencial Orgulho do Ceará II por ser um caso bem representativo da grande maioria dos conjuntos da faixa de renda 1. O empreendimento fica localizado nas margens do perímetro urbano, distante dos serviços e equipamentos públicos e com insuficiente oferta de transporte público.

As informações gerais sobre o ROCII foram obtidas através de pesquisa documental e bibliográfica. O levantamento das informações referentes aos serviços públicos e que são oferecidos à população foi feito com base na Ferramenta de Avaliação de Inserção Urbana² dos Empreendimentos do MCMV faixa 1. A ferramenta foi desenvolvida em uma parceria entre o Instituto de Políticas de Transporte e Desenvolvimento (ITDP) e o LabCidade, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU) da Universidade de São Paulo (USP). Tem como objetivo avaliar a inserção urbana dos empreendimentos do MCMV faixa 1 antes de sua aprovação. Ela é composta por três temas e estes, divididos em nove indicadores, conforme o quadro 1.

² De acordo com Link *et al.* (2016), conceitua-se a “inserção urbana como a forma em que as unidades habitacionais se articulam no espaço urbano, considerando a sua localização, a sua adequação à topografia, as suas conexões com as infraestruturas, o atendimento por serviços públicos e a articulação com o espaço público e os edifícios do entorno”

Quadro 1 - Temas, indicadores e parâmetros da Ferramenta de Avaliação de Inserção Urbana

TEMAS	INDICADORES	PARÂMETROS
1. Transporte	1. Opções de transporte	Quantidade de itinerários diferentes realizados pelos diversos modais de transporte público
	2. Frequência do transporte	Frequência e período de operação das linhas de transporte identificadas no Indicador 1 em dias úteis e fora dos horários de pico
2. Oferta de equipamentos, comércio e serviços	3. Usos cotidianos	Existência de todos os usos obrigatório (creches, escolas de ensino fundamental públicas e áreas para lazer) e parte dos usos complementares a no máximo, 15 minutos de caminhada
	4. Usos eventuais	Existência de todos os usos obrigatórios (escolas públicas e unidades de saúde) e parte dos usos complementares, acessíveis a no máximo, 20 minutos de caminhada ou 30 minutos de deslocamento por transporte público.
	5. Usos esporádicos	Existência de todos os usos obrigatórios (hospital público, instituições de ensino superior, centros administrativos públicos como INSS, subprefeitura, etc. bancos) e parte dos usos complementares acessíveis em no máximo 1 hora de deslocamento total por transporte público.
3. Desenho e integração urbana	6. Relação com o entorno	Porcentagem do perímetro do empreendimento que é adjacente a um entorno efetivamente urbano.
	7. Tamanho das quadras	Média do perímetro das quadras do empreendimento, e de todas as quadras imediatamente adjacentes a ele. Qualificação: Bom - até 500 metros Aceitável - de 500 a 800 metros Insuficiente - mais de 800 metros
	8. Aberturas para os espaços públicos	Número de acessos de pedestres para cada 100 metros de divisas entre as áreas privadas do empreendimento, e as vias públicas de circulação de pedestres. Qualificação: Bom - 4 ou mais Aceitável - 2 ou mais Insuficiente - menos de 2
	9. Rede de circulação de pedestres	É necessário que a rede de circulação de pedestres e os caminhos até os pontos de ônibus e/ou estações de acesso ao sistema de transporte sejam completos.

Fonte: ITDP

Para cada um dos indicadores há um padrão mínimo de qualidade que após a verificação recebe uma classificação: bom, aceitável ou insuficiente. E para que um projeto seja aprovado, é necessário que receba, no mínimo, a classificação de aceitável em todos os indicadores.

As informações sobre a oferta de transporte público foram obtidas através de consulta à empresa Transpryme, no site da empresa Via Metro (responsáveis pelas linhas que operam no conjunto) e site Moovit (uma plataforma de mobilidade urbana que integra

informações diversas sobre transporte público como rotas, horários e paradas). Para o tema oferta de equipamentos, comércio e serviços realizamos visitas em campo e utilizamos as ferramentas Google Earth e Google Maps, que também foram utilizadas para o tema desenho e integração urbana, além das plantas do projeto.

Para conhecer o perfil dos beneficiários e como estes acessam os serviços essenciais, dada a escassez de equipamentos públicos nas proximidades, realizamos entrevistas junto aos moradores. No questionário abordamos questões como trabalho, estudo, meios de transporte, tempo gasto no deslocamento, lazer, satisfação com a moradia atual. Além dessas questões, o questionário foi utilizado ainda para obter informações sobre a situação domiciliar anterior e a atual - se o morador veio de um imóvel próprio, alugado ou cedido; se o imóvel atual é próprio, alugado ou cedido. Foram entrevistados moradores de 20 domicílios durante o mês de setembro de 2024, totalizando 57 pessoas, cujos dados coletados foram organizados em uma planilha para realização das análises.

3 LINHAS GERAIS DO PROGRAMA MCMV

O programa foi criado em 2009 e foi extinto em 2020, dando lugar ao Casa Verde e Amarela (MP 996/2020, de 26/08/2020), durante o governo de Jair Bolsonaro. Em 2023 o MCMV foi retomado pela MP 1.162/2023 e aprovado pela Lei 14.620/2023.³ Ao longo de seus onze anos o programa passou por três fases onde ocorreram várias mudanças. Entre elas podemos citar os reajustes nos valores estabelecidos para cada faixa de renda, conforme mostrado na tabela 1 (Calixto, Maia e Spinelli, 2022).

Tabela 1 - Faixas de renda por fases

FASE	FAIXA DE RENDA FAMILIAR MENSAL (em R\$)			
	1	1,5	2	3
1 (abril/2009 a junho/2011)	Até 1.395,00	-	De 1.395,01 a 2.790,00	De 2.790,00 a 4.650,00
2 (julho/2011 a dezembro/2024)	Até 1.600,00	-	De 1.600,01 a 3.100,00	De 3.100,01 a 5.000,00
3 (2015 a 2020)	Até 1.800,00	De 1.800,01 a 2.600,00	De 2.600,01 a 4.000,00	De 4.000,01 a 9.000,00

Fonte: Calixto, Maia e Spinelli, 2022

Para o financiamento das moradias destinadas às famílias com renda até três salários mínimos, foi criado o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Com ele, foi possível ao mutuário pagar parcelas compatíveis com a sua renda e, ao mesmo tempo, tornou o empreendimento vantajoso para as construtoras contratadas pela Caixa Econômica Federal (CEF)⁴.

³ Novo Minha Casa Minha Vida. Disponível em: [emhttps://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2023/07/14/sancionada-lei-que-retoma-o-minha-casa-minha-vida](https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2023/07/14/sancionada-lei-que-retoma-o-minha-casa-minha-vida) Acesso em 5 de agosto de 2024

⁴ Posteriormente, o Banco do Brasil também passou a financiar os imóveis da faixa 1. Disponível em: <https://cbic.org.br/bb-vai-financiar-imovel-para-baixa-renda/> Acesso em 14 de agosto de 2024

Cada estado recebe os recursos do FAR de acordo com o seu déficit habitacional. A CEF, por sua vez seleciona os projetos considerando o menor valor das UHs, infraestrutura e equipamentos sociais pré existentes. (Loureiro, Macário e Guerra, 2013).

Na faixa 1, as UHs são quase que totalmente subsidiadas, sendo a diferença entre o valor pago pelo mutuário e o custo da unidade, coberta pelos recursos do FAR. A indicação dos beneficiários é feita pelas prefeituras mediante um cadastro próprio (Rolnik, 2015).

Durante o período de financiamento, que é de dez anos, é proibida a venda, a locação e a cessão do imóvel, a menos que o mesmo seja quitado. O subsídio está condicionado a cláusulas contratuais de ingresso e permanência. Caso o imóvel seja comercializado, o beneficiário perde o direito ao subsídio e precisará quitar o seu valor integral. Na modalidade em questão, o credor fiduciário é o FAR, e portanto, é proprietário indireto do imóvel enquanto durar o financiamento. Dessa forma, o fiduciante (o beneficiário) só terá a propriedade da casa após a sua quitação. (Medeiros, Chaves e Freitas, 2022)

4 O MINHA CASA MINHA VIDA NA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA

Na primeira fase do MCMV, o Ceará tinha como meta a construção de 51.644 UHs, sendo 40% delas destinadas à faixa 1, 40% para a faixa 2 e 20% para a faixa 3. Porém a CEF recebeu um número de propostas bem abaixo do previsto para o estado, apenas 33.425 unidades. Desse número, 81% das propostas são de empreendimentos localizados nas cidades da RMF (Pequeno e Freitas, 2013).

O baixo desempenho do programa no Ceará em sua primeira fase se deve a duas razões principais. A primeira delas foi a baixa adesão das construtoras, sob a justificativa de que os terrenos dotados de infraestrutura e serviços, como previa o MCMV, tinham preços muito elevados. Assim, não seria lucrativo para as empresas produzir moradias com o teto estabelecido pelo programa. A segunda é que, após a avaliação da CEF, apenas 33% das unidades destinadas ao Ceará foram aprovadas (Pequeno e Freitas, 2013).

Contrariando o que afirmaram as construtoras na época do lançamento do programa, houve, na verdade, um aumento no valor especulativo de terras urbanizadas por ocasião do lançamento do programa, contribuindo para os baixos números de unidades atingidos pelo Ceará. Esse aumento no preço dos terrenos bem localizados poderia ter sido barrado através da utilização dos instrumentos do Plano Diretor de Fortaleza que têm essa finalidade. Desses instrumentos, podemos destacar as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) do tipo III, que foram definidas pelo Plano Diretor na mesma época do lançamento do MCMV, em fevereiro de 2009. (Ibidem).

Contudo, não houve uma preocupação por parte da gestão em aplicar as políticas urbanas e fundiárias. Somado a isso, houve ainda o comprometimento do legislativo municipal com o mercado imobiliário, evidenciado pelos projetos de lei apresentados que tinham como objetivo modificar as ZEIS. Como consequência, nenhum dos empreendimentos do MCMV faixa 1 foi construído nas áreas destinadas pelo Plano Diretor à habitação de interesse social. (Ibidem)

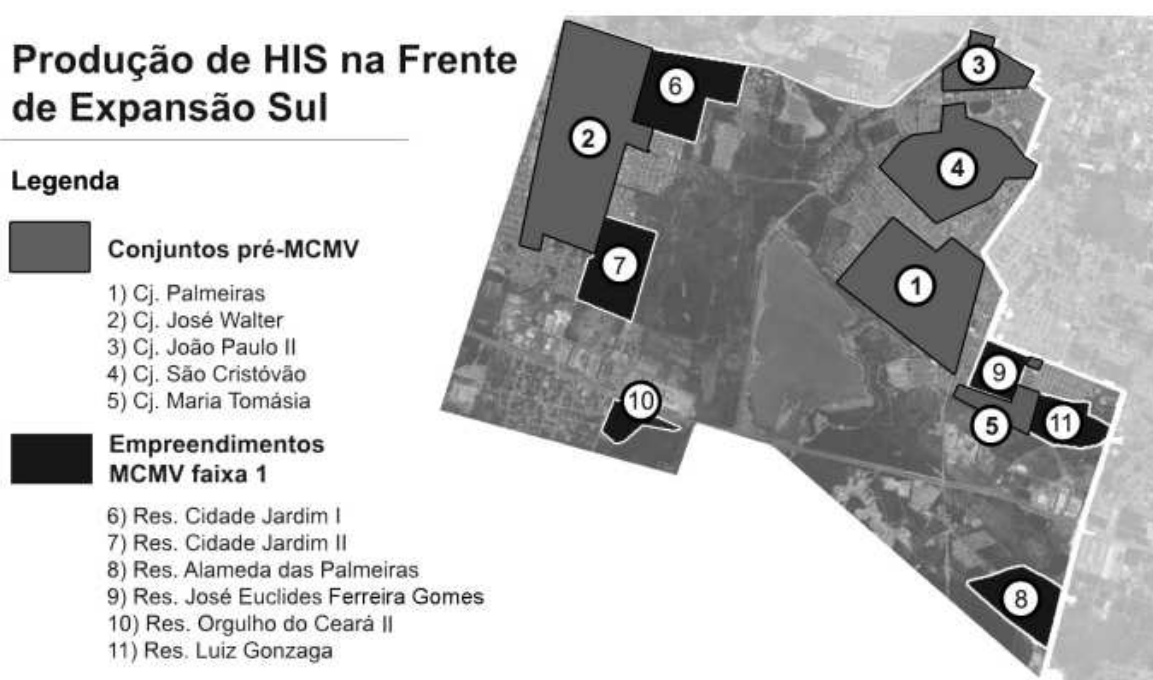
Apenas no ano de 2012, já na segunda fase do programa, é que o Ceará consegue ter grandes contratos. Do total de 153 empreendimentos distribuídos por todo o estado, nove foram contratados naquele ano, correspondendo a 27% das 37.768 UHs construídas nos anos iniciais do MCMV. Também é na segunda fase que percebemos a atuação das grandes construtoras. Entre elas, podemos destacar a empresa local Fujita S/A, Direcional, de Minas Gerais e Constantini, de Pernambuco (Pequeno e Rosa, 2016)

Na RMF, predominam as empresas Fujita S/A e Direcional, responsáveis pela construção de conjuntos de grande porte. Tais empreendimentos demandam terrenos de

grandes dimensões, localizados em áreas periféricas que, além da distância, são desprovidos de infraestrutura e serviços essenciais. Dessa forma, é possível antever futuros problemas de inserção urbana destes conjuntos (Ibidem).

De acordo com Pequeno e Nascimento (2021), o MCMV deu continuidade à chamada Frente de Expansão Sul (FES) de Fortaleza, composta por vários conjuntos destinados à população de baixa renda. A FES é resultado das diversas políticas habitacionais implantadas na capital desde a década de 1960. Destacam-se os grandes conjuntos construídos durante as décadas de 1970 e 1980 ao sul e sudoeste, na periferia de Fortaleza e se expandindo até as cidades contíguas Maracanaú e Caucaia. (figura 1)

Figura 1 - Empreendimentos da Frente de Expansão Sul



Fonte: Pequeno e Nascimento (2021, p. 293)

5 CARACTERÍSTICAS GERAIS E ACESSO AOS SERVIÇOS OFERTADOS NO RESIDENCIAL ORGULHO DO CEARÁ II

5.1 Informações gerais

Nossa área de estudo, o Residencial Orgulho do Ceará II, está localizado às margens do 4º Anel Viário e inserido no bairro Nova Pacatuba, no município de Pacatuba. Possui 2.096 UHs distribuídas em 131 blocos contendo 4 pavimentos totalizando 16 unidades por bloco. Os apartamentos possuem 42 m², com sala, cozinha, dois dormitórios e um banheiro. O residencial possui ainda 11 quadras poliesportivas, 11 playgrounds e 11 centros comunitários. No total foram investidos R\$133.599.040,00.⁵

A empresa Direcional Engenharia S/A foi a construtora responsável pelo projeto, e pelo financiamento, o Banco do Brasil S/A. A aprovação do projeto, o cadastro das

⁵ Fonte:

<https://www.ceara.gov.br/2017/07/10/maracanau-governador-assina-convenio-para-conclusao-das-obras-do-residencial-orgulho-do-ceara-ii/>

Acesso em 19 de outubro de 2023

famílias, o sorteio e entrega das primeiras unidades foram feitos pela prefeitura de Maracanaú, pois a área em questão fazia parte deste município, passando a fazer parte de Pacatuba após a aprovação da Lei Nº16.821, 09 de janeiro de 2019, que atualizou os limites municipais.⁶

As obras foram iniciadas durante o mandato do prefeito Roberto Pessoa e do governador Cid Gomes. No ano de 2012, foi assinada uma matriz de responsabilidade entre o governo estadual e a prefeitura de Maracanaú e aditivada em 2014. A matriz determinava que o governo estadual deveria construir, até a entrega das unidades, um conjunto de equipamentos, entres os quais estariam duas creches, uma escola de Ensino Fundamental, uma escola de Ensino Médio e um Centro de Referência em Assistência Social (CRAS). Após a conclusão das obras, as casas permaneceram desocupadas por cerca de dois anos. A prefeitura de Maracanaú, por entender que sem os referidos serviços públicos não havia condições mínimas de habitabilidade, negou a emissão do Habite-se e que por isso as unidades não seriam entregues. Conforme mostrado figura 2, o projeto incluía quadras destinadas à construção dos equipamentos porém, essas áreas acabaram ocupadas de forma irregular à medida que a obra do empreendimento era executada.

Figura 2 - Planta do projeto do Residencial Orgulho do Ceará II



Fonte: Tulio Lopes Arquitetura, 2011⁷

⁶ Disponível em:

<https://aprece.org.br/noticia/governo-do-ceara-define-limites-intermunicipais-para-os-municipios/>

Acesso em 23 de julho de 2024

⁷ Disponível em:

<https://tuliolopesarquitetura.com.br/portfolio/orgulho-do-ceara/>

Acesso em: 15 de junho de 2024

Em 2017, o então governador Camilo Santana firmou um convênio com a prefeitura de Maracanaú (na época sob a gestão de Firmo Camurça), a fim de viabilizar a conclusão das obras do residencial. No acordo, estava previsto além das obras de infraestrutura, a construção de uma creche, uma Unidade Básica de Saúde e um CRAS. As unidades foram entregues aos beneficiários em 2018.⁸

Em pouco tempo, a alegria de possuir uma casa própria deu lugar ao sentimento de insatisfação gerado pela falta dos serviços públicos essenciais. Alguns meses após a entrega dos apartamentos, os moradores fecharam a rodovia 4º Anel Viário realizando queima de pneus como forma de protesto.⁹

A luta diária enfrentada pela comunidade levou vários de seus moradores a abrir mão de suas casas. Sem muita dificuldade, é possível encontrar anúncios de apartamentos ROCII à venda (onde o anunciante aceita até mesmo trocar o imóvel por um veículo) ou para locação em sites especializados como OLX e Facebook marketplace. Alguns preferem ceder o imóvel para um familiar em vez de deixá-lo vago e evitar que seja invadido (tabela 2). Constatamos a alta rotatividade de moradores durante as visitas ao CRAS, ao posto de saúde e à escola que atendem à comunidade, onde os funcionários relataram a constante realização de novos cadastros, abertura de prontuários e matrículas de novos alunos.

Tabela 2 - Situação domiciliar dos moradores

Situação do domicílio	Domicílio anterior	Domicílio atual
Próprio	10%	60%
Alugado	75%	15%
Cedido	15%	25%

Fonte: elaborada pelo autor

Conforme mostrado no quadro 2, os resultados da análise do empreendimento com base na ferramenta de avaliação indicam que ROCII não teria seu projeto aprovado, pois obteve classificação insuficiente em sete dos nove indicadores.

⁸ Fonte:

<https://www.ceara.gov.br/2017/07/10/maracanau-governador-assina-convenio-para-conclusao-das-obras-do-residencial-orgulho-do-ceara-ii/>

Acesso em 19 de outubro de 2023

⁹ Fonte:

[Moradores ateiam fogo em pneus e bloqueiam Anel Viário durante protesto em Maracanaú - Metro - Diário do Nordeste \(verdesmares.com.br\)](https://www.verdesmares.com.br/moradores-ateiam-fogo-em-pneus-e-bloqueiam-anel-viario-durante-protesto-em-maracanau-metro-diario-do-nordeste)

Acesso em 10 de agosto de 2024

Quadro 2 - Resultados da análise

TEMAS	INDICADORES	RESULTADOS
Transporte	1.Opções de transporte	Insuficiente
	2.Frequência do transporte	Insuficiente
2.Oferta de equipamentos, comércio e serviços	3.Usos cotidianos	Insuficiente
	4.Usos eventuais	Insuficiente
	5.Usos esporádicos	Insuficiente
3.Desenho e integração urbana	6.Relação com o entorno	Insuficiente
	7.Tamanho das quadras	Aceitável
	8.Aberturas para os espaços públicos	Boa
	9.Redes de circulação de pedestres	Insuficiente

Fonte: elaborado pelo autor

Através dos questionários encontramos pessoas que tinham seu domicílio anterior em bairros como Montese, Parquelândia (em Fortaleza), Jereissati II, Maracanãzinho, Pajuçara (Maracanaú) e Pavuna (Pacatuba), a maioria, em imóvel alugado. Quando perguntados sobre a preferência, 90% dos entrevistados responderam preferir o domicílio anterior. O motivo, por unanimidade, foi a proximidade dos equipamentos públicos e serviços, cujo acesso era possível por deslocamento a pé ou de bicicleta. Até mesmo para deslocar-se para outros pontos da cidade havia maior facilidade, pois o bairro anterior possuía melhor localização, vias de acesso e oferta de transporte público.

Outro aspecto que chamou atenção foi a limitação causada pela tipologia do empreendimento. O modelo padronizado das moradias adotadas pelas construtoras não permite muitas intervenções nos apartamentos para que os mesmos se adequem às necessidades das famílias.

5.2 Transporte

Desde o início, a oferta de transporte público para ROCII é insuficiente. No mesmo ano em que foram entregues as casas (2018), a prefeitura de Maracanaú, em parceria com a Cooperativa de Transporte Alternativo de Maracanaú (COOPTRAM), implantou uma linha de transporte alternativo 206 para atender aos beneficiários,¹⁰ que posteriormente foi desativada. Em 2019, a Empresa de Transporte Urbano de Fortaleza (ETUFOR) com o apoio da Agência Reguladora do Estado do Ceará (ARCE), criou a linha 678 - Conjunto José Walter/Orgulho do Ceará,¹¹ para facilitar o acesso dos moradores a Fortaleza. Essa linha deixou de operar no mesmo ano de sua implantação.

¹⁰ Fonte:

<https://www.maracanau.ce.gov.br/prefeitura-garante-transporte-publico-para-o-residencial-orgulho-do-ceara-ii/>
Acesso em 05/06/2024

¹¹ Fonte:

<https://www.arce.ce.gov.br/2019/07/12/transportes-arce-e-etufor-criam-linha-de-onibus-para-atender-conjunto-habitacional/>
Acesso em 19/10/2023

Atualmente, a principal linha de ônibus que atende aos moradores é a 01 - Parque Industrial (da empresa Via Metro). O itinerário é circular, com início e término próximo ao Hospital Ana Lima (no Distrito Industrial I), onde é possível fazer integração com as linhas urbanas de Maracanaú, conforme a figura 3. Os intervalos médios de 1:07 (uma hora e sete minutos) em horários entre picos nos dias úteis. O período de operação em dias úteis é de 15 horas.

No mês de setembro de 2024, entrou em operação através da empresa Transpryme, a linha 42301 - Maracanaú/Messejana Via Orgulho do Ceará.¹² O itinerário inicia-se na Praça da Estação, no Centro de Maracanaú, e termina no Hospital Waldemar de Alcântara, em Messejana (Fortaleza). Os intervalos são de 4:45 entre as viagens e o período de operação 14 horas.

A distância do local de trabalho e comércio, somada a pouca disponibilidade de itinerários no conjunto, leva alguns dos moradores do ROCII (cerca de 8%) a preferir o transporte por aplicativo para chegar ao trabalho ou para acessar serviços diversos, reduzindo assim o tempo de deslocamento que, de ônibus pode demorar mais de uma hora.

Para os estudantes os principais meios de deslocamento são o ônibus escolar e linha 01 - Parque Industrial.

Figura 3 - Itinerários das linhas 01 e 42301



Fonte: Google Earth
Elaborado pelo autor

5.3 Oferta de equipamentos, comércio e serviços

O posto de saúde que atende aos moradores do ROCII, funciona na Rua Policarpo Ribeiro, a cerca de 250m do empreendimento. A unidade funciona de segunda a sexta das

¹² Fonte:

<https://www.mobceara.com/2024/09/nova-linha-maracanau-x-messejana-via.html>

Acesso em: 08/09/2024

07:00h às 12:00h e das 13:00h às 16:00h. O posto dispõe de atendimento médico e de enfermagem para demanda livre, acompanhamento para diabéticos e hipertensos por agendamento, acompanhamento pré-natal, puericultura, planejamento familiar, teleconsultas, vacinas, Papanicolau, visitas domiciliares e acolhimento em saúde mental. Além de atender a comunidade do Orgulho do Ceará II, a unidade também atende ao bairro Nova Pacatuba e Nova Canaã.

A estrutura limitada do posto de saúde e a alta demanda pelos serviços, levam alguns moradores a buscar atendimento médico em Maracanaú. Cerca de 30% dos entrevistados relataram procurar a Unidade de Pronto Atendimento - UPA - do bairro Pajuçara.

O único estabelecimento de ensino próximo ao conjunto fica a cerca de 200m, em uma rua sem denominação. A escola municipal Jardim Bom Retiro Anexo possui educação infantil, séries iniciais do ensino fundamental (até o 5º ano) e Educação de Jovens e Adultos (EJA) à noite. A unidade não possui vagas e estrutura suficientes para atender a demanda. Por essas razões, a maioria dos alunos precisa se deslocar até Maracanaú para estudar. Entre os moradores entrevistados (76% dos que estão na escola), encontram-se alunos que estudam nos bairros Pajuçara, Acaracuzinho, Industrial, Jardim Bandeirante e Jereissati II.

Figura 4 - Escola, posto de saúde e subprefeitura



Fonte: acervo do autor

Os moradores do ROCII recebem assistência social através do Centro de Referência em Assistência Social - CRAS - do bairro Pavuna, que fica a cerca de 8Km do empreendimento. A comunidade também recebe o serviço itinerante do CRAS uma vez ao mês. Essas visitas são realizadas na subprefeitura, localizada próxima ao conjunto. Quase todos os serviços são disponibilizados durante essas visitas, principalmente atualização de cadastro e cadastramento de novos moradores.¹³

O comércio informal é muito presente em todo o conjunto. Através das observações em campo, encontramos pequenos comércios e oferta de serviços improvisados nos próprios apartamentos, como por exemplo mercearias, salão de beleza, barbearia, marmitarias, entre outros. Também encontramos próximo aos blocos, edificações que funcionam como pontos comerciais construídos em materiais variados (alvenaria, madeira, ferro).

¹³ As informações referentes ao posto de saúde, à escola e ao CRAS foram fornecidas pelos funcionários desses estabelecimentos.

Figura 5 - Pontos comerciais e comércio funcionando no térreo de um dos blocos



Fonte: acervo do autor

Nas proximidades, no bairro Nova Pacatuba, encontramos pequenos estabelecimentos comerciais diversos, como pequenos mercados, padaria, farmácia, academia, açougue, pequenos restaurantes e lojas de material de construção. Verificamos ainda, que vários moradores costumam comprar frutas e verduras nas Centrais de Abastecimento S/A (CEASA). As quadras de esportes e playgrounds que foram entregues à população junto com os apartamentos se encontram deterioradas e não existem praças ou espaços destinados à convivência coletiva. Quando perguntados, apenas 12% dos entrevistados disseram ter acesso a alguma opção de lazer.

A condição periférica e de vulnerabilidade social contribuem para a instauração de um poder paralelo (Pequeno e Nascimento, 2021; Rolnik, 2015). A exemplo de outros conjuntos do MCMV, Orgulho do Ceará também se encontra sob o domínio de grupos ligados ao tráfico de drogas, cujas regras impostas estão escritas nas paredes e muros por todo o empreendimento. Episódios de violência constantes são relatados pelos moradores.

5.4 Relação com o entorno

A relação do ROCII com o seu entorno está bem longe de ser satisfatória. Apenas 12% do seu entorno imediato é efetivamente urbano. Essa porcentagem corresponde a área contígua ao Nova Pacatuba, uma Zona de Expansão Urbana, caracterizada pelas “grandes extensões de áreas loteadas, embora com carência de infraestrutura mínima de abastecimento de d’água, esgotamento sanitário, rede de energia e até de circulação e acessos” (Pacatuba, 2001 art.29) O restante do entorno é composto pela rodovia 4º Anel Viário e uma extensa gleba vazia e não parcelada. Esta última, representa uma barreira à mobilidade urbana dos moradores. (figura 5).

Figura 5 - Entorno do Residencial Orgulho do Ceará II



Fonte: Google Earth
Elaborado pelo autor

O empreendimento possui ruas asfaltadas, calçadas com acessibilidade, iluminação pública e arborização em alguns locais. Dos quatro pontos de ônibus existentes no residencial, apenas um é sombreado por árvores. O tamanho médio do perímetro das quadras é considerado aceitável. A quantidade de aberturas para o espaço público é boa (uma entrada em cada bloco), uma vez que o empreendimento não é um condomínio fechado e portanto, não possui divisas entre espaços privados e públicos.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O MCMV foi lançado como um “pacote” de medidas para mitigar os efeitos da crise financeira oriunda dos Estados Unidos em 2008, ao mesmo tempo que constroi moradias (Rolnik, 2015). Assim, o programa se tornou, antes de tudo, uma política econômica marcada pelo conflito de interesses entre os diferentes participantes de suas arenas decisórias. O programa foi formulado com a participação de vários agentes (movimentos sociais, equipes técnicas, governo, setor imobiliário). Porém, os interesses de alguns tiveram mais peso do que outros. O setor imobiliário teve papel preponderante, tanto na elaboração do programa, quanto na escolha da localização dos empreendimentos de acordo com a faixa de renda. (Loureiro, Macário e Guerra, 2013). Nosso recorte, Residencial Orgulho do Ceará, segue o mesmo modelo que se reproduziu amplamente pelas cidades brasileiras.

Hoje, passados sete anos desde a entrega dos apartamentos, os moradores ainda aguardam a construção dos equipamentos prometidos na matriz de responsabilidade assinada pelo governo estadual. Os poucos estabelecimentos que atendem a comunidade funcionam com estrutura precária, improvisados em imóveis que originalmente são de uso residencial.

O que temos até o momento é a assinatura de uma ordem de serviço para a construção de uma escola em tempo integral, com entrega prevista até o próximo ano.¹⁴

Sua localização periférica, distante dos equipamentos e serviços essenciais, torna os seus moradores altamente dependentes de meios de transporte motorizados, principalmente, transporte público, que sempre foi insuficiente.

A distância do perímetro urbano de Pacatuba, onde se concentra a oferta de serviços, coloca a comunidade em uma condição de isolamento. Isso impossibilita os moradores de se inserirem dentro do próprio município onde residem e de usufruir do que ele oferece.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação **Avanços e Desafios: Política Nacional de Habitação** – Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação. Brasília, 2010.

BUONFIGLIO, Leda. BASTOS, Rodrigo Dantas. **O lugar das políticas de habitação popular nas cidades brasileiras**. XII Simpósio Nacional de Geografia Urbana (SIMPURB), Belo Horizonte, 2011. UFMG, 2011.

CALIXTO, Maria José Martinelli Silva. MAIA, Doralice Sátyro. SPINELLI, Juçara. Desigualdades socioespaciais, dinâmica imobiliária e o programa Minha Casa Minha Vida em cidades médias brasileiras: notas introdutórias. In CALIXTO, Maria José Martinelli Silva. MAIA, Doralice Sátyro. SPINELLI, Juçara (Org). **Desigualdades socioespaciais, dinâmica imobiliária e o programa Minha Casa Minha Vida em cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2022.

CARDOSO, Adauto Lúcio. ARAGÃO, Thêmis Amorim. ARAÚJO, Flávia de Sousa. **Habitação de interesse social: política ou mercado? reflexos sobre a construção do espaço metropolitano**. XIV Encontro nacional da ANPUR, Rio de Janeiro, 2011. Anais Rio de Janeiro: ANPUR, 2011.

CORREIA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1995.

LINKE, Clarisse Cunha, *et al.* Inserção urbana de habitação de interesse social: um olhar sobre mobilidade cotidiana e uso do solo. In BALBIM, Renato. KRAUSE, Cleandro. LINKE, Clarisse Cunha (Org) **Cidade e movimento: mobilidade e interações no desenvolvimento urbano**. IPEA: Brasília, 2016.

¹⁴ Fonte: [Ceará tem mais 17 novas escolas em tempo integral em construção - Governo do Estado do Ceará](#)
Acesso em 14/07/2025
[Governador anuncia 39 novas escolas de tempo integral: veja lista de cidades contempladas - Ceará - Diário do Nordeste](#)
Acesso em 03/04/2025
<https://www.instagram.com/larissacamura.pref/reel/DH88Zixpd5G/>
Acesso em 03/04/2025

LOUREIRO, Maria Rita. MACÁRIO, Vinicius. GUERRA, Pedro. **Democracia, arenas decisórias e políticas públicas: o Programa Minha Casa Minha Vida**. IPEA: Brasília, 2013

MEDEIROS, Sara Raquel Q. CHAVES, Camila. FREITAS, Mariana Fernandes. **Um sonho à venda: a comercialização dos imóveis do PMCMV - faixa 1**. Cadernos Metrópole, São Paulo, Vol. 24, n. 55, p. 1187-1213, Set/Dez 2022

NASCIMENTO NETO, Paulo. MOREIRA, Tomás Antônio. SCHUSSEL, Zulma das Graças Lucena. **Conceitos divergentes para políticas convergentes: descompassos entre a Política Nacional de Habitação e o Programa Minha Casa Minha Vida**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, Recife, Vol. 14, n. 1, p. 85-98, Maio, 2012.

PACATUBA, Prefeitura de. **Lei de diretrizes do plano diretor de desenvolvimento urbano do município de Pacatuba, Lei 0691/2001**, Pacatuba, 2001

PEQUENO, Renato. FREITAS, Clarissa. Minha Casa Minha Vida em Fortaleza: Primeiros resultados. *In* CARDOSO, Aduino Lúcio (Org) **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra capital, 2013.

PEQUENO, Renato. NASCIMENTO, Raquel Martins do. Os grandes conjuntos habitacionais como parte do processo de produção do espaço periférico: análise da Frente de Expansão Sul de Fortaleza. *In* CARDOSO, Aduino Lúcio e D'OTTAVIANO, Camila (Org). **Habitação e direito à cidade: desafios para as metrópoles em tempos de crise**. Rio de Janeiro, Letra Capital, 2021

PEQUENO, Renato. ROSA, Sara Vieira. **O Programa Minha Casa Minha Vida na região Metropolitana de Fortaleza-CE: uma análise dos arranjos institucionais**. Cad. Metrop. São Paulo, Vol. 18, n. 35, p 191-215, Abril, 2016

ROLNIK, Raquel. NAKANO, Kazuo. **As armadilhas do pacote habitacional**. Le Monde Diplomatique Brasil. 05/03/2009

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo, 2015, Tese de Livre-Docência Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - universidade de São Paulo - USP