



OS DIREITOS DOS ARRENDATÁRIOS NO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL E OS SEUS REFLEXOS NA APROPRIAÇÃO DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

MEDVEDOVSKI, Nirce S. (1); SÁ BRITO, Juliana N. de (2); COSWIG, Mateus T. (3)

(1) Arquiteta Professora Doutora da FAUrb - UFPel, nirce.sul@terra.com.br

(2) Acadêmica da FAUrb-UFPel, ITI – CNPQ – julianasbrito@hotmail.com

(3) Pesquisador CNPq DTI-G no NAUrb - UFPel, mateuscoswig@brturbo.com.br

RESUMO

Proposta: Criado em 2000, pelo Governo Federal, através da Lei 10.188, o Programa de Arrendamento Residencial é um novo modelo da habitação social no Brasil. Nessa nova modalidade de aquisição residencial, semelhante ao leasing, no final de 15 anos, os arrendatários poderão escriturar os imóveis, obtendo sua propriedade. Durante o contrato de arrendamento, o morador é arrendatário e possui somente o direito de posse sobre o imóvel. Na cidade de Pelotas, até fevereiro de 2006 doze empreendimentos já foram entregues e estes são geridos por duas administradoras licitadas pela Caixa Econômica Federal. Quanto às questões legais desta gestão condominial, surge uma nova situação, em que os arrendatários, apesar de contribuir com a taxa condominial, não são propriamente condôminos. **Método de pesquisa/Abordagens:** O presente trabalho busca caracterizar os direitos dos arrendatários buscando entender se essa situação influencia na apropriação da habitação de interesse social. O estudo foi feito através de análise documental, entrevista e discussões com informantes qualificados e observações participantes nas reuniões condominiais. O trabalho é desenvolvido dentro do Núcleo de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo da UFPel, e se insere dentro do projeto em rede REQUALI-FINEP (UFC, UFRGS, UFPel, UEL, UEFS), o qual aborda o gerenciamento de requisitos e a melhoria da qualidade na habitação de interesse social. **Resultados:** Os principais resultados encontrados estão ligados à identificação dos conflitos vividos pelos moradores, seus direitos enquanto arrendatários e seus desejos quanto à efetiva apropriação. **Contribuições / Originalidade:** O PAR institui uma nova situação onde não existem inquilinos e, sim, arrendatários. Nos condomínios por ele instituídos não existirão condôminos enquanto os arrendatários não obtiverem a propriedade dos imóveis, razão pela qual a administração ficará a cargo de empresas licitadas pela CEF. É preciso entender essa nova situação e o seu reflexo na apropriação dos empreendimentos. **Palavras-chave:** condomínio, arrendatário, PAR (Programa de Arrendamento Residencial), apropriação.

ABSTRACT

Propose: The Residential Leasing Program was created in 1999 by the Federal Government (Law 10.188) and it represents a new model of low income housing provision in Brazil. In this new modality of residential acquisition, which is similar to leasing, the leaseholders are able to become owners after a period of 15 years. In the city of Pelotas, until February of 2006, twelve of these housing were built. Two enterprises are responsible for managing those housing, and they have been chosen by a national bank: Caixa Econômica Federal. As far as the legal aspects of the condominium management, a new situation appears: even though the leaseholders pay condominium taxes, they do not form properly a condominium. **Methods –** this study aims to characterize the leaseholders' rights and to give an understanding about the influence of this new situation on these housing schemes appropriation. It was done an analysis of documents, interviews and conversation with qualified personnel, as well as participation at the condominium meetings. This study was done by the research team of the Federal University of Pelotas (UFPel) and is part of a greater project (REQUALI-FINEP) developed in conjunction with other universities (UFC, UFRGS, UFPel, UEL, UEFS). The REQUALI project approaches the management of requirements and quality improvement in low income housing schemes. **Findings –** The main results are connected to the identification of conflicts experienced by users, their rights as leaseholders, as well as their desire for an effective space appropriation. **Originality/value –** The Residential Leasing Program is a new situation where there are no renters but leaseholders. At these housing schemes, a condominium can only be established after the leaseholders become owners of their homes (which is the reason why the federal bank nominates enterprises to take care of managing issues). This new situation and its influence on space appropriation have to be understood. **Keywords:** condominium, leaseholder, Residential Leasing Program.

1. INTRODUÇÃO

1.1. Programa de Arrendamento Residencial - PAR

O Programa de Arrendamento Residencial foi criado pelo Governo Federal através da Lei 10.188 de 12 de fevereiro de 2001. Constitui um dos programas destinados a atender a necessidade de moradia da população de baixa renda, dos grandes centros urbanos. Operacionalizado pela CEF, que “...com vista a melhor desempenhar suas atividades e prestar aos municípios serviços mais compatíveis com suas demandas tem ampliado sua atuação nesse setor..., com diversos programas sendo implementados. Dentre os quais, podemos destacar as parcerias habitacionais, voltadas para os seguimentos excluídos dos mecanismos de financiamentos convencionais, e a parceria CAIXA / Governo França...” (WINISK, 2003) Entre esses programas está o PAR - Programa de Arrendamento Residencial. Conforme disponível no site da CEF, o programa se destina a pessoas de baixa renda que terão acesso a este mediante contrato de arrendamento residencial, com opção de compra ao fim do período contratual. O programa é destinado às cidades brasileiras com mais de 100 mil habitantes, podendo participar as famílias com renda de três até seis salários mínimos. Nessa nova modalidade de aquisição residencial, semelhante ao leasing, no final de 15 anos os arrendatários poderão escriturar os imóveis obtendo sua propriedade. Em caso de desistência, as regras funcionam como no aluguel convencional: a pessoa desocupa o imóvel e não recebe nenhum valor de volta. Durante o período de arrendamento, os imóveis não podem ser vendidos ou sublocados.

1.2. PAR em Pelotas/RS

O número de domicílios na cidade é de 99.320 e o déficit habitacional é de 6.567 unidades habitacionais (equivalente a 15%).¹; a situação de moradia das famílias com renda de três a seis salários mínimos caracteriza-se, na sua maioria, pelo comprometimento da renda familiar com aluguel, existência de mais de uma família por domicílio, famílias constituídas em média por quatro pessoas, na faixa etária entre 21 e 65 anos de idade. O Programa de Arrendamento Residencial está beneficiando, na cidade de Pelotas, pessoas com renda familiar mensal entre dois e seis salários mínimos (três a seis para o PAR “normal” e de dois a quatro para o PAR “especial”), que não possuam imóvel em seu nome e tenham cadastro financeiro aprovado pela CEF. A ação do Programa de Arrendamento Residencial teve início, na cidade, no ano de 2001. Segundo consta no arquivo da produção de conjuntos habitacionais da Prefeitura Municipal, as aprovações dos conjuntos iniciaram em fevereiro de 2002. Até fevereiro de 2006 doze conjuntos foram edificados, além de quatro em execução, totalizando 2848 unidades habitacionais e investimentos a mais de R\$ 75.461.000,00. Ao longo deste período, houve várias mudanças na legislação municipal visando uma melhor adaptação do Programa à cidade.

1.3. Direitos dos arrendatários no PAR

No PAR, o fato do morador ser enquadrado como arrendatário gera uma série de pressupostos pouco estudados até o momento e ainda desconhecidos pelos próprios usuários do programa. De modo geral, as pessoas tendem a relacionar a situação do arrendamento com outras formas de moradia, como o aluguel ou os contratos do antigo BNH, em que o mutuário, à medida que assinava o contrato já se tornava proprietário do imóvel.

2. OBJETIVO

Caracterizando e identificando os direitos do arrendatário no atual PAR, objetiva-se entender a alternativa da aquisição residencial embasada no contrato de arrendamento com opção de compra e as suas influências na apropriação da habitação de interesse social.

¹ Fonte: Fundação de Economia e Estatística – 2000

Disponível em http://www.fee.rs.gov.br/sitefee/pt/content/sobreafee/pg_deficit.php. Acesso em: 25 de janeiro de 2006.

3. METODOLOGIA

Para caracterizar os arrendatários, seus direitos e deveres no Programa de Arrendamento Residencial, analisou-se uma convenção de condomínio padrão². As questões legais como posse e propriedade, arrendamento residencial, recebimento e destinação do imóvel arrendado, prazo contratual, condomínio, opção de compra ao final do arrendamento e inadimplemento, puderam ser analisadas através do contrato entre a CEF e os arrendatários.

Para suprir as lacunas do contrato e melhor entender as questões legais analisou-se o Código Civil (Lei 10.406/02). Estudou-se ainda a Lei 10.188/01 – Arrendamento residencial, Lei 6.099/74 – Leasing e Arrendamento Mercantil, a Lei 4.591/64 – Lei do Condomínio e a Lei Nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato. Utilizou-se para obter informações referentes à apropriação dos usuários do PAR, a metodologia de Avaliação Pós-Ocupação, que pretende a partir da avaliação de fatores técnicos, funcionais, econômicos, estéticos e comportamentais do ambiente em uso e, tendo em vista tanto a opinião dos técnicos, projetistas e clientes, como também dos usuários, diagnosticar aspectos positivos e negativos, definindo, para este último caso, recomendações que minimizem, ou até corrijam, os problemas detectados e realimentem o ciclo do processo de produção e uso de ambientes semelhantes, buscando otimizar o desenvolvimento de projetos futuros (ORNSTEIN, 1992).

Foram utilizados os instrumentos de Visitas Técnicas, Questionário, Observação Participante, Walkthrough e Entrevistas Abertas com informantes qualificados. A APO encontra-se ainda em realização em cinco Conjuntos Habitacionais³, em fase preliminar, sendo que dos métodos e técnicas aqui explicitados, alguns ainda se encontram em aplicação. Visita Técnica: A equipe técnica do NAUrb-UFPel procedeu visita técnica no Residencial Laçador em 10.05.2005, no Residencial Solar do Sul em 12.05.2005, no Residencial Alta Vista em 07.11.2005, no Residencial Porto em 08.12.2005 e no Residencial Princesa do Sul em 20.02.2006.

Questionário: aplicou-se um questionário, desenvolvido pelo NORIE / UFRGS que posteriormente foi adaptado pelo NAUrb / UFPel aprofundando o tema da gestão condominial, aos moradores do Residencial Laçador em 09.08.2005, aos moradores do Residencial Alta Vista em 07.11.2005, aos moradores do Residencial Porto em 08.12.2005 e aos moradores do Residencial Princesa do Sul em 20.02.2006. No Residencial Princesa do Sul este método encontra-se em fase de aplicação. Tal questionário tem o objetivo de aferir a satisfação do usuário com relação a diversos aspectos dos Conjuntos e medir os níveis da sua apropriação.

Observação Participante: os empreendimentos do PAR são administrados por imobiliárias da cidade, licitadas pela CEF. Na cidade de Pelotas, três empresas prestam essa administração, em que o síndico do conjunto é funcionário do quadro de cada empresa. Geralmente, a empresa administradora convoca reuniões condominiais (uma vez por mês), além destas, acontecem esporadicamente, reuniões de trabalho social convocadas pela CEF. Os membros da equipe participam das reuniões condominiais dos conjuntos dos estudos de caso, elaborando relatórios das mesmas.

Walkthrough: Com o intuito de conhecer os empreendimentos em estudo, com ênfase em seus espaços abertos coletivos, foram realizadas visitas aos conjuntos, visando uma análise preliminar através de observações técnicas. De posse de plantas em escala reduzida, os membros da equipe anotaram impressões iniciais e produziram fotos digitais de aspectos relevantes.

Entrevistas Abertas: para obter informações qualificadas sobre o Conjunto, foram entrevistadas pessoas-chave na administração e produção do mesmo. Optou-se pela entrevista aberta pela possibilidade do entrevistado expor opiniões sobre vários aspectos por ele considerados relevantes. O registro destas foi feito verbalmente, através de resumo escrito. Os entrevistados foram: funcionários (de empresa terceirizada pela Imobiliária administradora) responsáveis pela portaria, os proprietários das imobiliárias e o arquiteto responsável por um dos projetos arquitetônicos em estudo. Além disso, entrevistou-se o gerente geral da agência da CEF em Rio Grande – RS, que no momento da entrevista

² Convenção de Condomínio do Residencial Alta Vista, localizado na cidade de Pelotas. Documento padrão para todos os empreendimentos, elaborado pela CEF.

³ Residencial Alta Vista, Residencial Laçador, Residencial Princesa do Sul, Residencial Porto e Residencial Solar do Sul, todos situados na cidade de Pelotas – RS.

estava exercendo a função de gerente de mercado junto ao Escritório de Negócios da CEF em Pelotas e o supervisor de habitação. Na mesma ocasião, em 1º/02/2006 foram colhidas informações com os técnicos da GIDUR (Gerência de Desenvolvimento Urbano – CEF) da agência matriz de Porto Alegre.

4. RESULTADOS

4.1. Análise da Lei 10.188 de 12 de fevereiro de 2001 – Arrendamento Residencial

A Lei 10.188/01 cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências. Já no artigo 1º da Lei há a especificação dos destinatários das moradias do Programa de Arrendamento Residencial - a população de baixa renda, destacando que a gestão do Programa caberá ao Ministério das Cidades, o qual estabelece as diretrizes, regras e demais condições que regem a aplicação dos recursos alocados.⁴

A operacionalização se dará por meio da criação de um fundo financeiro, com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao Programa (FAR - Fundo de Arrendamento Residencial). À CEF cabe representar o FAR ativa e passivamente, tanto judicial quanto extrajudicialmente, bem como promover, em nome do arrendador, o registro dos imóveis adquiridos.

Segundo o decreto 5.056 de 29 de abril de 2004, constata-se que a Caixa Econômica Federal - CEF é uma instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda. Cabe a ela atuar como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e saneamento, e como principal órgão de execução da política habitacional e de saneamento do Governo Federal, operando, inclusive, como sociedade de crédito imobiliário, de forma a promover o acesso à moradia, especialmente das classes de menor renda da população.

Nesse contexto, cumpre destacar que o arrendador do PAR e, consequentemente, proprietário dos imóveis arrendados é o Governo Federal que atua através do Ministério das Cidades. Porém, na matrícula do registro de imóveis é a CEF quem aparece como detentora da propriedade (por representar o Governo Federal). Por esse motivo iremos adotar a CEF como a arrendadora.

Uma vez esclarecida a figura do arrendador, representado pela CEF, em nome do Fundo de Arrendamento residencial (FAR), faz-se necessária definição do arrendatário: “*Para fins desta Lei, considera-se arrendatária a pessoa física que, atendidos os requisitos estabelecidos pelo Ministério das Cidades, seja habilitada pela CEF ao arrendamento*” (artigo 6º, parágrafo único).

Os requisitos exigidos são: renda familiar de até seis salários mínimos; capacidade de pagamento da taxa de arrendamento; não ser proprietário ou promitente comprador de imóvel ou, ainda, detentor de financiamento habitacional; maioridade; idoneidade cadastral e não ter contrato de arrendamento pelo PAR anteriormente rescindido.

Está prevista na Lei 10.188/01, a competência da CEF para elaboração dos critérios técnicos e do contrato de arrendamento residencial. Através deste, o arrendatário adquire somente a posse do imóvel, o qual só poderá ser utilizado com o exclusivo fim de moradia, sendo que o arrendador continuará sendo o proprietário do bem.

Mostra-se importante definir os conceitos de posse e propriedade, a fim de distingui-las. Segundo o Código Civil, a propriedade consiste em direito real e o “*proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha*” (grifo nosso) (artigo 1.228 do Código Civil). Já a posse é considerada estado de fato, sendo “*possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerente à propriedade*” (grifo nosso) (artigo 1.196 do Código Civil).

Percebe-se que a posse é limitada em relação à propriedade, no caso do arrendamento restringe-se apenas ao uso da coisa. Logo, o arrendatário não poderá dispor do imóvel, ou seja, não poderá vender, alugar, ceder ou subarrendar. Ademais, o arrendatário perderá o direito à posse do bem arrendado a

⁴ Disponível em <<http://www.viaturidica.com.br/arquivo/lo-10188-01.doc>>, acessado em 13.03.2006.

partir do momento em que não pagar a taxa de arrendamento e, tendo sido notificado a paga-lá, não o fizer. Nessa situação, o arrendador (proprietário) poderá açãoar na Justiça o arrendatário para devolução do imóvel.

O término do contrato de arrendamento residencial se dá no prazo de 180 meses (15 anos), quando o arrendatário perderá o direito à posse, porém terá a opção de comprar o imóvel e, portanto, tornar-se proprietário do mesmo. Ressalta-se, por fim, que por ser muito semelhante aos contratos de Leasing, o artigo 10 da Lei 10.188/01 determina que se aplica ao arrendamento residencial, no que couber, a legislação pertinente ao arrendamento mercantil.

4.2. Análise da Lei 6099/74 – Leasing – Arrendamento Mercantil

A Lei 6.099/74 dispõe sobre o tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil e dá outras providências. De acordo com parágrafo único do artigo 1º desta Lei, arrendamento mercantil, também chamado *leasing*, é “*o negócio jurídico realizado entre pessoa jurídica, na qualidade de arrendadora, e pessoa física ou jurídica, na qualidade de arrendatária, e que tenha por objeto o arrendamento de bens adquiridos pela arrendadora, segundo especificações da arrendatária e para uso próprio desta*”.

Tal instituto assemelha-se muito ao arrendamento residencial no qual, como já visto anteriormente, o arrendatário faz uso de imóvel adquirido pelo arrendador, por prazo determinado. Distingue-se pelo fato de que no arrendamento mercantil quem determina as especificações do bem é o arrendatário, enquanto que no arrendamento residencial quem determina e especifica os imóveis (objeto do contrato) é o arrendador.

O artigo 5º da Lei 6.099/74 enumera certas disposições que devem constar no contrato de arrendamento, quais sejam: prazo do contrato; valor de cada contraprestação por períodos determinados, não superiores a um semestre; opção de compra ou renovação de contrato, como faculdade do arrendatário; preço para opção de compra ou critério para sua fixação, quando for estipulada esta cláusula.

Há de ressaltar-se que as partes (arrendador e arrendatário) têm liberdade para elaborar as cláusulas do contrato, desde que estejam presentes os requisitos exigidos pela lei. Por exemplo, não há norma legal que defina qual o prazo do contrato, apenas exige-se que exista prazo e que este esteja disposto em cláusula contratual.

Trata-se, pois, de contrato bilateral e sinaligmático, através do qual se ensejam obrigações para ambas as partes. Em regra, quem o elabora é o arrendador, cabendo ao arrendatário apenas concordar ou não com os termos já escritos. Considera-se, pois, *contrato de adesão*. Neste caso, sempre que houver dúvida ou contradição em certa cláusula, haverá de adotar-se interpretação favorável ao arrendatário (artigo 423 do Código Civil). Por ser considerado contrato de adesão, já existem Tribunais que aplicam o Código de Defesa do Consumidor ao contrato de arrendamento no qual figura instituição financeira (como no caso do arrendamento residencial, em que a CEF representa o arrendador). Adotando-se tal entendimento, “*são nulas de pleno direito, entre outros, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada*” (artigo 51, inciso IV do Código de Defesa do Consumidor). Detectamos que a bibliografia sobre os direitos do arrendatário limita-se, até o momento as legislações referentes ao Programa de Arrendamento Residencial.

4.3. Análise da Lei 4591/64 – Lei do Condomínio

A lei 4591/64 dispõe sobre as coisas do condomínio em edificações e das incorporações imobiliárias. Para efeitos desta Lei, são considerados condôminos os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários. Destaca-se que a constituição do condomínio deve respeitar algumas formalidades, tais como o ato de instituição, o registro da convenção e a instituição do regimento interno. No arrendamento residencial, o que mais interessa é a Convenção, bem como o regimento interno que a complementa. Ela é o “dia-a-dia” do condomínio, na qual constam os direitos e deveres dos ocupantes dos apartamentos. Deve ser aprovada em assembleia, onde estejam presentes pelo menos 2/3 dos condôminos. Destaca-se que os arrendatários não são considerados condôminos, sendo que o verdadeiro proprietário dos imóveis (enquanto perdurar o contrato de arrendamento) é a

CEF, na qualidade de arrendadora. Logo, quem elabora e aprova a Convenção, pelo menos durante os primeiros 15 anos do PAR, é a CEF.

Segundo o artigo 9º, §1º e §2º da Lei 4.591/64, a Convenção deve ser registrada no Registro de Imóveis, assumindo força de lei, ou seja, estarão sujeitos a ela todos condôminos, bem como todos ocupantes dos imóveis a qualquer título. Desse modo, os arrendatários, apesar de não participarem da elaboração e aprovação da Convenção, devem respeitá-la, cumprindo os deveres e encargos impostos.

O artigo 9º, §3º da mesma Lei enumera certas normas que deverá conter a Convenção: discriminação das partes de propriedade exclusiva e as de condomínio, com especificação das áreas; o destino das áreas comuns e o modo como usá-las; os encargos, a forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e extraordinárias; o modo de escolher o Síndico e o Conselho Consultivo; as atribuições do Síndico; o modo e o prazo de convocação das assembleias dos condôminos; o quorum para as votações; a forma de contribuição para o fundo de reserva.

Não obstante tais requisitos exigidos por lei, os condôminos (no caso, exclusivamente a CEF) poderão impor restrições às unidades autônomas na Convenção, desde que não caracterizem abuso de direito e não contrariem a Lei. Por exemplo, a Convenção não poderá limitar o número de habitantes por apartamento, uma vez que o artigo 19 da Lei do Condomínio proíbe expressamente esse tipo de restrição.

Importante frisar que, apesar de não possuir uma série de direitos pertinentes exclusivamente ao arrendador, o arrendatário, deve cumprir os deveres atribuídos ao condômino, como se o fosse. Além dos deveres impostos pela Convenção, o artigo 1.336 do Código Civil impõe os de: contribuir com as despesas do condomínio; não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar, de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. O artigo 1.337 do Código Civil dispõe ainda que o “*possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia*”.

Quanto à administração do condomínio, será eleito em assembleia um síndico pelo prazo de dois anos, sendo que este poderá não ser condômino. Nos primeiros 15 anos do PAR, não haverá necessidade de assembleia para a escolha do síndico, uma vez que a CEF, detém a totalidade da propriedade dos imóveis, passando o encargo da administração a uma empresa licitada. É relevante destacar que o artigo 1.348 do Código Civil impõe certas competências ao síndico, as quais devem ser observadas pela empresa administradora, de modo que caberá a ela: representar ativa e passivamente o condomínio; fazer cumprir a convenção, o regimento interno; diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; cobrar dos arrendatários as suas contribuições, bem como impor e cobrar multas devidas; prestar contas ao arrendador anualmente e quando exigidas; realizar o seguro da edificação.

Por fim, ressalta-se que a alteração da Convenção do Condomínio e do Regimento Interno depende da aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos (artigo 1.351 do Código Civil). Logo, percebe-se que enquanto a CEF for representante de pelo menos 2/3 dos imóveis, será ela a única capaz de promover a alteração tanto na Convenção quanto no Regimento Interno. Por mais insatisfeitos que estejam os arrendatários, de acordo com a lei analisada, estes somente terão os direitos de participar das assembleias e de voto ao final do contrato de arrendamento, se optarem pela compra do imóvel.

4.4. Análise da Convenção de Condomínio

Ao analisar a Convenção de Condomínio⁵ padrão dos empreendimentos PAR, constatou-se através do artigo 4º, parágrafo único, que “*são condôminos os proprietários, ou detentores de direito real sobre*

⁵ A convenção de Condomínio é documento elaborado segundo padrões da CEF e tem por finalidade regular as políticas macro do condomínio. Sendo registrada, tem “força de lei”. Se não existe, os moradores respondem

as unidades residenciais, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, de edificações a serem construídas, sendo que os arrendatários e os locatários dos imóveis não são considerados condôminos". O fato de não serem condôminos implica na exclusão de em uma série direitos.

No mesmo documento, capítulo II, artigo 6º constata-se que “os ocupantes a qualquer título, que não sejam proprietários, não terão qualquer representação perante o condomínio, salvo nas decisões de assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, caso o arrendador não compareça, ou comparecendo se abstenha de votar”. No capítulo IV, já no artigo 17, tem-se a informação de que “o condomínio será administrado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, eleito em **Assembléia Geral Extraordinária dos condôminos**, com mandato de no máximo dois anos...” ressalta-se então, a informação contida no parágrafo único deste artigo onde temos que “Enquanto o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR detiver a propriedade de, no mínimo 2/3 das unidades autônomas, o Síndico, obrigatoriamente pessoa jurídica, será indicado e contratado pela CEF,...”. No artigo 30 tem-se que “as decisões referentes às modificações da Convenção de condomínios e a destituição do síndico, só poderão ser tomadas em Assembléia Geral Extraordinária,... pelo quorum de 2/3 dos condôminos e pelo voto de no mínimo 2/3 dos presentes”.

Com isso, segundo a Convenção de Condomínio e segundo entrevista com informante qualificado (gerente geral da agência da CEF em Rio Grande – RS), não há direitos que assegurem a mudança deste documento e nem a destituição do síndico dos empreendimentos caso estejam insatisfeitos com sua gestão. No PAR, a situação do arrendatário não pode ser comparada com a de um proprietário. De qualquer forma, a CEF é quem licita as administradoras, e é quem as institui ou destitui. O processo de destituição de uma administradora é difícil até mesmo para a CEF, uma vez que a mesma deve cometer uma falha grave para que se possa anular a licitação e o respectivo contrato.

Ainda quanto aos direitos e deveres dos arrendatários, constata-se através do artigo 8º da mesma Convenção que os condôminos e arrendatários deverão “concorrer na proporção fixada para a sua unidade, com as despesas ordinárias destinadas a conservação, funcionamento, limpeza e segurança do Condomínio, deverão ainda suportar, na mesma proporção, o ônus a que tiver ou ficar sujeito o Condomínio, em seu conjunto”. Baseado nessa informação, em entrevista com informante qualificado, questionou-se sobre as despesas extraordinárias⁶ do PAR sendo relatado que mesmo na situação de arrendatário, estes deverão concorrer com essas despesas. Verificou-se no acompanhamento das reuniões condominiais que estas despesas correm realmente por conta dos arrendatários, um exemplo seria a aquisição de equipamentos contra incêndio no Residencial Laçador e a construção de uma nova guarita no Residencial Solar do Sul. Segundo entrevista com informante qualificado, somente as manutenções corretivas deverão ser arcadas pelo FAR. Verificou-se tanto nas leis específicas do programa quanto na Convenção e Regimento Interno do condomínio, a ausência de um esclarecimento nas competências das despesas extraordinárias. Porém, se verificarmos a Lei do Inquilinato iremos perceber que é o locador/proprietário quem concorre com as despesas extraordinárias.

O fato de não serem considerados proprietários e, portanto não serem considerados condôminos, por lei, exclui a possibilidade dos arrendatários tomarem decisões dentro do condomínio que gerem despesas extraordinárias. Portanto, o fato dessas decisões ocorrerem em reuniões de condomínio por voto de arrendatários é uma “flexibilização” da CEF ao programa.

Durante o acompanhamento das reuniões condominiais, a equipe do NAUrb percebeu o descontentamento dos moradores quanto às obras ou benfeitorias por eles aspirados (antena coletiva de TV, cobertura nos estacionamentos, etc.). Notou-se, durante as observações participantes que as administradoras têm dificuldade de esclarecer aos arrendatários questões referentes a possibilidade de

individualmente e solidariamente por qualquer despesa imprevista. O regimento interno é um documento que regula as questões de relacionamentos entre os moradores. (Relatório Interno NAUrb – Reunião: CEF e equipe de pesquisa do NAURB em 01/02/2006)

⁶ Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente: obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; entre outras.

realização de obras ou melhorias no condomínio. Segundo técnicos da GIDUR, nenhum projeto de melhorias para os conjuntos PAR foi proibido; muitos processos chegam mal-encaminhados, sem projeto, sem responsável técnico, sem aval do Condomínio. Dessa forma, tomando como exemplo a cobertura dos estacionamentos, verifica-se que a mesma é passível de autorização da CEF (através da GIDUR), desde que cumpridos os trâmites legais e atendidas às normas da Prefeitura local, se dispufer de projetos e Responsável Técnico e mantiver as características construtivas do PAR. A melhoria feita passa a pertencer ao proprietário (CEF) e é facultada ao uso dos condôminos/arrendatários. O Condomínio encarrega-se de fazer os projetos e preparar a execução das obras, as quais até podem correr por conta individual de cada morador, desde que mantido o padrão construtivo e de acabamento pré estabelecido.

4.5. Apropriação/Satisfação dos moradores

Os espaços coletivos externos dos conjuntos habitacionais, sejam abertos ou fechados, são espaços compartilhados entre um número restrito de usuários, prioritariamente moradores do conjunto. Distinguem-se dos espaços públicos, que são de uso irrestrito, e sua gestão e manutenção é de responsabilidade dos proprietários ou delegada por eles (MEDVEDOVSKI, 1998).

Esses espaços, segundo BASSO e LAY (2002) formam o palco para a realização de diversas atividades: circulação, passeio, recreação, contato com a natureza, socialização ou simplesmente observação da vida que neles acontece. E é basicamente através dessas manifestações comportamentais que ocorre a apropriação desses espaços.

Através dos métodos utilizados, principalmente pelo walkthrough, aplicação de questionários e observação participantes, nota-se que os moradores se apropriam mais daqueles lugares onde existe menor carência de modificações por eles diagnosticada. Ou seja, se existem bancos suficientes nas áreas de lazer que proporcionam o bem estar dos moradores, estes apropriam-se deste espaço e estão satisfeitos com ele. Já se os espaços não oferecem esse conforto, dificilmente se apropriarão dele. Para entender melhor essa afirmação, questionou-se os moradores de três conjuntos habitacionais de Pelotas sobre as sugestões ou modificações necessárias aos conjuntos. Nas questões apresentadas foi utilizada a metodologia do incidente crítico onde os entrevistados respondiam livremente sobre as sugestões necessárias ao conjunto.

Conforme é possível verificar no Gráfico 01 a seguir, no Residencial Alta Vista a cobertura do estacionamento foi a melhoria mais citada (19 citações) seguido de uma maior arborização no conjunto (15 citações) e a execução de quiosques e churrasqueiras (8 citações).

No Residencial Laçador a cobertura do estacionamento foi igualmente a mais citada (16 citações), seguido da cobertura nas churrasqueiras (09 citações) e arborização e paisagismo (08 citações). Os itens citados no referido conjunto são os mesmo do anterior.

No Residencial Porto os moradores parecem estar apropriando-se mais das áreas abertas, das churrasqueiras e até mesmo dos estacionamentos, pois para estes, não precisam ser feitas melhorias nesses aspectos. Citam como melhorias ou sugestões a iluminação dos blocos e o treinamento dos porteiros (02 citações) seguido da execução de churrasqueira no salão de festas (01 citação).

Através das observações participantes e entrevistas abertas com os usuários verificou-se que os moradores do Residencial Laçador e do Residencial Alta Vista usariam mais os espaços citados se as melhorias fossem feitas. Caberia aprofundar a pesquisa para entender se essas citações estão ligadas a uma apropriação mais efetiva em todos os casos.

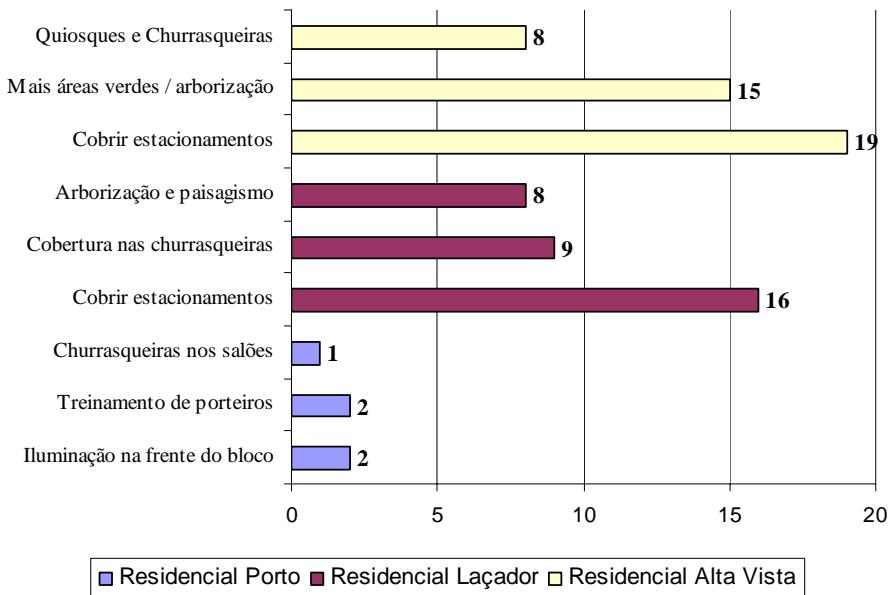


Gráfico 01. Sugestões de melhorias ou modificações necessárias nos conjuntos

5. CONCLUSÕES

Com base neste estudo, verificou-se que os direitos dos arrendatários no Programa de Arrendamento Residencial são restritos, uma vez que os direitos de proprietário somente serão plenos no final do arrendamento. Essa situação impossibilita o arrendatário de tomar decisões no condomínio as quais cabem somente ao proprietário (atualmente a CEF). Com os direitos ameaçados, os moradores perdem o sentimento de apropriação de determinados espaços, uma vez que não tem autoridade para mudá-los conforme as suas necessidades.

Também verifica-se que o síndico, ao ser indicado pela imobiliária, pode não representar os reais interesses dos arrendatários, representando somente os do arrendador. Uma situação de maior conflito entre os interesses da administradora e dos arrendatários poderá afetar a apropriação e a satisfação dos usuários comprometendo os objetivos finais do PAR, com o abandono da unidade arrendada. Esta situação de conflito já foi verificada por ocasião de uma solicitação de destituição da administradora no Residencial Laçador em agosto de 2005. Os arrendatários, insatisfeitos com a gestão condominial, apresentaram a CEF um abaixo assinado solicitando a destituição do administrador. Porém, a CEF não concedeu o pedido por questões legais como visto anteriormente no item 3.4 e a administradora permaneceu gerindo o conjunto.

Verificados esses fatos entendemos que novas alternativas de representação dos arrendatários devam ser buscadas para que o programa possa se manter sem apresentar um número elevado de desistências ou alta rotatividade de arrendatários.

As restrições impostas pelo programa obrigam o arrendatário a se “adequar” a nova moradia durante quinze anos, ou seja, durante o arrendamento o morador não poderá dispor do imóvel como evidenciado na análise da convenção embora esse documento seja contraditório em alguns aspectos (ver item 3.1). Como analisado anteriormente, percebe-se que a posse é limitada em relação à propriedade, no caso do arrendamento restringe-se apenas ao uso da coisa e não ao gozo e disposição do mesmo. O arrendatário não poderá dispor do imóvel, ou seja, não poderá vender, alugar, ceder ou subarrendar.

O arrendatário deverá cumprir com a convenção de condomínio e concorrer com a taxa condominial, embora não seja condômino. A Convenção restringe ao arrendatário executar atividades como: estender ou secar roupas em locais visíveis do exterior das unidades; usar toldos externos, sanefas ou equivalentes nas janelas; alterar qualquer parte do condomínio e suas instalações; estender, secar

roupas e bater tapetes ou outras peças nas janelas, portas ou qualquer outro local de área comum, inclusive áreas de serviços.⁷ Essas restrições são impostas a partir da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno, que segundo a Lei 4591/64 são elaborados pelos proprietários do imóvel. No caso do PAR, durante quinze anos a propriedade ficará a cargo da CEF, sendo esta a responsável pela elaboração dos documentos anteriormente citados. Nota-se que não há qualquer participação dos arrendatários na elaboração da Convenção ou Regimento Interno do Condomínio e ressalta-se que estes não poderão mudá-la, pois não são proprietários das unidades habitacionais, e portanto, não são condôminos. Isso implica na “aceitação” dessas imposições pelos arrendatários, no mínimo durante os quinze anos de contrato.

Imposições, restrições e proibições como as acima citadas podem vir a refletir na apropriação dos usuários desses conjuntos, pois como analisado no Gráfico 01 percebe-se que os arrendatários sentem necessidades de melhorias nos conjuntos, sugerem coberturas nos estacionamentos, arborização nas áreas coletivas e até mesmo a construção de quiosques e churrasqueiras. Tudo isso leva a concluir que se os moradores tivessem autoridade para melhorar esses espaços como é de sua vontade, as atividades funcionais, sociais ou de recreação seriam melhor desenvolvidas e estes espaços seriam mais freqüentados e consequentemente a apropriação se daria de modo mais efetivo.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BASSO, Jussara ; LAY, M. C. D. . **Fatores que afetam o desempenho e apropriação de ruas e espaços abertos públicos de lazer.** In: IX Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, Foz do Iguaçu, 2002. Primeira coletânea de anais dos encontros nacionais de Tecnologia do Ambiente Construído - Cooperação e Responsabilidade Social. São Paulo : ENTAC, 2002. V. 1.
- BRASIL, **Lei n. 10.188** de 12 de fevereiro de 2001. Cria o Programa de Arrendamento Residencial. In: <http://www.viaturidica.com.br/arquivo/lo-10188-01.doc>, acessado em 13.03.2006.
- BRASIL, **Lei n. 8.245** de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e procedimentos a elas pertinentes. In: <http://www.consumidorbrasil.com.br/>, acessado em 13.03.2006.
- BRASIL, **Lei n. 6.099** de 12 de setembro de 1974. Dispõe sobre o tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil e, dá outras providências. In: <http://www.leasingabel.com.br/>, acessado em 13.03.2006.
- BRASIL, **Lei n. 4.591** de 16 de dezembro de 1994. Dispõe sobre as coisas do condomínio em edificações e das incorporações imobiliárias. In: <http://www.pgadm.com.br/Jurid/Lei4591b.htm>, acessado em 13.03.2006.
- BRASIL, **Lei n. 10.406** de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Constituição federal, código civil, código de processo civil – org. Yussef Said Cahali. 5^a edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003.
- Decreto n° 5.056, DE 29 de abril de 2004** - Aprova o Estatuto da Caixa Econômica Federal e dá outras providências. In: <http://www.caixa.gov.br>, acessado em 13.03.2006.
- Fundação de Economia e Estatística – 2000
Disponível em http://www.fee.rs.gov.br/sitfee/pt/content/sobreafee/pg_deficit.php. Acesso em: 25 de janeiro de 2006.
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Edital n° 14** de 16 de setembro de 1999. PAR.
- COSTA, Armando Rodrigues da. **Gestão de conjuntos habitacionais.** Pelotas, 2003. Tese (Doutorado) Curso de Doutorado em Integração Regional da Universidade Federal de Pelotas.
- MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer. **A vida sem condomínio: configuração e serviços públicos urbanos em conjuntos habitacionais de interesse social.** São Paulo, 1998. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.
- MEDVEDOVSKI, Nirce S., TILLMANN, Patrícia; SÁ BRITO, Juliana N. de; COSWIG, Mateus T.. **Utopias da Forma Espacial x Processo Social: um estudo de caso do PAR Laçador em Pelotas** – Projetar, 2005
- ORNSTEIN, S.; ROMÉRO, M. **Avaliação pós-ocupação do ambiente construído.** São Paulo: EdUSP, 1992.

⁷ Convenção de Condomínio padrão da CEF e Regimento Interno padrão da CEF.

REIS, A. **Relação entre níveis de manutenção, limpeza, personalização, aparência, satisfação e principais alterações realizadas nas habitações.** In: Encontro Nacional de tecnologia do Ambiente Construído, 7., 1998, Florianópolis. Anais. Florianópolis: UFSC, 1998. p.597-604.

SECOVI/RS. **Guia do Condomínio.** 1^a Edição. Editora D.D.C. Santa Catarina, 2003, 42p.

WISNIK, Guilherme. “O Risco - Lucio Costa e a Utopia moderna” – Depoimentos do Filme de Geraldo Motta Filho. Editora 75' Rio de Janeiro: 2003