



GESTÃO CONDOMINIAL NO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL: A CONTRIBUIÇÃO DO NAURB-UFPEL PARA O PROGRAMA “SÍNDICO DO FUTURO” DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

COSWIG, Mateus Treptow¹; MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer²; SCHELLIN, Luciele de Lima³; VIEIRA, Renata Dias⁴

[1] Arquiteto, Mestrando no PROGRAU – UFPel, pesq. no NAUrb-UFPEl (mateus.coswig@gmail.com)

[2] Profa. Dra. Associada –DAUrb - UFPel, coordenadora do NAUrb-UFPEl (nirce.sul@terra.com.br)

[3] Acad. de Arquitetura, PIC-FAPERGS no NAUrb-UFPEl (lu.pelotas@gmail.com)

[4] Acad. de Arquitetura, PIC-FAPERGS no NAUrb-UFPEl (renatavieira.arq@gmail.com)

1. INTRODUÇÃO

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) foi criado no ano de 1999, e regulamentado através da Lei 10.188/01. É um dos programas habitacionais de interesse social de maior importância no país, sobretudo devido ao grande número de unidades habitacionais contratadas nos últimos anos. O PAR consiste em uma proposta alternativa para a questão habitacional do País, possibilitando a aquisição de empreendimentos para famílias com renda inferior a seis salários mínimos, concentradas nas regiões metropolitanas e nos centros urbanos com população mínima 100.000 habitantes, possibilitando a opção de compra ao final do prazo de arrendamento (máximo de 15 anos) (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2003). Em 2007 o governo federal editou lei 11.474, que alterou alguns artigos da lei do PAR e introduziu mudanças importantes, destacando-se a possibilidade da quitação antecipada dos imóveis arrendados após cinco anos (60 pagamentos) e a conseqüente opção de compra (com possibilidade de uso do FGTS). Assim, em período bem mais curto do que previsto na concepção do programa, teremos tanto arrendatários como proprietários convivendo no mesmo conjunto, compartilhando decisões sobre o uso e manutenção cotidianos. Com a composição superior de proprietários sobre arrendatários, os primeiros terão poder de decisão nas questões da gestão condominial. No ano de 2008, 3 empreendimentos em Pelotas estarão qualificados para a opção de compra. O Núcleo de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo, participando de pesquisa em rede no edital FINEP-HABITARE com diversas instituições do país através do projeto INQUALHIS¹, tem se debruçado sobre tema geral da gestão condominial em empreendimentos do PAR na cidade de Pelotas, com suas conseqüências no projeto dos espaços condominiais. O objetivo principal deste trabalho, parte da pesquisa maior citada, é relatar o processo de contribuição do NAUrb junto à GILIE-CAIXA, no início da aplicação do programa de antecipação da quitação do arrendamento no Rio Grande do Sul, buscando reforçar

¹ INQUALHIS: Geração de Indicadores de Qualidade dos Espaços Coletivos em Empreendimentos de Habitação de Interesse Social. Edital FINEP-HABITARE 2006. Pesquisa em Rede em desenvolvimento no NAUrb-UFPEl (2007-2009).

a importância da gestão condominial na transição que se apresenta, e o papel do síndico dentre os moradores.

2. MATERIAL E MÉTODOS

Para a realização do presente trabalho, inicialmente foi feita revisão do relatório produzido no Núcleo de Pesquisa no tema dos direitos e deveres dos arrendatários (BRITO, MEDVEDOVSKI e COSWIG, 2007)², para compreender a composição de interesses possível entre arrendatários e proprietários, dentro de um mesmo conjunto PAR. Após, foram analisadas perguntas específicas do questionário que foi aplicado pela pesquisa INQUALHIS-FINEP³, direcionadas ao perfil do usuário do PAR e sua satisfação com os diversos aspectos da gestão condominial. Também foram feitas entrevistas com informantes qualificados das empresas administradoras dos conjuntos, bem como foi acompanhada uma reunião conjunta da GILIEPO-CAIXA, NORIE-UFRGS e NAUrb-UFPel⁴.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A promulgação da lei federal 11474/07 teve, dentre suas justificativas, a necessidade de desmobilizar o capital do FAR – FGTS aplicado nos empreendimentos PAR no país. Assim, a CAIXA, responsável pela gestão do FAR, foi encarregada de regulamentar a quitação antecipada do arrendamento prevista em lei. Inicialmente, as “Gerências de Alienar Bens” (GILIEs) procederam em levantamento de quais os conjuntos já estavam ocupados há pelo menos 5 anos; foram detectados 23 empreendimentos no RS, sendo 3 em Pelotas.

O principal entrave à regulamentação do processo de antecipação se deve ao fato de que, enquanto a maioria dos moradores em um conjunto PAR for de “arrendatários”, a CAIXA, proprietária das unidades até o término do arrendamento, decide sobre as ações da gestão condominial, e vale-se, para tanto, da terceirização para empresas administradoras de imóveis. Entretanto, com a antecipação da quitação, é possível, conforme resultados demonstrados neste trabalho, que a **maioria** dos usuários passe de “arrendatários” a “proprietários”, tirando da CAIXA o poder de decisão sobre a gestão condominial dos conjuntos. Essa transição, de um modelo completamente tutelado pela CAIXA, para um modelo que admite, entre outras soluções, a auto-gestão, é motivo de cuidadoso estudo, pois as ações da gestão condominial, cotidianas ou extraordinárias, são responsáveis por boa parte da qualidade dos espaços dos conjuntos, construídos ou abertos, sobretudo nas áreas condominiais.

Contribuindo para a definição das ações a serem tomadas pela CAIXA no processo de antecipação da quitação do arrendamento, foram elaborados estudos para a caracterização do usuário e gestão, e análise do potencial “Síndico do Futuro” (designação dada pela CAIXA), com base nos levantamentos de dados produzidos dentro do projeto INQUALHIS-FINEP pelo NAUrb-UFPel.

² Relatório de pesquisa do projeto REQUALI-FINEP: Gerenciamento de Requisitos e Melhoria da Qualidade na Habitação de Interesse Social. Pesquisa em rede desenvolvida pelo NAUrb-UFPel em conjunto com a UFRGS, UEL, UECE, UFC e UEFS (2004-2006).

³ Dentro do projeto INQUALHIS, foram aplicados 319 questionários em 11 empreendimentos PAR na cidade de Pelotas, entre prédios com 4 e 5 pavimentos e sobrados. A distribuição dos questionários, bem como o cálculo da amostra, foram feitos de modo a garantir a representatividade dos resultados para o universo dos conjuntos PAR na cidade.

⁴ Reunião dia 26 de junho de 2008, com representantes da Gerência de Alienar Bens da CAIXA em Porto Alegre (GILIEPO), Núcleo Orientado para a Inovação da Edificação (NORIE) e do NAUrb.

Os gráficos das Figuras 1 e 2 fornecem informações para a caracterização do usuário do PAR em Pelotas, em função das necessidades da CAIXA no momento da regulamentação da antecipação da quitação do arrendamento. Dessa forma, verifica-se que 78% dos arrendatários declararam renda de até 3 Salários Mínimos, e que 66,5% possuem ensino médio completo ou escolaridade superior. A CAIXA coloca como condição para a antecipação estar em dia com os pagamentos, citando a taxa de arrendamento, IPTU e condomínio (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2008). O projeto “Síndico do Futuro” estuda ainda a exigência de o usuário ter, no mínimo, o Ensino Médio Completo para candidatar-se a Síndico. Os dados citados demonstram que dois terços dos usuários se enquadram nessa exigência.

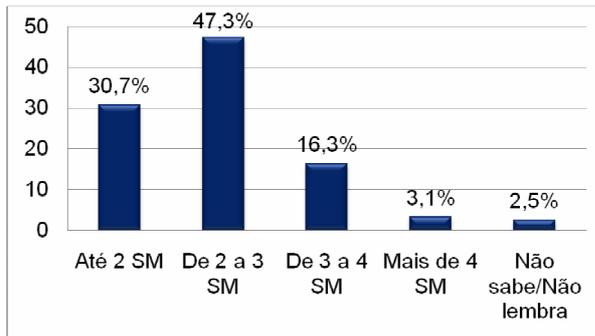


Figura 1: Gráfico da faixa de renda do Arrendatário do PAR em Pelotas.

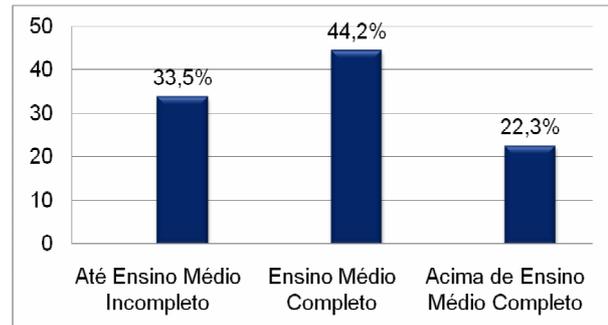


Figura 2: Gráfico da escolaridade do Arrendatário do PAR em Pelotas.

Na análise do Gráfico da Figura 3, percebe-se a necessidade da divulgação das alternativas de antecipação da quitação do arrendamento junto aos usuários do PAR, pois apenas 55% declararam já ter esse conhecimento. É necessário, entretanto, considerar que, no universo dos conjuntos estudados para este trabalho, o mais antigo possui apenas 30 meses de ocupação, frente aos necessários 60 meses para a participação na antecipação.

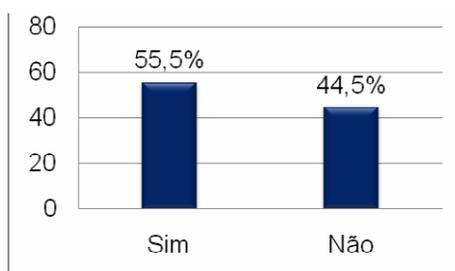


Figura 3: Gráfico do conhecimento dos arrendatários da opção de antecipação.

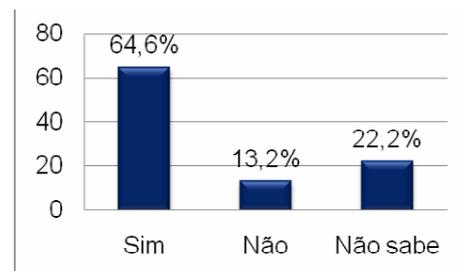


Figura 4: Gráfico da pretensão efetiva da antecipação, dentre os conhecedores dessa opção.

O Gráfico da Figura 4 indica que, do universo dos usuários que afirmaram conhecer a possibilidade da antecipação da quitação do arrendamento, 64,6% declararam pretensão efetiva de optar pela antecipação. Esse dado indica que, quando os usuários destes empreendimentos alcançarem o número de pagamentos (60) necessário, possivelmente optarão pela saída do sistema de arrendamento para o sistema de financiamento, passando de arrendatários a proprietários ou mutuários. Este dado demonstra ainda que a CAIXA possivelmente deixará de ser a proprietária da maioria das unidades destes conjuntos, perdendo também o poder de decisão absoluta nas ações da gestão condominial. Nas análises feitas, foi possível indicar para a CAIXA, ainda, a caracterização da relação do usuário com o cotidiano das

decisões da gestão condominial. Nos dados coletados observa-se que a distribuição dos usuários que participam das reuniões de condomínio, frente à reposta de conhecimento (sim ou não) da opção de antecipação da quitação do arrendamento, apresenta percentual de 66,2% para respostas positivas. Esse percentual é superior quando comparado com a mesma pergunta no universo dos moradores, quando alcança 55%. No Gráfico da Figura 5 são apresentados os dados da participação em reuniões de condomínio, verificando-se que apenas 9,6% dos arrendatários participam “sempre” das reuniões de condomínio. Este é um dado preocupante, pois é neste âmbito que as decisões cotidianas das ações da gestão condominial são tomadas. No Gráfico da Figura 6, foi analisada a distribuição dos moradores entre alta e baixa participação nas reuniões de condomínio⁵, e sua opção pela administração dos conjuntos quando, eventualmente, passarem a proprietários. Observa-se que, dentre os moradores com maior participação em reuniões, existe maior rejeição às administradoras, sendo admitida a troca de administradora.

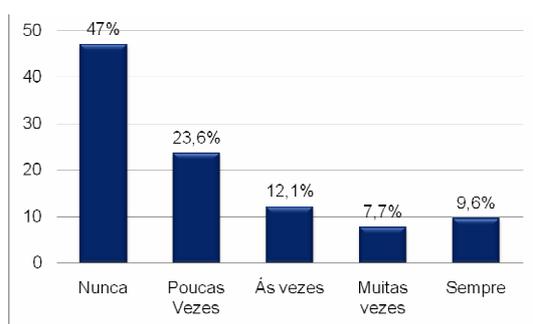


Figura 5: Gráfico da participação dos moradores nas reuniões de condomínio.

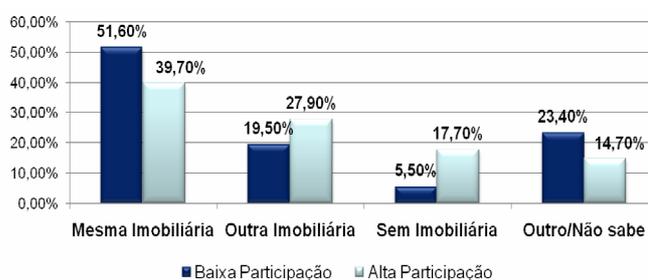


Figura 6: Gráfico da opção pela administração, para moradores com alta e baixa participação.

4. CONCLUSÕES

A participação do arrendatário do PAR nos processos de decisão sobre o seu habitat tem sido quase nula. O PAR foi montado numa concepção de extrema tutela e controle dos agentes promotores e financeiros sobre todo processo. Sua renda e capacidade de endividamento são as condições principais para pertencer ao programa. Os processos de uso e apropriação dos espaços privados e coletivos passam pelo controle rígido das empresas de administração de imóveis terceirizadas pela CAIXA para exercer a gestão do patrimônio. O exercício da gestão do arrendamento (questões legais e contábeis junto aos arrendatários) e a gestão do patrimônio (manutenção e conservação dos empreendimentos) são atualmente regulados pela CAIXA. Essas decisões passarão para a responsabilidade dos usuários, representados por um Síndico dentre eles eleito. Este trabalho buscou evidenciar as contribuições feitas para o processo de transição da gestão condominial tutelada para uma gestão participativa. Desse modo, os dados apoiaram a decisão do treinamento e acompanhamento, pela CAIXA, dos Síndicos dos conjuntos onde proprietários passem a ser maioria sobre os arrendatários, bem como demonstraram, através do perfil dos usuários, a potencialidade para a escolha dos “Síndicos do Futuro” dentre os moradores dos conjuntos.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRITO, J. N. de S.; MEDVEDOVSKI, N. S.; COSWIG, M. T. **Direitos e deveres dos arrendatários no PAR**. Relatório à Pesquisa REQUALI-FINEP. 2007.

⁵ Alta participação: respostas “Às Vezes”, “Muitas Vezes” e “Sempre”; Baixa participação, demais respostas.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Programa de Arrendamento Residencial**.
Brasília, 2003. Disponível em:
<https://webp.caixa.gov.br/urbanizacao/publicacao/texto/programa/par.htm>, Acesso
em 25 ago 2006.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Cartilha do Par – Módulo Arrendamento.
Disponível em http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/par/, Acessado em
10/09/2008.