



CARACTERIZAÇÃO DA GESTÃO CONDOMINIAL NO PAR EM PELOTAS: UMA ANÁLISE DE APOIO AO PROCESSO DE IMPLANTAÇÃO DA GESTÃO PÓS-ARRENDAMENTO.

SCHELLIN, Luciele de Lima¹; MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer²; VIEIRA, Renata Dias³; COSWIG, Mateus Treptow⁴

[1] Acad. de Arquitetura e Urbanismo, bolsista PIC-FAPERGS no NAUrb-UFPel (lu.pelotas@gmail.com)

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

[3] Acad. de Arquitetura e Urbanismo, bolsista PIBIC-CNPq no NAUrb-UFPel (renatavieira.arq@gmail.com)

[4] Arquiteto Mestrando no PROGRAU – UFPel (mateus.coswig@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 programa habitacional de interesse social importante no país, devido ao grande número de unidades habitacionais contratadas nos últimos anos. O PAR é gerido com recursos do FGTS e do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004), e consiste em uma proposta para a questão habitacional do País, possibilita a aquisição de empreendimentos a serem construídos ou a reformar, para famílias com renda inferior a seis salários mínimos mensais, concentradas nas regiões metropolitanas e nos centros urbanos de grande porte (população mínima 100.000 habitantes), possibilitando a opção de compra ao final do prazo de arrendamento contratado (máximo de 15 anos) (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2003). Em 2007 o governo federal editou lei 11.474/07, que alterou alguns artigos da lei do PAR e introduziu mudanças importantes no programa, destacando-se a possibilidade da quitação antecipada dos imóveis. O arrendatário que deseja antecipar poderá fazê-lo após cinco anos (60 pagamentos), procedendo então à opção de compra, quando poderá valer-se de valores do seu 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 com o projeto INQUALHIS¹, tem se debruçado sobre tema geral

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).

da gestão condominial em empreendimentos do PAR na cidade de Pelotas. O objetivo principal deste trabalho é a caracterização do envolvimento do usuário do PAR em Pelotas no processo de gestão condominial, com o enfoque na participação do usuário, com vistas a apoiar o processo de antecipação da quitação do arrendamento.

2. MATERIAIS E MÉTODOS

Foram inicialmente realizadas visitas de reconhecimento e visitas técnicas com levantamento fotográfico nos 11 empreendimentos estudados: Regente, Jardins da Baronesa, Solar das Palmeiras, Estrela Gaúcha, Querência/Charqueadas² e Paraíso. Também foram entrevistados funcionários das administradoras dos conjuntos, bem como empresas que atuam na vigilância e limpeza. Como metodologia principal de aquisição de dados, foi utilizado questionário estruturado em blocos, com 115 perguntas³. Foram aplicados 319 questionários, distribuídos proporcionalmente nos 11 empreendimentos estudados (totalizando 1506 unidades). Essa distribuição foi apoiada por um estatístico, garantindo uma distribuição equilibrada, objetivando a representatividade nos dados obtidos. Dessa forma, garantiu-se a aplicação de, no mínimo, 30 questionários por conjunto (LAY, 2005: 29). Os dados obtidos a partir deste levantamento foram tabulados em planilha eletrônica e analisados no software SPSS (Statistical Package for the Social Sciences).

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A CAIXA é proprietária das unidades habitacionais durante o prazo do arrendamento (15 anos), e cabe-lhe a decisão do síndico ser pessoa física ou jurídica. A opção feita em todos os empreendimentos foi contratar uma empresa administradora para exercer a gestão condominial. Dessa maneira, todas as atribuições que competem ao síndico, segundo a Convenção de Condomínio, deverão ser de obrigação da empresa contratada. Considerando o fato de os arrendatários não serem condôminos, conforme a Lei Federal nº 4.591/64, e portanto, impossibilitados de optar sobre as decisões da gestão condominial (ao menos até a possibilidade da antecipação da quitação), também não podem optar na escolha do síndico. A partir do momento em que mais da metade dos arrendatários fizerem a opção pela antecipação da quitação, o Síndico poderá ser eleito dentre os moradores (à exceção dos que permanecerem arrendatários), desde que em acordo com condições pré-estabelecidas (adimplência, grau de escolaridade, etc). Através da análise dos dados da totalidade da amostra, verificou-se um percentual de 55,5% de moradores que afirmaram já conhecer a possibilidade da antecipação da quitação do arrendamento. Entende-se que o percentual daqueles que ainda desconhecem essa alternativa é alto, embora seja necessário considerar que os dados aqui analisados são oriundos dos conjuntos mais recentes na cidade.

Do total de respondentes que afirmaram conhecer a opção da antecipação (gráfico da Figura 1), 64,6% responderam que pretendem efetivamente antecipar a quitação de seus apartamentos. Esse percentual sugere que, quando os empreendimentos aqui estudados alcançarem os cinco anos de ocupação, é possível que a CAIXA

² Os conjuntos são identificados por Querência I, II e III e Charqueadas I, II e III, mas para fins deste estudo constituem uma única implantação de conjunto habitacional.

³ Este questionário é parte da metodologia do projeto INQUALHIS-FINEP, sendo aplicado também em outras pesquisas no tema das relações ambiente-comportamento, pelo NAUrb-UFPel e por outros núcleos da rede de pesquisa do Edital HABITARE.

deixe de ter a propriedade da maioria das unidades habitacionais, permitindo assim outras composições de interesses para a gestão condominial.

Dentre os conjuntos estudados, destaca-se o Residencial Paraíso, com apenas 4 meses de ocupação quando da aplicação dos questionários, com 63,7% dos moradores declarando conhecer a possibilidade de antecipar a quitação do arrendamento e 82% destes afirmando que de fato o pretendem fazer. No extremo oposto, no conjunto Querência/Charqueadas apenas 30% dos moradores conhecem

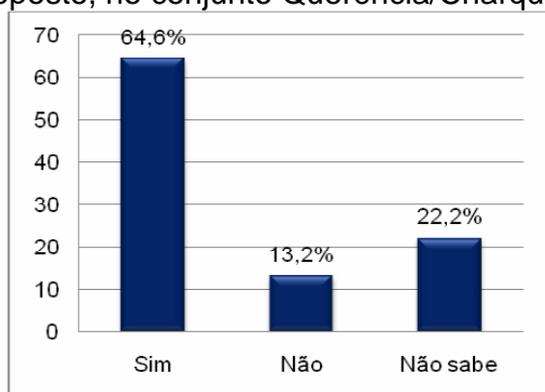


Figura 1 - Você pretende antecipar a quitação do arrendamento?

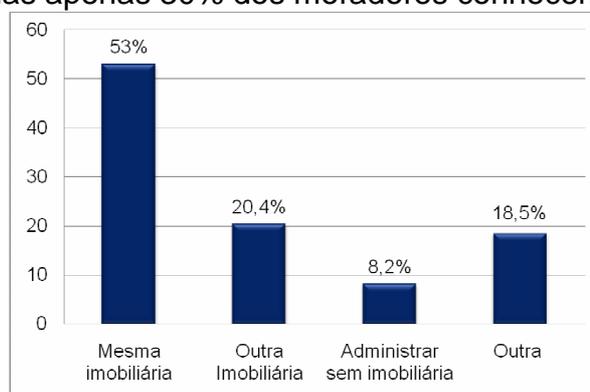


Figura 2 - Quando for proprietário, qual seria sua opção para a administração do condomínio?

a opção, e, destes, apenas 44% de fato pretendem antecipar a quitação. Esta análise por conjunto indica que a CAIXA deverá tomar providências específicas para esclarecimento quando, nestes, arrendatários alcançarem a condição de antecipação da quitação.

Ainda do total de respondentes que afirmam conhecer a opção da antecipação, perguntados sobre a melhor opção de administração do condomínio quando se tornarem proprietários (Gráfico da Figura 2), 53% pretendem continuar com a mesma imobiliária, contra 28,6% de outras alternativas de administração (a alternativa “outra” agrega respostas do tipo “quando for proprietário, decidirá”). Numa primeira análise, o alto percentual dos que pretendem permanecer com a mesma administração pode indicar que os moradores estão satisfeitos com os serviços prestados. Entretanto, devido a resultados de análises de dados obtidos através de outras metodologias (observações, entrevistas com moradores, grupos focais), percebe-se que essa afirmação não pode ser feita sem que sejam analisados outros fatores que influenciam nesta satisfação (ou na falta dela). Analisando os dados de cada conjunto, verifica-se que os dois conjuntos de ocupação mais recente (Paraíso – 4 meses e Estrela Gaúcha – 6 meses) apresentam maior percentual de respostas “administrar com a mesma imobiliária” (67,2% e 64,7%, respectivamente), enquanto que os conjuntos com maior tempo de ocupação (Jardins da Baronesa – 24 meses e Regente – 28 meses) apresentam maior rejeição à administradora (resposta “administrar com a mesma imobiliária” com 26,6% e 40%, respectivamente). Isso sugere a hipótese de que quanto maior o tempo de ocupação, maior possibilidade de surgirem problemas, resultando em menor satisfação com estas empresas. Entende-se que é alta a possibilidade de, quando a maioria dos moradores passar de arrendatário a proprietário, através da antecipação da quitação do arrendamento, a gestão condominial passar a ser feita com outra administradora, ou ainda, sem a intermediação de uma empresa (autogestão). Nessa situação, a CAIXA deve buscar a qualificação dos moradores para o exercício da gestão, no intuito de garantir a qualidade dos espaços condominiais dos conjuntos PAR.

Perguntados sobre o fato do síndico ser designado pela imobiliária, 47,16% dos moradores manifestaram insatisfação pelo síndico não ser um morador do próprio conjunto (Gráfico da Figura 3). Esse fato pode acarretar insatisfação, por parte dos arrendatários, para com a CAIXA, pois não dispõe de interlocutor imediato quando necessitam contato sobre algum problema.

Analisando o Gráfico da Figura 4, percebe-se que 47% dos respondentes afirmaram que nunca participaram de nenhuma reunião condominial. Este alto índice observado, pode ter sido gerado a partir do fato de alguns conjuntos serem novos

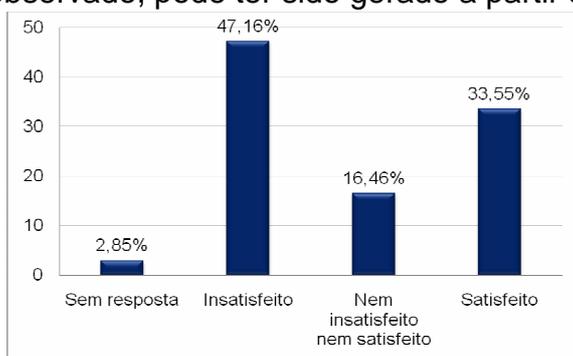


Figura 3 - Como você se sente com o fato do síndico ser designado pela imobiliária?

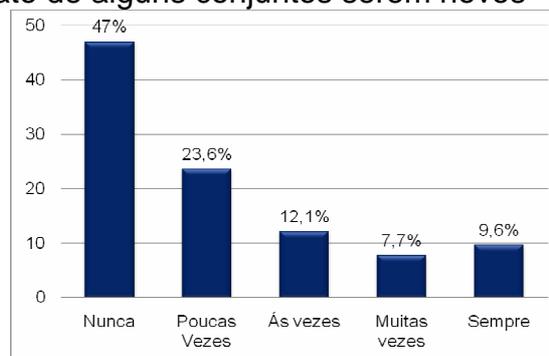


Figura 4 - Você participa das reuniões de condomínio?

(um tinha apenas 3 meses de ocupação quando aplicaram-se os questionários) e ainda não obtiveram reuniões promovidas pela CAIXA ou pela administradora, necessitando uma análise mais profunda.

4. CONCLUSÕES

Com relação à metodologia utilizada para o presente trabalho, evidencia-se que a aplicação de questionários em amostra representativa é um instrumento exploratório, cabendo, para análises mais aprofundadas ou que alcancem mais temas, o uso de outras metodologias da Avaliação Pós-ocupação (APO).

De forma geral, pode-se afirmar que as ações da gestão condominial nos conjuntos estudados têm alcançado mais satisfação que insatisfação junto aos moradores; a escassa presença de arrendatários às reuniões de condomínio, por outro lado, denotam que essa satisfação possa ser relativa, uma vez que é na reunião que são tratados diversos problemas condizentes à coletividade. Assim, para um futuro de planejada autonomia dos moradores em relação à CAIXA, os mesmos terão de ser mais presentes e ainda deverão saber de todas os problemas ocorridas dentro do conjunto, pois somente conhecendo bem os problemas do mesmo, pode-se resolvê-los da melhor forma possível. Entende-se que a gestão condominial no PAR vive uma nova etapa, em que decisões de alterações no cotidiano da gestão poderão ser tomadas, pois o enfoque não será mais atender aos objetivos da CAIXA, mas a participação e a satisfação do usuário. Com vistas a esta nova etapa, este trabalho pretende alertar para a necessidade de atenção às necessidades dos usuários do PAR quanto à gestão condominial, gestão essa que estes deverão assumir em um futuro próximo. A continuidade deste trabalho passa pela conexão entre a gestão e o projeto dos espaços condominiais nos conjuntos do PAR, estudos de quais intervenções são possíveis nos conjuntos já ocupados, além da elaboração de recomendações para futuros projetos.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

LAY, Maria Cristina Dias; REIS, Antônio Tarcísio da Luz. Análise quantitativa na área de estudos ambiente-comportamento. **Ambiente Contruído**. Porto Alegre, jun. 2005.

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.

Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Política Nacional de Habitação**. Brasília, Ministério das Cidades, 2004. 103pp.