

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo



Dissertação

A percepção do ambiente condominial pelo usuário:
Residencial Porto, um estudo de caso

Silvio Frederico da Silva Chaigar

Pelotas, 2019

Silvio Frederico da Silva Chaigar

A percepção do ambiente condominial pelo usuário:
Residencial Porto, um estudo de caso

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pelotas, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.
Linha: Percepção e avaliação do ambiente pelo usuário

Orientadora: Prof.^a Dr^a Nirce Saffer Medvedovski

Pelotas, 2019

Universidade Federal de Pelotas / Sistema de Bibliotecas
Catalogação na Publicação

C434p Chaigar, Silvio Frederico da Silva

A percepção do ambiente condominial pelo usuário :
Residencial Porto, um estudo de caso / Silvio Frederico da
Silva Chaigar ; Nirce Saffer Medvedovski, orientadora. —
Pelotas, 2019.

102 f. : il.

Dissertação (Mestrado) — Programa de Pós-Graduação
em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e
Urbanismo, Universidade Federal de Pelotas, 2019.

1. Habitação de interesse social. 2. Financeirização da
moradia. 3. Arquitetura e urbanismo. I. Medvedovski, Nirce
Saffer, orient. II. Título.

CDD : 728

Silvio Frederico da Silva Chaigar

A percepção do ambiente condominial pelo usuário:
Residencial Porto, um estudo de caso

Dissertação aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pelotas.

Data da defesa: ____/____/____

Banca examinadora:

.....
Prof. Dra. Nirce Saffer Medvedovski
Doutora em Estruturas Ambientais Urbanas pela Universidade de São Paulo

.....
Prof. Dr. André de Oliveira Torres Carrasco
Doutor em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo

.....
Prof. Dra. Lígia Maria Ávila Chiarelli
Doutora em História pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul

.....
Simone Barbosa Villa, PhD
Associate professor at the Faculty of Architecture and Urbanism and Design -
Federal University of Uberlândia, Brazil.
Head of the Post-graduation Program in Architecture and Urbanism (PPGAU/UFU)

Agradecimentos

A concretização deste trabalho só foi possível com o apoio e a cooperação de diversas pessoas que contribuíram com seus saberes para a formação de um ponto de vista concreto a respeito do objeto de estudo.

São pessoas atuantes em diferentes áreas do fazer social, mas que de alguma forma estão ligadas a concepção e ao estudo da vida condominial que se processa no Residencial Porto, a implementação do Programa de Arrendamento Residencial – PAR na cidade de Pelotas e ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo – PROGRAU da Universidade Federal de Pelotas – UFPel.

Dentre essas estão servidores públicos e diretores de imobiliárias, assim como também servidores e diretores da Caixa Econômica Federal – CEF, que sempre nos receberam com atenção e presteza. Portanto, agradecemos.

Aos sujeitos participantes desta pesquisa, síndico e moradores do Residencial Porto pela atenção recebida e informações disponibilizadas que possibilitaram esta escrita.

Agradeço a direção e ao corpo docente da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e, na pessoa da servidora pública federal Cristiane Dittgen Miritz agradecer, de modo especial, a direção e ao corpo docente do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo - PROGRAU da Universidade Federal de Pelotas – UFPel, por terem possibilitado a sequência de uma linha de pesquisa acadêmica em meio urbano que já vinha tratada em nossa trajetória de pesquisador.

De modo particular, fica o agradecimento a todo pessoal do Núcleo de Arquitetura e Urbanismo – NAUrb, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – FAUrb, por terem me recebido como um *nativo* da comunidade.

Em especial, quero agradecer e dedicar meus respeitos a Profa. Dra. Arq. Nirce Saffer Medvedovski por toda sua dedicação, entusiasmo, carinho, respeito e confiança na orientação do trabalho.

RESUMO

CHAIGAR, Silvio Frederico da Silva. **A percepção do ambiente condominial pelo usuário – Residencial Porto, um estudo de caso.** 102fls. Orientadora: Prof.^a Dr^a Nirce Saffer Medvedovski. 2019. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Pelotas.

A dissertação aborda o Programa de Arrendamento Residencial – PAR como um programa de provimento de habitação de interesse social que se distingue de outras propostas por introduzir como elemento inovador o arrendamento residencial. Teve por problema principal indagar **“Qual é o efeito do fato de ser arrendamento e não propriedade sobre a vida condominial do conjunto habitacional”?** Trata-se de um estudo de caso ocorrido no Residencial Porto, conjunto habitacional de pequeno porte, inserido na malha urbana do município de Pelotas, RS. Têm como peculiaridade o fato de ter sido projetado por um arquiteto, por sua configuração e constituição de ser de um condomínio habitacional, e tratar-se de uma versão do programa denominada de Par-Especial que tinha como beneficiárias famílias com renda mensal entre dois e quatro salários mínimos. Seus objetivos específicos foram: **saber se a administradora condominial está cumprindo com suas funções quanto à manutenção, segurança e limpeza do condomínio e analisar como são utilizados os espaços de uso comum pelos arrendatários.** A ruptura com o pensamento comum é importante em todos os campos das ciências, e no que se refere às ciências sociais aplicadas e, em especial na disciplina da arquitetura e urbanismo ela é condição prévia já que é essa área do conhecimento que tem orientação para entender a relação do homem com o ambiente construído. Dentre os métodos de pesquisa utilizados para aferição da qualidade de um ambiente construído, destacou-se a “a avaliação pós-ocupação – APO”. Trata-se de um conjunto de procedimentos metodológicos que visa aferir, especialmente, o atendimento às necessidades objetivas e subjetivas do usuário no decorrer do uso do ambiente construído. O ambiente condominial pode ser visto como uma microssociedade já que é também, um pouco do reflexo da sociedade maior onde está inserido. Por isso, a percepção dos moradores em relação ao local onde habitam traz consigo um muito do entendimento, da compreensão de sua condição na sociedade e no que diz respeito as suas expectativas de vida. Os resultados da pesquisa indicaram que a questão de ser arrendamento ou propriedade não é a demanda principal para os condôminos, sujeitos desta pesquisa, uma vez que o que mais interessa é a segurança da posse. É o fato de estarem dentro do imóvel com a ideia de que é “difícil tirá-los dali”. Tal situação de regularidade nos permitiu a inferência de que as pessoas de menor renda cuidam e se esforçam para não perder suas aquisições. A moradia é um bem fundamental para a constituição da vida social e, por isso, a segurança da posse através da contratualização tem grande valor para quem vislumbra ser proprietário. Ter alguma coisa para chamar de sua, de ser garantia sua, e não para o mercado financeiro. Nesse sentido, o PAR despontou como um Programa Habitacional modelo alternativo às operações financeirizadas e globalizadas que vimos como as hipotecas e os contratos do Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

Palavras-Chave: PAR; habitação de interesse social; financeirização da moradia; arquitetura e urbanismo.

ABSTRACT

CHAIGAR, Silvio Frederico da Silva. **Perception of the condominium environment through the user – Residencial Porto, a case study.** 102fls. Advisor: Prof.^a Dr^a Nirce Saffer Medvedovski. 2019. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Pelotas.

The dissertation addresses the Residential Lease Program - RLP as a social interest housing provision program that differs from other proposals in that it introduces the residential lease as an innovative element. The main research problem was to inquire "What is the effect of being lease and not property on the condominium life of the housing development"? This is a case study of Residencial Porto, a small housing development, inserted in the urban area of Pelotas, RS city. The peculiarity of the housing development is the fact that it was designed by an architect, because of its configuration and constitution of being a residential condominium, and it is a version of the program called Par-Especial that benefited families with monthly income between two to four basic salary. The specific objectives were: to know if the condominium administrator is fulfilling its functions regarding the maintenance, security and cleaning of the condominium and to analyze how the spaces are used by renters. The break with common thinking is important in all fields of science, and with regard applied social sciences, and especially in the discipline of architecture and urbanism, it is a prerequisite since this is the area of knowledge that guides to understanding man's relationship with the built environment. Among the research methods used to measure the quality of a built environment, the "Post-Occupancy Evaluation" (POE) stood out. This is a set of methodological procedures that aims to evaluate, especially, the fulfillment of the objective and subjective needs of the user during the use of the built environment. The condominium environment can be seen as a micro-society because it is also a reflection of the larger society where it is inserted. Therefore, the perception of residents in relation to the place where they live brings them a lot of understanding, of comprehension of their condition in society and of their life expectations. The survey results indicated that the issue of lease or property is not the main demand for the owners, subject of this research, since what matters most is the security of tenure. What matters most is the fact that they are inside the property with the idea that it is "difficult to get them out". This situation of regularity has allowed us to deduce that lower income people take care and strive not to lose their purchases. The habitation is a fundamental good for the constitution of social life and, therefore, security of tenure through the contractualisation is of great value to those who envision owning it. To have something to call your own, of to be your guarantee, not to the financial market. In this sense, the RLT emerged as an alternative model Housing Program to the financialized and globalized operations that we saw as mortgages and the Housing Finance System (HFS) contracts.

Keywords: RLT; social housing; housing financialization; architecture and urbanism.

Lista de Siglas e Abreviações

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
APO	Aferição Pós Ocupação
BNH	Banco Nacional de Habitação
CADIN	Cadastro Informativo de Créditos não quitados
CAGED	Cadastro Geral de Empregados e Desempregados
CC	Código Civil
CEF	Caixa Econômica Federal
CESCR	Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais
CF	Constituição Federal
CPF	Cadastro de Pessoas Físicas
CONCIDADES	Conselho das Cidades
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
COPIS	Coordenação de População e Indicadores Sociais
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
D	Densidade
DUDH	Declaração Universal dos Direitos Humanos
EUA	Estados Unidos da América
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FAURG	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
HIS	Habitação de Interesse Social
IA	Índice de Aproveitamento
IAPs	Institutos de Aposentadorias e Pensões
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INCT	Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia
INSS	Instituto Nacional sobre Seguridade Social
IPTU	Imposto Territorial Urbano
IRPF	Imposto de Renda da Pessoa Física
ISS	Imposto sobre Serviço
ITBI	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis
MC	Ministério das cidades
NAUrb	Núcleo de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo

ONU	Organização das Nações Unidas
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PAR-ESPECIAL	Programa de Arrendamento Residencial Especial
PIDESC	Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais
PIS	Programa de Integração Social
PROGRAU	Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo
SECOVI-RS	Sindicato Intermunicipal das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Condomínios Residenciais e Comerciais no Rio Grande do Sul
SERASA	Centralização de Serviços dos Bancos
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário
SIPDH	Sistema Interamericano de Proteção Internacional dos Direitos Humanos
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SPC	Serviço de Proteção ao Crédito
TO	Taxa de Ocupação
Ufs	Unidades da Federação
UFPEL	Universidade Federal de Pelotas
URSS	União das Repúblicas Socialistas Soviéticas

Lista de Figuras

Figura 1	PAR Residencial Porto na região	41
Figura 2	Localização do PAR Residencial Porto no quarteirão	42
Figura 3	Vista externa do condomínio	43
Figura 4	Vista externa do condomínio	43
Figura 5	Vista externa do condomínio	43
Figura 6	Vista externa do condomínio	43
Figura 7	Vista interna do Residencial Porto	47
Figura 8	Fachada principal do condomínio (situação quando da entrega)	48
Figura 9	Fachada principal do condomínio (situação atual)	49
Figura 10	População por sexo – Pelotas, Bairro, Residencial Porto	70
Figura 11	População por sexo – Pelotas, Bairro, Residencial Porto	70
Figura 12	População por sexo – Pelotas, Bairro, Residencial Porto	70
Figura 13	Moradores por domicílio em Pelotas, bairro e residencial	71
Figura 14	Moradores por domicílio em Pelotas, bairro e residencial	71
Figura 15	Moradores por domicílio em Pelotas, bairro e residencial	71
Figura 16	Condição de aquisição – Pelotas, Bairro, Residencial	72
Figura 17	Condição de aquisição – Pelotas, Bairro, Residencial	72
Figura 18	Condição de aquisição – Pelotas, Bairro, Residencial	72
Figura 19	Situação do arrendamento em Pelotas, RS	73
Figura 20	Situação do Residencial Porto em relação a arrendamento	75
Figura 21	Espaço de lazer multiuso do Residencial Porto	80
Figura 22	Espaço multiuso coletivo do Residencial Porto	82
Figura 23	Visão do espaço interno de circulação no Residencial Porto	83
Figura 24	Praça de lazer das crianças no Residencial Porto	85
Figura 25	Quadra de esportes do Residencial Porto	86
Figura 26	Imagem de aspecto da portaria do Residencial Porto	88
Figura 27	Área externa do Residencial Porto no diálogo com imaginários condominiais	94

Lista de Quadros

Quadro 1	Quadro-síntese com a abordagem metodológica utilizada (perspectiva geral).....	64
Quadro 2	Síntese do Programa Par em Pelotas e do Residencial Porto	76

Sumário

Introdução.....	11
1 Problema e Problemática.....	17
1.1 Problemática.....	24
1.2 O direito à moradia.....	26
1.3 Políticas Públicas, Políticas Sociais e Políticas de Habitação	33
1.3.1 Políticas Públicas	33
1.3.2 Políticas Sociais	34
1.3.3 Políticas de Habitação.....	35
1.4 O Programa de Arrendamento Residencial – PAR	36
1.5 Arrendamento Residencial	37
1.6 PAR – Especial	38
1.7 O PAR na cidade de Pelotas.....	39
1.7.1 Conjunto Residencial Porto	39
1.8 Condomínio	49
1.8.1 Ponto de vista legal	52
1.8.2 Convenção condominial e regimento interno	55
1.9 Administração condominial.....	55
1.9.1 Gestão Administrativa	56
1.9.2 Gestão de recursos humanos	57
1.9.3 Gestão financeira	57
1.9.4 Gestão de assuntos jurídicos	57
2 Metodologia	59
2.1 Instrumentos de pesquisa	64
2.2 Entrevistas abertas ou semiestruturadas	64
2.3 Dados de pesquisa.....	67
2.4 Resultados	68
2.5 Informações Gerais sobre os moradores e aspectos do conjunto habitacional	69
Conclusões.....	90
Referências	98

Introdução

Conforme a Portaria nº 9 de 23 de janeiro de 2008, editada pelo Ministério da Educação – MEC, por intermédio da Coordenadoria de aperfeiçoamento de pessoal de nível superior – CAPES, a área das ciências sociais aplicadas reúne campos do conhecimento interdisciplinares, voltados para os aspectos sociais das diversas realidades humanas. Seu objetivo é entender quais são as necessidades da sociedade e, também, quais são as consequências de viver em sociedade.

Trata a área das ciências sociais aplicadas dos interesses dos seres humanos, ou seja, do cotidiano das pessoas. Os cursos nas áreas da Arquitetura e Urbanismo estão inseridos nesse campo, e tratam mais especificamente do ambiente habitado pelo ser humano.

Nesse sentido, conforme Kowaltowski (2018, p. 03), “o ser humano julga permanentemente o que está ao seu redor através da sua percepção, impactada por experiências, circunstâncias, necessidades, desejos e o próprio ambiente construído”. E o que ativa esse processo de compreensão da relação do homem com o ambiente construído são os valores e expectativas daqueles que o percebem.

O assunto da presente pesquisa aborda o Programa de Arrendamento Residencial – PAR como um programa de provimento de habitação de interesse social que se distingue de outras propostas com a mesma finalidade por introduzir como elemento inovador o arrendamento residencial, e tem por objetivo principal indagar **“Qual é o efeito do fato de ser arrendamento e não propriedade sobre a vida condominial do conjunto habitacional?”**.

Trata-se de um estudo de caso ocorrido no Residencial Porto, conjunto habitacional esse inserido na malha urbana do município de Pelotas-RS, entregue aos arrendatários no ano de 2004, e que têm como peculiaridades o fato de ter sido projetado por um arquiteto, por sua configuração e constituição ser de um condomínio habitacional, por tratar-se de uma versão do programa denominada de Par-especial que tem como beneficiárias famílias com renda mensal compreendida entre dois e quatro salários mínimos.

Outras questões que motivaram a escolha do residencial como objeto-ambiente de estudo foi o fato de sua pintura ainda original estar depreciadae, o fato de que observações preliminares deram conta da pouca utilização dos espaços de uso comum internos ao conjunto pelos arrendatários. Dai os objetivos específicos de **identificar se a administradora condominial está cumprindo com suas funções quanto à manutenção, segurança e limpeza do condomínio; e ainda, analisar como são utilizados os espaços de uso comum pelos arrendatários.**

Pelo menos na cidade de Pelotas - RS onde através do PAR foram edificados num período de dez anos dezoito condomínios habitacionais se viu que questões básicas, mas fundamentalmente ligadas à cidade, a habitação e a qualidade de vida dos moradores foram de alguma forma consideradas já que os empreendimentos foram construídos prioritariamente em vazios urbanos o que proporciona que a pessoa possa morar perto das oportunidades já disponibilizadas, que foram construídos próximos ou em vias por onde trafega o transporte coletivo, o que facilita a mobilidade, e foram implantados dentro da malha urbana consolidada o que, de certa forma, regula o valor dos terrenos.

Outra particularidade em relação aos conjuntos habitacionais construídos através do PAR na cidade de Pelotas é que todos eles assumiram a forma e a configuração de condomínios habitacionais, de modo que os beneficiários além de se tornarem arrendatários tornaram-se também condôminos, o que implica que para seu uso teve de haver a adequação de hábitos, rotinas, e padrões de sociabilidades.

Em discussão a respeito do espaço urbano no século XX, Colquhoun (2004, p.209) procura estabelecer alguns conceitos ou limites que considera como instrumentais para diferenciar o sentido característico utilizado pelo arquiteto quando usa dessa expressão, e que ao mesmo tempo o diferencia de outros profissionais. Para esse autor, o objeto de estudo do arquiteto “é o espaço construído propriamente dito, sua morfologia, o modo como afeta nossas percepções, a maneira como é utilizado e os significados que pode evocar”.

A preocupação desse autor em caracterizar o espaço urbano do ponto de vista do arquiteto prende-se ao fato das implicações ideológicas de seu uso, já que entende não se tratar de uma expressão destituída de valor e dá como exemplo o modernismo que “tendia a assumir uma visão historicista e relativista da arquitetura e a considerar a cidade como um epifenômeno de funções sociais que resultava em determinado tipo de espaço urbano” (COLQUHOUN, 2004, p. 210), e que hoje

desobrigado de depender de funções, pode ser visto pelo menos em certo sentido “como um sistema formal autônomo” (*Op.Cit.*, p. 210).

O mesmo ocorre com o termo espaço arquitetônico. Enfatiza o autor que este também tem implicações ideológicas por não ser uma expressão destituída de valor. Ao contrário, o espaço arquitetônico é o resultado de uma intervenção no meio ambiente, modificando-o com a construção de uma ou mais edificações voltadas ao atendimento de “necessidades imediatas ou a expectativas programadas, e caracterizadas por aquilo que chamamos de partido” (LEMOS, 1986, p. 40).

Para Malard (2006), o espaço arquitetônico possui características que ultrapassam suas propriedades físico-construtivas e suas relações geométricas já que tais características não podem ser esclarecidas ou explicadas uma vez que elas pertencem à relação entre o sujeito e o objeto e não, exclusivamente, ao objeto. “Portanto, para compreender o espaço arquitetônico em toda sua abrangência, é preciso que se compreendam as interações sujeito/objeto que fazem os lugares da Arquitetura” (MALARD, 2006, p. 34).

A pesquisa diz respeito ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo – PROGRAU da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – FAUrb, da Universidade Federal de Pelotas – UFPel e se insere na linha de pesquisa “Percepção e avaliação do ambiente pelo usuário”, linha essa que tem um caráter multidisciplinar recebendo contribuições de outras disciplinas, tais como: planejamento urbano e arquitetura, psicologia, geografia humana, sociologia urbana e antropologia.

A pesquisa científica busca interpretações para os fenômenos de forma distinta de outras formas de conhecimento. Isso porque, no campo científico existe uma normatividade que possibilita responder de forma coerente a questões de ordem técnica através da linguagem uniformizada e fundamentada em conceitos, métodos e técnicas que permitem a compreensão do mundo, das coisas, dos fenômenos, dos processos e das relações, de modo que “ela auxilia a refletir e propicia um novo olhar sobre o mundo: um olhar científico” (GOLDEMBERG, 2005, p.10).

No campo das ciências sociais aplicadas, no dizer de Minayo (1994, p.13), seu objeto é histórico e “isso significa que as sociedades humanas existem num determinado espaço cuja formação social e configuração são específicas”.

Disso resulta que o objetivo principal da pesquisa é qualitativo porque concebe a realidade social como intrínseca ao dinamismo da vida individual e coletiva. E que a utilização do método de Avaliação Pós-Ocupação – APO se deve ao reconhecimento acadêmico e profissional da capacidade deste em possibilitar ao pesquisador abstrair dos elementos que constituem o ambiente construído os pontos que influenciam a percepção do usuário, no caso da investigação realizada.

O campo da arquitetura e do urbanismo é uma trama de objetos e contextos, sendo que cabe ao pesquisador desvendar o conhecimento do senso comum que constitui a realidade cotidiana da vida social e, no caso condominial, vindo a possibilitar o que Berger e Lucmann (2004) denominam de “a construção social da realidade” quando dotam o espaço arquitetônico de sentido.

A solução para os problemas de provimento de habitação de interesse social demandam a execução de políticas públicas, ou seja, requer o engajamento do Estado na formulação, acompanhamento e avaliação de tais políticas. Até porque, políticas públicas envolvem dinheiro público, ou seja, derivam da reflexão de uma sociedade sobre si mesma dando prioridade a equalização das desigualdades sociais.

Ultimamente observa-se que os temas cidade e habitação de interesse social saíram da agenda nacional. Mais que isso, que houve um retrocesso em relação a muitas coisas interessantes e impactantes que vinham acontecendo nesses setores, sendo que praticamente nos dias atuais estão em vigor os programas Minha Casa Minha Vida e o de regularização fundiária. Entretanto, aconteceu a extinção do Ministério das Cidades – MIC, não foram mais chamadas as Conferências das Cidades, nem mesmo os conselhos municipais e estaduais que tratam dos assuntos referentes às cidades estão funcionando.

E isso é indicativo de algumas questões como o descrédito na participação técnico-científica e popular no aprimoramento de soluções que visem o equacionamento do déficit habitacional e da qualidade de vida nas cidades; que o desinteresse do setor público em operar diretamente nessas áreas deixa à iniciativa privada o suprimento de habitação para grande parte do espectro social de baixo poder aquisitivo que terá de recorrer às regras de mercado.

Que tal visão contraria o entendimento de que segundo as regras de mercado as construtoras não produzem habitação e, sim, uma mercadoria. Que o mercado não produz casa acessível às camadas mais destituídas de recursos financeiros, a

não ser em locais desprovidos de infraestrutura e distantes dos centros onde estão as oportunidades de acesso a serviços públicos e trabalho.

Trata-se, portanto, de uma visão em que a habitação é considerada como um bem de consumo privado, sendo que se pode construir ou adquirir segundo as condições econômicas de cada um, não importando que o mercado seja altamente exclusivo, especulativo e restrito a uma minoria.

Além do mais, é de amplo conhecimento que esse tipo de entendimento de que o Estado deve se liberar de prover políticas sociais de moradia deixando às construtoras, ou seja, ao mercado a solução de tal problema foi detectada como sendo uma das causas da crise econômica mundial que teve seu ápice no ano de 2008, e que afetou moradores de baixa renda comprometidos com financiamentos imobiliários, inclusive em países tidos como desenvolvidos.

Mais que isso, a globalização financeira implica com um tipo de abstração onde o dinheiro deixa de ter pátria e passa a reger, através da abertura do capital das empresas a economia real dos países e, por consequência, a vida das pessoas, sendo que o controle dos fluxos de capital pertence a quem opera esse sistema ou dele se beneficia, independente da situação de vida concreta das pessoas.

O Brasil é tido como um país que tem um arcabouço legal dos mais avançados no mundo se considerarmos a questão urbana. Além dos tratados e acordos internacionais que tratam do direito a moradia os quais o país é signatário, a Constituição Federal de 1988 consolida o assunto. O estatuto da cidade de 2001 determina que a propriedade privada tem de cumprir uma função social, e a Lei 11.124 de 2005 criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS.

Portanto, o afastamento ou a inanição do Estado em relação às questões voltadas ao provimento de habitação de interesse social além de coadunarem com os imperativos financeiros na produção do espaço, acirram as desigualdades sociais que materializam as formas urbanas.

Este trabalho está dividido em quatro capítulos sendo que o primeiro recupera reminiscências e historicidade da investigação tratada anteriormente quando da sua qualificação. Reflexões teóricas imiscuem-se com informações sobre políticas públicas habitacionais e, mais especificamente sobre legislações, modalidades e a vida condominial.

No segundo capítulo está toda uma dedicação teórica a respeito do direito a moradia e a tendência mundial de financeirização da produção imobiliária voltada ao interesse social.

Consta ainda desse capítulo o esclarecimento do que são e como se entrelaçam as políticas públicas, as políticas sociais e as políticas de habitação de interesse social de modo a conjugar todo um aparato de proteção social que está sendo minimizado em prol do mercado imobiliário.

O Programa de Arrendamento residencial é visto de forma ampla, assim como o Residencial Porto é descrito perifericamente, de modo a se compatibilizar com as ilustrações que acompanham o trabalho. Do mesmo modo, a questão da habitabilidade é tratada a partir do enfoque condominial, e são apresentadas as atribuições das empresas administradoras segundo a legislação.

No terceiro capítulo são tratadas as questões relativas à metodologia, e procedimentos de pesquisa, bem como a análise e considerações sobre o material coletado e estudado.

E o quarto capítulo cuida das conclusões de modo a responder as indagações relativas aos objetivos principal e específico da pesquisa.

O que diferencia o Programa de Arrendamento Residencial – PAR de outras formas de aceder a moradia como o aluguel social, é o fato de que no PAR existe a opção de compra no final de quinze anos de pagamento das prestações do arrendamento, sendo que esse prazo pode ser antecipado. Nesse sentido, nesse momento de incertezas quanto a Programas e Projetos de caráter público que venham a suprir a falta de moradia as famílias e pessoas de mais baixa renda, o PAR é apresentado como uma alternativa viável que desincumbe o Estado de exercer atividades como o controle da manutenção predial, por exemplo, as quais não constam de suas finalidades.

Por outro lado, enquanto decorre o processo de arrendamento, cabe aos arrendatários desenvolverem competências e sociabilidades com vistas a manter o seu espaço habitacional valorizado e em condições de habitabilidade.

Espaço, tempo e matéria constituem os elementos básicos com que o arquiteto-urbanista pensa e concebe um espaço e, portanto, como prevê sua existência na melhoria da qualidade de vida das pessoas nas cidades.

1 Problema e Problemática

Muitos são os estudos e artigos a respeito dos impactos causados pelo processo de globalização nas diferentes dimensões do convívio humano. Daí que esse processo é analisado em diferentes perspectivas, uma vez que se tornou evidente que a globalização traz consequências tanto positivas como negativas ao meio ambiente, às cidades e aos indivíduos que nelas residem, verificando-se atualmente grande influência no processo de produção e disponibilização de moradia a indivíduos e famílias de menor poder aquisitivo.

A discussão acerca da globalização e seus impactos é um tema sempre relevante e atual, em virtude da polêmica em torno de sua conceituação, já que tal processo pode ser analisado de diferentes pontos de vista, como a partir da cultura, economia, tecnologia, etc... Em países como o Brasil, categorizado como um país emergente, os estudos e artigos dizem mais a respeito dos diferentes efeitos e alterações que esses processos causam nas cidades e, na forma de relacionamento das pessoas e dessas com as instituições.

Por se tratar de um processo que compreende ou mesmo em certas ocasiões dissolve as relações espaço-tempo, tem-se que o Estado vai perdendo suas funções clássicas e passa a assumir uma nova agenda de tarefas que são globais. Nessa agenda, entretanto, os papéis atribuídos aos países do norte são de um tipo, enquanto aos do sul são de outro. Por isso, torna-se cada vez mais relevante a discussão acerca da maneira de como o Estado exerce o poder e administra os recursos sociais e econômicos do país, tendo em vista o pensamento de que o mesmo deve ter como objetivo principal proporcionar o bem-estar coletivo, utilizando-se para tal do planejamento e da execução de políticas públicas e sociais. No caso do presente estudo, políticas de habitação de interesse social.

Tornou-se também evidente que seguindo a tendência internacional, o setor construtivo brasileiro, incluindo-se nesse conjunto as ações e estratégias do estado brasileiro referente à produção de habitação de interesse social, tem fomentado uma progressiva financeirização do mercado imobiliário tanto no que diz respeito ao consumo, considerando-se o mercado de imóveis e o mercado de crédito imobiliário,

bem como, a produção imobiliária com a abertura de capital das empresas construtoras nacionais.

Trata-se entre outras questões particulares da economia capitalista globalizada transformar propriedades urbanas em um dos mais importantes ativos financeiros, mas não só isso: a economia capitalista globalizada transforma a habitação em mercadoria e isso causa grandes impactos na dinâmica das cidades. Ou seja, o bem material passa a ser considerado pelo custo contratual de sua produção, incluindo-se aí seu valor de uso e seu valor de troca, podendo ser usado como garantia para outros empréstimos.

Em palestras sobre o tempo em que esteve incumbida da relatoria especial para o Direito à Moradia Adequada da Organização das Nações Unidas – ONU, a professora e arquiteta brasileira Raquel Rolnik conta que assumiu esse posto no ano de 1988, justamente no momento em que o tema financeirização da moradia tornou-se um tema candente. Logo que assume estoura a crise financeira hipotecária nos EUA. Tratava-se de gente perdendo suas casas para os bancos que passaram a executar as hipotecas, ficando no meio da rua, passando a ter de morar de forma improvisada em praças, espaços públicos, dentro de carros e casas de parentes.

Ao verificar quem eram as pessoas que estavam perdendo suas casas, quem eram as pessoas afetadas pela crise hipotecária, constatou tratar-se de negros, migrantes, hispânicos e a população de mais baixa renda dos EUA. Pois justamente no momento, ainda no ano de 2008, quando procura saber o que de fato aconteceu: Qual a origem da crise? Que problema aconteceu ali? Por que estourou a crise financeira? Qual a relação disso com o direito a moradia? Etc., é que um problema semelhante foi detectado no Cazaquistão, país integrante da antiga União das Repúblicas Socialistas Soviéticas – URSS.

Tratava-se de fortes manifestações de protesto por moradia e de pessoas que tinham colocado todas as suas economias, todas as suas poupanças para comprar apartamentos construídos por construtoras turcas com financiamento alemão e outros bancos e setores de investimento europeus. Compraram estimuladas pelo próprio governo que fez campanha pela compra da casa própria, publicizando e dizendo do crédito barato, acessível: “Comprem a casa própria”.

Os compradores eram funcionários públicos de baixo escalão, da baixa classe média, de trabalhadores assalariados, que puseram toda sua poupança naquele que seria o investimento de suas vidas. Com a crise financeira as construtoras ou o

capital financeiro investido nelas caem fora, elas quebram, largam todas as obras no meio e as pessoas ficam sem casa e sem poupança.

Dai a constatação de que a crise financeira estava levando a um problema sério de crise da moradia no mundo, e que estava acontecendo em países onde exatamente o tema moradia ou habitação de interesse social não era, aparentemente, um tema muito grave. Era um tema menos importante na agenda política e social desses países que sempre consideraram problema de moradia como um problema de países do terceiro mundo, subdesenvolvido, coisa da América Latina, da África e da Ásia.

Entretanto na Espanha, mais propriamente na cidade de Barcelona, também foi constada uma enorme crise hipotecária e movimentos de luta e resistência foram organizados, como a “Plataforma dos afetados pelas hipotecas”, para tentar estancar as execuções. O perfil dos afetados pela crise financeira em Barcelona batia com o perfil dos afetados pelo mesmo problema de outros lugares do mundo: eram migrantes, latinos americanos, equatorianos, guatemaltecos e pessoas de extrema baixa renda que devido à crise já não tinha mais emprego e não conseguiam pagar as prestações da casa própria a que foram literalmente empurrados a comprar através de crédito imobiliário.

Para exemplificar melhor sobre a perversidade dessas ações derivadas das execuções hipotecárias, tem-se que quando não se paga a prestação, a pessoa entrega o seu apartamento para o banco, mas como o valor do empréstimo é muito maior do que o valor da casa no momento da crise, já que é nas crises que os preços dos imóveis caem, a pessoa entrega o apartamento para o banco e ainda fica com a dívida pra pagar. Em suma, a pessoa fica na rua, sem casa e com a dívida.

Na Inglaterra, eram as políticas de austeridade fiscal que estavam afetando fortemente as políticas e os direitos de moradia das pessoas mais pobres e vulneráveis e, portanto, também na Inglaterra existe um contexto de crise da moradia.

Em Israel, também houve protestos de pessoas sem casa, em pleno centro de TelAviv, já que o governo liquidou com a política de acesso universal a moradia, vindo a privatizar todo o estoque público, jogando as pessoas e suas necessidades de moradia as condições de mercado.

O fio condutor, a ligação entre todo esse processo relatado e que impacta países considerados desenvolvidos e em desenvolvimento é um processo global de destruição da habitação como política social e como direito humano. É um processo global de destruição do imaginário, da ideia do Estado provedor do bem-estar social e coletivo, isso envolvendo saúde pública, educação pública, direito universal ao trabalho, mas, também, o direito a moradia.

Trata-se na verdade, de como os Estados, associados ao mercado financeiro desmancharam, destruíram as opções existentes de política social de moradia através de privatizações em massa dos conjuntos habitacionais existentes e através da desestabilização das políticas de controle dos aluguéis através da desmontagem das instituições.

Esse mesmo processo observado que movimentos como o que está acontecendo hoje em nosso país, tentando destruir como imaginário: A ideia de que o Estado deve captar o excedente do produto da produção da sociedade para poder prover políticas sociais àquelas pessoas que através da distribuição da renda e do salário tem menos condições de poder prover a si próprios, construindo sistemas universais que alimentaram as políticas de moradia na Europa e nos Estados Unidos da América. E Que alimentaram as utopias de políticas de moradia fora da Europa e dos EUA.

A destruição desse paradigma e a construção do paradigma da habitação como mercadoria. A habitação como ativo financeiro e não apenas como mercadoria, como alguma coisa que é produzida pelo mercado, mas mais ainda como alguma coisa que é parte de um circuito global financeiro. Como alguma coisa que é capaz de absorver uma parte do capital financeiro global excedente existente no planeta que com a globalização e a eliminação das fronteiras e da livre circulação se tornou acessível. Um capital que não tem pátria, não contribui com impostos nem com parte de seu excedente em lugar algum e que precisa permanentemente encontrar aonde ele pode pousar para poder extrair renda e se remunerar através do juro.

Então, a moradia, o setor de produção residencial acabou se transformando num desses campos, numa dessas novas fronteiras de financeirização da produção. E são varias as versões desse modelo. Estamos nos referindo a um paradigma global e apontando que no mundo inteiro são essas políticas, é esse o modelo, um

processo global que é absolutamente singular e particular em cada lugar, porque ele está absolutamente embebido na economia política de cada lugar.

Então ele é global, mas também local, porque conduzido por atores locais sob a hegemonia de atores locais. São processos globais onde atores locais são protagonistas fortes e inclusive e, principalmente, os Estados. Como os Estados e não os mercados desmancharam, destruíram as opções existentes de política social de moradia através da privatização dos conjuntos habitacionais existentes, através da desestabilização das políticas de controle dos alugueis, através da desmontagem das instituições de proteção a moradia dos mais pobres existentes, de modo que não houvesse nenhuma opção a não ser a opção da compra da casa própria através do crédito.

Só que isso tem várias versões como o subsídio direto e o micro financiamento, dependendo do local. A versão dos EUA, como também da Espanha e da Irlanda, por exemplo, é a versão hipoteca. Nessa versão, o sentido da compra da casa própria não está só em ter a casa, mas, também, em usar a própria hipoteca da casa pra levantar mais empréstimos.

Isso marcou muito concretamente em tempos de neoliberalismo, e se pode identificar claramente a Inglaterra de Margaret Thatcher e nos EUA do presidente Reagan como o momento inicial da teoria e da prática desse tipo de política. Havia a ideia de que as pessoas com a hipoteca das suas casas poderiam financiar seu próprio consumo e, portanto, não precisavam mais reivindicar salários na medida em que elas poderiam alavancar o seu próprio consumo através da hipoteca de suas casas.

Então, na mesma linha da financeirização, surge o processo de securitização das hipotecas e de um estágio mais superior ainda que diz respeito a ideia de que as próprias hipotecas se transformaram em produto financeiro que vai circulando no mercado financeiro global empacotadas com outros produtos financeiros de modo que ela se desmaterializa como casa e se transforma puramente num capital fictício circulante.

As hipotecas eram revendidas 20, 30,...,70, 80 vezes, de modo que cada agente que revendia auferia lucro e sempre no pressuposto de que o valor iria aumentar. Quando acontecia qualquer problema de liquidez ou desconfiança e parava a valorização quem ficou com a conta, com o endividamento foi o mutuário lá do início do contrato.

Em livro onde é relatada em pormenores sua experiência na relatoria especial para o Direito à Moradia Adequada da Organização das Nações Unidas – ONU, Rolnik (2015, p.26) deixa claro o seguinte sobre as imagens e descrições dos acontecimentos por ela documentados:

As cenas que acabamos de descrever, em regiões tão distintas como a Europa, os Estados Unidos, a América Latina, o Oriente Médio e Ásia, são a expressão e o resultado, a partir da primeira década do século XXI, de um longo processo de desconstrução da habitação como um bem social e de sua transmutação em mercadoria e ativo financeiro.

Numa ação conjunta entre o jornal Le Monde Diplomatique - Brasil, e o Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia – INCT, Observatório das metrópoles, foi produzida em 2016 uma série intitulada “O direito à cidade em tempos de crise” que tinha por objetivo suscitar a reflexão e monitorar os avanços e conquistas na afirmação do direito à cidade no Brasil, denunciar retrocessos e apontar tendências para o futuro das cidades, partindo de um diagnóstico dizendo que:

A cidade transformou-se, em pleno século XXI, no palco principal das lutas políticas e sociais. A reprodução da vida, individual e coletiva, biológica e social, depende cada vez mais da qualidade do meio urbano construído que se expressa na forma social que chamamos de cidade,, mas que também se expressa na sociedade urbana global. Ao mesmo tempo, a atual crise do capitalismo tornou a cidade uma nova fronteira de escoamento do capital sobre acumulado e financeirizado. Estes dois movimentos tornam a cidade palco e objeto de lutas contemporâneas de classes, opondo a razão da reprodução da vida à razão da reprodução do capital. Esta contradição global está também presente no Brasil (LE MONDE DIPLOMATIQUE; INCT, 2016).

E, um dos marcos do início da financeirização da terra e da casa no Brasil, foi à regulamentação no final dos anos 1990, do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI que segundo Aragão (2016, p. 01), possibilitou o setor construtivo brasileiro a seguir tendência internacional, “passando a promover a financeirização do mercado imobiliário e, também à produção, a partir da abertura de capital das principais empresas construtoras nacionais”.

Atualmente, já não são mais evidências e sim realidade a existência de uma mudança de paradigma quanto à necessidade da consolidação de uma política urbana nacional e, conseqüentemente, o fortalecimento político do aparato institucional responsável por essa agenda.

Com a extinção do Ministério das Cidades percebe-se que as políticas de cunho liberal estão efetivamente sendo implementadas em nosso país e que o Estado nacional toma o rumo da desobrigação quanto à promoção de políticas públicas, já que todos os problemas como os da habitação social que demandam políticas públicas antes de tudo, requerem o engajamento do estado.

Note-se que justificativa da dissolução do Ministério das Cidades que tinha 15 anos de existência e cujo objetivo era combater as desigualdades sociais e transformar as cidades em espaços mais humanizados, foi a necessidade de “despolitização” das políticas e programas sobre sua incumbência e que abrangiam áreas de saneamento básico e ambiental, habitação social e urbanização de favelas, mobilidade urbana e transporte público.

Antes disso, em 2017, coube ao governo da época sancionar a Lei 13.465, que trata da regularização fundiária de áreas urbanas e rurais, utilizando-se do mote de que estaria entregando título de cidadania para milhões de brasileiros, e que com isso poderiam os moradores de favelas e outras áreas ocupadas usarem esse benefício para alavancarem negócios colocando os imóveis como garantia.

Ou seja, o mesmo raciocínio utilizado na Inglaterra por Teacher: a ideia de que as pessoas com a hipoteca das suas casas poderiam financiar seu próprio consumo e, portanto, não precisavam mais reivindicar salários na medida em que elas poderiam alavancar o seu próprio consumo através da hipoteca de suas casas.

Outra questão que chama atenção é o desinteresse dos governos em ter a sociedade civil como participe da formulação, elaboração e fiscalização do cumprimento das políticas públicas do país, com destaque para aquelas políticas que dizem respeito à vida nas cidades, que dizem respeito à habitação ao urbanismo e a arquitetura como consequência.

Prova disso está na extinção do Conselho das Cidades, o CONCIDADES.

Dito isso dentre as políticas públicas que visaram à efetividade do direito a moradia no Brasil, a que nos prende a atenção é o Programa de Arrendamento Residencial – PAR, por trazer já na sua constituição o objetivo primeiro de atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra no final do contrato.

Diferente das versões financeirizadas e globalizadas que vimos acima, como às hipotecas e, mesmo como os contratos do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, pois com PAR foi constituído um fundo denominado Fundo de Arrendamento

Residencial – FAR, que é o verdadeiro proprietário do imóvel e, portanto, o arrendador, sendo que o agente financeiro nesse caso a Caixa Econômica Federal – CEF cabe à intermediação e a representação do FAR junto ao arrendatário e outras instituições.

É diferente do SFH, pois esse procura diminuir o déficit habitacional através de incentivos à aquisição da casa própria não considerando como beneficiários somente os indivíduos e famílias com menos recursos econômicos, enquanto que no PAR, os beneficiários são essencialmente pessoas de baixa renda.

Portanto, na formulação do PAR existe o reconhecimento da condição de vulnerabilidade econômica e social do arrendatário, enquanto que o SFH embora vise à população de baixa renda, admite empréstimos a pessoas com mais recursos como nos casos vistos na Inglaterra, Espanha e EUA e, que aqui no Brasil é operacionalizado, inclusive, pela figura jurídica do mútuo feneratício com garantia hipotecária.

É diferente porque em relação a outros programas voltados ao atendimento da necessidade de moradia de famílias de baixa renda, o PAR estabelece especificidades voltadas ao estabelecimento de diretrizes arquitetônicas e urbanísticas, que na cidade de Pelotas pelo menos, acarretaram na implantação dos empreendimentos em vazios urbanos localizados em áreas já dotadas de infraestrutura básica e com certa centralidade.

1.1 Problemática

Um desses empreendimentos é o Residencial Porto, entregue para ocupação dos arrendatários no ano de 2005, portanto quase com prazo findo do contrato de arrendamento que é de 15 anos segundo as normas do PAR, e que cientificamente apresenta evidências empíricas contundentes que o qualifica como campo de estudo.

Trata-se da manutenção das fachadas, principalmente no que se refere às pinturas tanto internas quanto externas e cuja aparência passa a impressão de descaso com o objeto construído, que tem valor patrimonial e é lugar de moradia.

Em uma primeira aproximação foi detectado problemas condominiais referentes à segurança e que o conjunto dos condôminos não estava conseguindo resolver em função do custo da colocação de câmaras de vigilância para monitorar a circulação no condomínio.

Dai que o objetivo principal do presente trabalho é indagar perante os arrendatários e demais envolvidos com as questões condominiais, **“Qual o efeito do fato de ser arrendamento residencial e não propriedade sobre a vida condominial do condomínio habitacional?”**.

Como complemento a essa questão principal, torna-se importante como objetivo específicos saber **se a administradora condominial está cumprindo com suas funções quanto à manutenção, segurança e limpeza do condomínio; e ainda, como são utilizados os espaços de uso comum pelos arrendatários**.

Tais questionamentos se justificam considerando-se o estabelecido na cláusula 3ª do contrato de arrendamento que estabelece a necessidade de o arrendatário fazer uso exclusivo do bem como residência deste e de sua família, encarregando-se da assunção de todos os encargos e tributos que vierem a incidir sobre o imóvel, incumbindo-lhe, ainda, manter o bem em perfeitas condições de habitabilidade, assim como conservá-lo e garantir sua integridade física até a solução do contrato.

Mas mais ainda, tais indagações sugerem o entendimento de que as propriedades imobiliárias produzidas por intermédio de políticas públicas devem ser reconhecidas como bem de consumo e criação de riqueza. Ao contrário do paradigma atual que considera a propriedade imobiliária como patrimônio voltado para o rendimento.

A casa mais do que a materialidade de parede, de teto, de tijolos e de valor, ela é o vínculo de um indivíduo, de uma família, de um grupo, de uma comunidade com o território.

Ela é a capacidade que essa família, essa comunidade, esse indivíduo tem de a partir desse ponto acessar os outros direitos humanos como o direito a saúde, a educação, ao trabalho. Então, ela possui um significado que vai muito além da materialidade do tijolo, da porta do teto.

Entendemos que o PAR foi um bom programa de provimento de habitação de interesse social, e que foi extinto justamente por não coadunar com as formulas financeirizadas tão em voga nos dias atuais, e que por isso pode ser atualizado e

reproduzido como instrumento de uma política pública habitacional de Estado comprometido com o bem estar de seus cidadãos.

1.2 O direito à moradia

O direito a moradia foi reconhecido como direito humano em meados do século XX, em 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH) das Nações Unidas, tornando-se um direito humano universal aceito como um dos direitos fundamentais assim como o são à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança, à educação, à saúde, o trabalho, o lazer, o transporte, o voto, entre outros.

O Brasil é signatário no âmbito internacional em diversos acordos e tratados em que a moradia é considerada como direito humano fundamental. Dentre eles constam o Protocolo de San Salvador (Sistema Interamericano de Proteção Internacional dos Direitos Humanos – SIPDH, 1988) e o Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC), onde ficou literalmente acordado que os Estados que o assinaram “reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida” (PIDESC, 1996).

Com a promulgação da Constituição Federal em 5 de outubro de 1988, o assunto moradia ganhou relevância ao falar sobre a competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios em “promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico” (Art. 23, inc. IX). Do mesmo modo, trata sobre o assunto da moradia também ao dispor sobre os requisitos do salário mínimo, quando afirma que o valor deve ser “capaz de atender a suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia e alimentação” (Art. 7, inc. IV).

A disposição fundamental que no Brasil legitimou o direito a moradia como um princípio da dignidade humana veio em 14 de fevereiro de 2000, com a promulgação da Emenda Constitucional nº 26, que alterou a redação do art. 6º da Constituição Federal, e que passou a vigorar com a seguinte composição: “Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a

previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”.

Também no Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, se verifica a intensão em garantir o direito à moradia como uma disposição fundamental quando no parágrafo I do Art. 2º se verifica os seguintes enunciados:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.

No ano de 2006, o então secretário-geral da Organização das Nações Unidas (ONU), Ban Ki-moon, quando da comemoração do dia Mundial do Habitat (3/10), se antecipou ao que estaria por vir como tema da Terceira Conferência da ONU sobre Moradia, que ocorreu naquele mesmo mês em Quito, no Equador, dizendo que;

Neste Dia Mundial do Habitat, peço aos governos nacionais e locais, assim como tomadores de decisão nas cidades e comunidades em todos os lugares a manter a moradia no centro das políticas urbanas, assim como no centro físico das cidades.

Garantir a dignidade e as oportunidades para todos depende de as pessoas terem acesso à moradia acessível e adequada (BAN KI-MOON, 2006).

Tratava-se do anúncio de uma Nova Agenda Urbana Mundial, compromisso assumido por 167 países, dentre eles o Brasil, que colocava o direito a moradia como um componente do direito a um padrão de vida adequado e sobre o direito a não discriminação neste contexto.

Essa ampliação do conceito de moradia diz respeito ao entendimento de que esta não se resume a apenas um teto e quatro paredes, mas ao direito de toda pessoa ter acesso a um lar para se desenvolver e uma comunidade segura para viver em paz, com dignidade e saúde física e mental. Afinal, sem uma casa não há como descansar, alimentar-se, fazer a higiene pessoal, confraternizar, receber correspondência, conseguir um trabalho formal, enfim, satisfazer as necessidades mais básicas de forma digna.

Conforme consta do comentário nº 4 do Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (CESCR) para uma habitação ser considerada como adequada, deve possuir as seguintes características:

- a) segurança da posse: a moradia não é adequada se os seus ocupantes não tem um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças;
- b) disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: a moradia não é adequada, se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo;
- c) economicidade: a moradia não é adequada, se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes;
- d) habitabilidade: a moradia não é adequada se não garantir segurança física e estrutural proporcionando um espaço adequado,, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças a saúde;
- e) acessibilidade: a moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levados em conta;
- f) localização: a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou, se localizados em áreas poluídas ou perigosas;
- g) adequação cultural: a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural.

Além das características que conformam direito à moradia adequada, o Comitê das Nações Unidas sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais definiu que a melhor forma de entender o direito à moradia adequada é entendendo que ele é composto por três elementos: liberdades, garantias e proteções.

Desse modo, o direito à moradia adequada inclui, mas não se limita, às seguintes liberdades:

- a) Proteção contra a remoção forçada, a destruição arbitrária e a demolição da própria casa;
- b) O direito de ser livre de interferências na sua casa, à privacidade e à família;
- c) O direito de escolher a própria residência, de determinar onde viver e de ter liberdade de movimento.

O direito a moradia adequada inclui, mas não se limita, às seguintes garantias:

- a) Segurança da posse.
- b) Restituição da moradia, da terra e da propriedade.
- c) Acesso igualitário e não discriminatório à moradia adequada.
- d) Participação, em níveis internacionais e comunitário, na tomada de decisões referentes à moradia.

E, por fim, o direito a moradia adequada também inclui proteções:

- a) Proteção contra remoção forçada é um elemento-chave do direito à habitação adequada e está intimamente ligada à segurança da posse.

O acesso à moradia adequada deve propiciar o desenvolvimento completo do ser humano, dotando a si e à sua família da capacidade de viver de forma satisfatória.

Ao relacionar a necessidade de uma moradia adequada com a aquisição de uma vida digna, passa o direito à moradia a ser entendido como um direito social, o que a CF já contempla, indo esse direito além do individual e, portanto, relevante para toda a sociedade.

Entretanto, constata-se em diferentes literaturas a matização de termos como 'habitação' e 'moradia', sendo que eles necessitam ser entendidos para a boa compreensão de sua aplicação já que são distinguíveis entre si.

Este assunto embora que não seja novo na área da arquitetura e urbanismo, mereceu um grande ensaio de pensamento através do filósofo alemão Martin Heidegger (1889-1976), que se dedicou através de um texto intitulado *Bauen, Wohnen, Denken* (Construir, habitar, pensar) a entender o ato de habitar como um fim imposto a todo construir e somente sendo capazes de habitar é que podemos construir.

Nesse caso como explica o próprio autor, tratava-se de pensar o que significa habitar e construir. Sendo que esse pensar o construir não significava teorias relativas à construção e nem prescrever regras à construção. De outro modo, no ensaio o autor não apresenta o construir a partir da arquitetura e das técnicas de construção, mas, sim, investiga o construir para colocá-lo no âmbito da qualidade de habitar:

As construções que não são uma habitação ainda continuam a se determinar pelo habitar uma vez que servem para o habitar do homem. Habitar seria, em todo caso, o fim que se impõe a todo construir. Habitar e

construir encontram-se, assim, numa relação de meios e fins. Pensando desse modo, porém, tomamos habitar e construir por duas atividades separadas, o que não deixa de ser uma representação correta. As representações essenciais não se deixam, contudo, representar adequadamente através do esquema meio-fim. Construir não é, em sentido próprio, apenas meio para uma habitação. Construir já é em si mesmo habitar (HEIDEGGER, 1954. p. 01).

No Dicionário da Arquitetura Brasileira (2017, p.326), o termo moradia ou morada é definido como “vulgarmente mais empregado para designar o lugar onde se habita. A moradia é o lar, a habitação”. Enquanto que morar, corresponde a “habitar, residir. No sentido de viver nos espaços arquitetônicos” (*Op.Cit.*, p. 326).

No mesmo dicionário encontra-se o termo habitar como o ato de “fazer uso do abrigo como elemento de proteção, sob condições especiais que favoreçam o desenvolvimento do homem tanto do ponto de vista material como espiritual. Morar, viver, residir” (DICIONÁRIO DA ARQUITETURA BRASILEIRA, 2017, p. 257). Enquanto que o termo habitação é definido como o “lugar no qual se habita. Constitui em arquitetura, o abrigo ou invólucro que protege o homem, favorecendo sua vida no duplo aspecto material e espiritual. Ato ou efeito de habitar. Morada. Residência” (*Op. Cit.*, p. 257).

Já no Dicionário Ilustrado de Arquitetura (2000, p.126) verifica-se no vocábulo habitação como sendo o:

Espaço construído destinado à moradia. Pode ser unifamiliar, quando se destina a uma única família, sendo comumente chamado casa, ou multifamiliar, quando se destina a mais de um domicílio, como, por exemplo, o edifício de apartamentos.

Souza (2004, p.45) distingue moradia de habitação designando o primeiro como o “elemento essencial do ser humano e um bem extrapatrimonial, enquanto que o segundo, habitação, é o exercício efetivo da moradia sobre determinado bem imóvel”. A justificativa do autor em caracterizar um termo e outro, prende-se ao fato de entender que:

No caso da habitação, o enfoque é local, o bem imóvel, ou seja, o objeto *verbi gratia*, porque se exerce a habitação numa hotelaria, numa casa de praia, em flats etc. E, no caso do conceito de moradia, concebemo-la sob o enfoque subjetivo, pois pertence à pessoa o exercício da moradia, sendo-lhe inerente (SOUZA, 2004, p.46).

Em outra fonte, de forma simplificada, encontramos em Ferreira (2005, p.446), a definição do termo habitação como o “ato ou efeito de morar. Lugar ou casa onde se habita; morada”. Enquanto que ao termo moradia, corresponde somente à palavra morada que corresponde ao “lugar onde se mora ou habita, habitação, moradia, casa” (*Op.Cit.*, p. 563).

Do mesmo modo surgem em relação ao termo Habitação de Interesse Social diferentes designações como moradia social, habitação popular, habitação social e habitação mínima, por exemplo.

Em “Habitação coletiva e econômica na arquitetura moderna brasileira entre 1964 e 1986”, a arquiteta e professora Maria Luiza Adams Sanvitto preocupou-se em estabelecer diferenças entre alguns desses termos estabelecendo suas aparições no tempo. Segundo essa autora, o termo habitação popular foi muito utilizado no período anterior ao Banco Nacional da Habitação – BNH, enquanto predominavam as iniciativas dos Institutos de Aposentadorias e Pensões - IAPs - e se referia “a um setor da sociedade visto não apenas como o conjunto de cidadãos comuns, mas como a população menos favorecida economicamente e socialmente inferior. Denota algo pejorativo ou no mínimo elitista” (SANVITTO, 2010, p. 46).

Na mesma obra, Sanvitto faz referência que encontrou em artigo recebido do arquiteto Carlos Eduardo Dias Comas a definição de habitação social como um eufemismo, como a tentativa de suavizar a expressão duma ideia trocando a palavra apropriada por outra mais delicada: “uma maneira suave e decorosa de designar habitação de segunda classe para os pobres, barata e diminuta” (COMAS *apud* SANVITTO, p. 47), nesse sentido, evocando generosidade e altruísmo.

Referente ao mesmo texto de Comas segue a autora dizendo que para esse autor na linha de habitação social, de fomento social ou ainda de interesse social o(s) termo(s) adquire(m) uma conotação de proteção, auxílio ou apoio. Por outro lado, habitação econômica, designaria uma alternativa tipológica, estaria ligada às necessidades essenciais. Seria uma expressão referente a recursos financeiros, baixo custo e benefício. Do mesmo modo identifica essa autora, que habitação mínima é vista por Comas “como limite de redução. Traduz a terminologia utilizada nas investigações alemãs de entreguerras: o existenzminimum de Alexander Klein, Ernst May ou ainda Walter Gropius” (SANVITTO, 2010, p. 47).

Interessante notar que dentre as terminologias elencadas, Sanvitto (2010) optou por adotar habitação econômica no título do seu trabalho e habitação social quando de discussões que envolveram a população alvo ou o agente financiador.

Outro texto em que se verifica a preocupação preliminar em esclarecer as diferenças entre os termos moradia e habitação social é o intitulado “Habitação social em Pelotas (1987 – 2010): Influências das Políticas Públicas na promoção de conjuntos habitacionais”, da arquiteta e, também professora Lígia Maria Ávila Chiarelli. Nesse trabalho que, inclusive, é sua tese de doutorado, esclarece a autora que “quando se fala de Habitação Social, essa imagem fica associada imediatamente a moradias baratas, aos espaços excluídos, vinculados a programas de atendimento à faixa de mais baixa renda no País” (CHIARELLI, 2014, p. 21).

Ampliando a definição de habitação social, essa autora cita Abiko (1995 *apud* CHIARELLI, 2014, pp. 21-22), para quem:

[...] a expressão Habitação de Interesse Social – HIS serve para caracterizar uma variedade de solução para moradias dirigidas à população mais carente, sendo utilizada paralelamente a outros termos, como: Habitação de Baixo Custo (low-cost housing), que caracteriza a produção de moradia barata, nem sempre dirigida à população de baixa renda; Habitação para População de Baixa Renda (housing for low-income people) termo que precisa estar associado à faixa de renda máxima, na qual a família deve se situar, e Habitação Popular, termo genérico envolvendo todas as soluções destinadas ao atendimento de necessidades habitacionais.

Conclui a autora dizendo que em sua investigação:

[...] a Habitação Social assume um espectro amplo, uma vez que as políticas habitacionais, no Brasil, dificilmente atenderam exclusivamente à população mais carente, aquela que se situa entre zero e três salários mínimos e representa 89,6% do déficit habitacional urbano brasileiro, segundo dados de 2008. Desse modo, Habitação Social está sendo entendida como aquela disponibilizada para a faixa de aproximadamente até seis salários mínimos (SM). (CHIARELLI, 2014, p. 22).

E por falar nisso, no presente trabalho, o termo habitação de interesse social se refere a um tipo de habitação destinada à população cujo nível de renda impossibilita a aquisição de moradia diretamente no mercado imobiliário. Portanto, trata-se do provimento de habitação de alguma forma subsidiada destinada a população de baixa renda ou de baixo poder aquisitivo.

Desse modo, entende-se que a forma que vem a propósito da materialização do direito a moradia adequada para indivíduos ou famílias de baixa renda é a obrigação do Estado em promover através de políticas públicas e sociais o acesso a habitação de interesse social - HIS. Por sinal, terminologia essa amplamente utilizada no Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo – PROGRAU, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – FAUrb, da Universidade Federal de Pelotas – UFPel.

1.3 Políticas Públicas, Políticas Sociais e Políticas de Habitação

1.3.1 Políticas Públicas

Políticas Públicas são Programas ou conjunto de programas que visam assegurar direitos de cidadania para vários grupos da sociedade ou para determinado segmento social, étnico ou econômico. Portanto, corresponde a direitos assegurados na constituição. Políticas Públicas são ações ou intervenções desenvolvidas pelo Estado visando garantir direitos e atender demandas prioritárias da sociedade.

As diferentes definições de políticas públicas encontradas principalmente nas literaturas pertencentes ao campo das ciências políticas dão conta de uma visão em comum que identifica a noção de governo como um ator institucional. Nesse sentido, temos que as políticas públicas estão atreladas a visão de mundo do governo estabelecido, e, das necessidades imediatas da população em geral em determinado período de tempo.

Alves (2018) sintetiza esse pensamento quando procura esclarecer o que é governamentalidade, nos remetendo a ideia de um plano, ou seja, a um conjunto de ações derivadas de um pensamento político estabelecido. Para esse autor as políticas públicas tem a ver com poder e estão atreladas a um:

[...] conjunto constituído pelas instituições, procedimentos, análises e reflexões, cálculos e táticas que permitem exercer de uma forma bem específica e complexa de poder. Tal poder tem a população como alvo principal, a economia política com forma de saber mais importante e os dispositivos de segurança como instrumentos técnicos (ALVES, 2018, p.32).

De outro modo, as políticas públicas se apresentam como um modelo que se impõe a determinada realidade, esperando conter seus desdobramentos dentro dos cenários e resultados esperados (GUIZARDI, 2018, p. 15).

Uma questão que parece primordial para a compreensão do que são políticas públicas é o fato de que quando se fala em políticas públicas a referência é sempre o Estado, e, portanto, são voltadas para o interesse público se não, elas deixam de serem políticas públicas.

1.3.2 Políticas Sociais

As Políticas Sociais são políticas públicas ou ações destinadas ao bem-estar geral de um determinado segmento ou público alvo. No entanto, Política Social enquanto política pública é constituída de um caráter distributivo, destinado principalmente às camadas de menor renda da sociedade, em situação de pobreza ou pobreza extrema, visando principalmente o desenvolvimento social, a eliminação da pobreza, a redução da desigualdade econômica e a redistribuição de renda. Ou seja, as políticas sociais tratam da distribuição e/ou da equalização do acesso a bens, serviços e recursos a fim de garantir o bem-estar social.

Na busca da universalização do acesso dos cidadãos às políticas sociais, os governos visam alcançar o maior número possível de beneficiados, por outro lado, há políticas sociais diretamente relacionadas com a faixa de renda do beneficiário, caracterizando claramente transferência de renda.

A política social pode se conceber como um campo de ação que consiste em instituições e atividades que afetam positivamente o bem-estar dos indivíduos. O âmbito da ação é usualmente limitado a serviços de bem-estar publicamente fornecidos, isto é, à intervenção do estado no domínio da distribuição ou redistribuição. Inclui em geral o fornecimento pelo estado de seguridade social, moradia, saúde, serviços sociais, pessoais e educação (OUTHWAITE; BOTTOMORE, 1996, p. 586).

A diferença entre políticas públicas e políticas sociais prende-se ao fato que as políticas públicas são de formulação exclusiva do poder público enquanto que as políticas sociais podem ser formuladas e executadas por intermédio da iniciativa privada. Por exemplo, uma empresa pode ter dirigida a seus funcionários e, somente a seus funcionários, um plano de ajuda na aquisição da casa própria, assim como

para aquisição de bicicletas, motocicletas e mesmo automóveis a fim de melhorar e/ou facilitar a qualidade de vida de seus empregados.

1.3.3 Políticas de Habitação

No contexto atual, as políticas de habitação traduzidas em Programas Habitacionais se fundamentam como políticas sociais pelo amparo que lhes dá os artigos 182 e 183 da CF, que dispõem sobre a política urbana trazendo “um princípio básico para a equidade urbana e a justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização: o princípio da função social da cidade e de propriedade” (SANTOS JUNIOR; MONTANDON, 2011, p.13).

De outro modo, as políticas habitacionais e urbanas alcançaram outro patamar na agenda política nacional, com a aprovação da Lei nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade e, também, com a criação do Ministério das cidades – MC. Este, “encarregado de formular a política urbana em nível nacional e fornecer o apoio técnico e financeiro a governos locais” (ROLNIK, 2015, p. 294). A grande contribuição da criação deste órgão para a agenda habitacional e urbana, é que ele passou a reunir pela primeira vez as pastas das políticas setoriais como habitação, saneamento e transporte em âmbito federal.

Outra iniciativa importante e que deu as políticas habitacionais promovidas pelas diferentes instancias de governo o caracter de política social foi a criação no ano de 2005 do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS (Lei 11.124/2005) e do Fundo Nacional de habitação de Interesse Social – FNHIS e, ainda da participação na formulação de políticas urbanas do Conselho das Cidades o ConCidades, criado através do Decreto nº 5.790/2006.

Importante notar a abrangencia que deu a Lei nº 11.124/2005 para a caracterização das políticas de habitação como políticas sociais, já que foi através desta que o tema moradia ganhou tratamento federativo ao prever que as Unidades da Federação – Ufs e os municípios deveriam aderir ao SNHIS, também criando seus próprios fundos e conselhos, no caso, estaduais e municipais.

No ano de 2008, o Ministério das cidades trabalhava com uma série de alternativas destinadas ao provimento e melhoria da habitação de interesse social. Dentre essas alternativas, estava alencado o PAR – Programa de Arrendamento Residencial:

- Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos Precários (Morar Melhor);
- Apoio ao Poder Público para Construção Habitacional destinada a Famílias de Baixa Renda;
- Programa Habitar Brasil BID;
- Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social;
- Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat;
- Programa Carta de Crédito Individual;
- Programa Carta de Crédito Associativo;
- Programa de Apoio à Produção de Habitações;
- Programa Pró-Moradia;
- **Programa de Arrendamento Residencial – PAR;**
- Programa de Crédito Solidário.

Fonte: Ministério das Cidades.

1.4 O Programa de Arrendamento Residencial - PAR

O Programa de Arrendamento Residencial – PAR foi instituído através da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001, e tinha por objetivo atender a necessidade de habitação da população de baixa renda dos grandes centros urbanos.

Objetivava a aquisição de imóveis a serem construídos, em construção ou a recuperar, com pagamento parcelado, conforme o andamento das obras e, destinado ao público-alvo, para arrendamento residencial com opção de compra ao final do período do contrato (15 anos); e destinava-se ao atendimento da necessidade de moradia da população com renda mensal de três a seis salários mínimos que não tivessem imóvel próprio.

Para possibilitar a operacionalização do Programa foi criado o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR.

O FAR por intermédio da Caixa Econômica Federal – CEF adquire um terreno e contrata uma construtora para construir o empreendimento. O empreendimento então passa a ser de propriedade do Fundo que faz os contratos de arrendamento com os beneficiários que atendam as especificidades previstas na Lei.

O arrendatário paga a taxa de arrendamento ao longo do contrato e, ao final ele pode fazer a opção de compra. A Lei permite a aquisição antecipada, sendo que o arrendatário após cinco anos de arrendamento já pode fazer a opção de compra pagando o que houver de saldo a pagar, escriturar o imóvel passando a ser o proprietário. Do mesmo modo, 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.

Especificidades do PAR em relação a outros programas voltados ao atendimento da necessidade de moradia de famílias de baixa renda:

- a) Estabelecimento de diretrizes arquitetônicas, urbanísticas e sociais para a aprovação dos projetos e consequente liberação de recursos;
- b) Envolvimento de Estados e Municípios adotando medidas de celeridade na aprovação de projetos, bem como reduzir e isentar os tributos (ITBI; IPTU) e tarifas;
- c) As unidades habitacionais deveriam possuir uma área mínima de 37 m², e a tipologia mínima seria de dois dormitórios;
- d) Observados parâmetros mínimos, isolados ou conjuntamente como inserção na malha urbana; existência de infraestrutura básica como água, energia elétrica, soluções de esgotamento sanitário e serviços públicos como transporte e coleta de lixo;
- e) Inserido em projetos de revitalização de centros urbanos, permitir a facilidade de acesso a polos de emprego e renda, bem como considerar a viabilidade de aproveitamento de terrenos públicos como forma de barateamento do empreendimento;
- f) Necessidade de elaboração e execução de um projeto de trabalho social, em parceria com entidades públicas, mediante realização de convênio. O projeto social que acompanha os arrendatários que não maioria dos casos não morava em condomínio, tinha por objetivo proporcionar a criação de mecanismos capazes de viabilizar a participação e a organização comunitária, gerando compromisso com a conservação, a manutenção dos imóveis e a correta ocupação do espaço coletivo;
- g) Uma empresa do ramo de prestação de serviços de administração de imóveis é contratada para administrar os contratos de arrendamento, os imóveis e condomínios, viabilizando, assim, a manutenção e conservação do conjunto.

Fonte: Ministério das cidades.

1.5 Arrendamento Residencial

O arrendamento residencial foi instituído quando da publicação da Lei 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, que a um só tempo criou o Programa de Arrendamento Residencial e instituiu o arrendamento residencial com opção de compra, sendo que o objetivo específico de Programa é o atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda. O art. 6º dessa legislação diz que “é considerado arrendamento residencial a operação realizada no âmbito do Programa instituído nesta Lei, que tenha por objeto o arrendamento com opção de compra de bens imóveis adquiridos para esse fim específico”. Além do mais, o parágrafo único desse mesmo artigo define que: “Para os fins desta Lei, considera-se arrendatária a pessoa física que, atendidos os requisitos estabelecidos pelo Ministério das Cidades, seja habilitada pela CEF ao arrendamento”.

Tem-se, portanto, que a pessoa jurídica está excluída do Programa e que a finalidade dos bens imóveis adquiridos pelos arrendatários tem como fim específico o uso residencial, enquanto que o Art. 10 define que “aplica-se ao arrendamento residencial, no que couber, a legislação pertinente ao arrendamento mercantil” este sim, amplamente considerado na Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e outras legislações pertinentes.

A mesma legislação estabeleceu que os contratos entre arrendador e arrendatário devessem ser celebrados por instrumento particular com força de escritura pública e registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente, e que na hipótese de inadimplemento no arrendamento, findo o prazo da notificação ou interpelação, sem pagamento dos encargos em atraso, fica configurado o esbulho possessório que autoriza o arrendador a propor a competente ação de reintegração de posse.

O arrendamento residencial é, portanto, uma figura jurídica criada especificamente para viabilizar o Programa de Arrendamento Residencial, e está vinculada diretamente a opção de compra pelo arrendatário findo o prazo de arrendamento, uma vez não existindo nenhum inadimplemento por parte deste.

Dentre as condições para ser arrendatário no PAR, destacam-se as seguintes premissas: inscrição na Prefeitura Municipal e/ou nos locais de plantões; possuir renda familiar bruta mensal comprovada entre três e seis salários mínimos; não ser proprietário nem estar comprando outro imóvel residencial no local de domicílio ou na cidade do empreendimento; não possuir financiamento no Sistema Financeiro de Habitação - SFH; ser maior de dezoito anos ou emancipado; não possuir contrato anterior de arrendamento rescindido por inadimplência ou outra falta contratual e não estar no cadastro de inadimplentes do Serviço de Proteção ao Crédito - SPC, Centralização de Serviços dos Bancos – SERASA ou Cadastro Informativo de Créditos não quitados do Setor Público Federal - CADIN.

1.6 PAR – Especial

Uma vez exaurido o interesse das famílias com renda bruta mensal comprovada entre três e seis salários mínimos pelos empreendimentos produzidos através do PAR, bem como por questões de custo de produção dos imóveis, foi concebida uma variante ou nova modalidade do Programa que passou a ser

chamada de PAR-ESPECIAL e visava atender a uma demanda de menor poder aquisitivo identificada quando da seleção de candidatos à modalidade convencional.

O perfil de renda dos interessados no Programa foi então alterado para uma faixa compreendida entre dois e quatro salários mínimos sendo que a condição para se tornar arrendatário permaneceram as definidas para a fase inicial do Programa.

1.7 O PAR na cidade de Pelotas

A cidade de Pelotas, RS, conta com um bom histórico referente a obras executadas através do Programa de Arrendamento Residencial – PAR, pois num período de dez anos foram construídos dezoito empreendimentos se valendo de recursos do Programa, sendo encontrados exemplares construídos tanto pela modalidade convencional como pela modalidade especial. A saber, são os seguintes os empreendimentos construídos na cidade de Pelotas através de recursos do PAR com as devidas datas de inauguração:

Residencial Guerreiro – inaugurado em 24/01/2003; Residencial Solar do Sul – inaugurado em 18/06/2003; Residencial Marcílio Dias – inaugurado em 01/08/2003; Residencial Alta Vista – inaugurado em 30/12/2003; Residencial Bairro Cidade – inaugurado em 26/01/2004; Residencial Laçador – inaugurado em 08/03/2004; Residencial Duque de Caxias – inaugurado em 15/06/2004; Residencial Cruzeiro – inaugurado em 17/08/2004; **Residencial do Porto** – inaugurado em 30/12/2004; Residencial Princesa do Sul – inaugurado em 25/04/2005; Residencial Jardins da Baronesa – inaugurado em 09/12/2005; Residencial Regente – inaugurado em 19/01/2006; Residencial Querência – inaugurado em 02/10/2006; Residencial Solar das Palmeiras – inaugurado em 19/05/2007; Residencial Estrela Gaúcha – inaugurado em 19/05/2007; Residencial Paraíso – inaugurado em 24/09/2007; Residencial Querência II – inaugurado em 13/06/2008 e o Residencial Terra Sul – inaugurado em 01/06/2010.

1.7.1 Conjunto Residencial Porto

Localizado na Macro Região São Gonçalo segundo a Lei Nº 5.502/2008 (III Plano Diretor), uma área de Especial Interesse Cultural, o conjunto foi projetado pelo Arquiteto Noé Vega, e construído pela construtora Roberto Ferreira Comércio e

Construções Ltda., sendo que o projeto foi aprovado na Prefeitura Municipal no ano de 2003, sob o nº 264 e o alvará de habite-se expedido em 2005 sob o nº 026 e foi o nono empreendimento construído na cidade de Pelotas, RS através do Programa de Arrendamento Residencial – PAR.

O conjunto habitacional Residencial Porto, tem como endereço a Rua Giuseppe Garibaldi nº 230 e incorporou o nome Porto porque assim a localidade é conhecida devido à história comercial e cultural da própria cidade, sendo um bairro onde ainda existem mesmo que desativados, prédios de antigas fábricas e depósitos que eram abastecidos através do Porto de água docedo Canal São Gonçalo de onde o conjunto residencial fica bem próximo.

Hoje, a zona também é considerada área de revitalização urbana, justamente devido à decadência da atividade econômica que havia naquela região através da interação com a atividade portuária.

A área onde foi implantado o conjunto habitacional destinado à habitação multifamiliar é formada por um quarteirão que configura um único lote de terreno de 8.078 m². Tal quarteirão tem a forma planimétrica regular e é constituído pelas ruas Giuseppe Garibaldi, Gomes Carneiro, Visconde de Jaguarí e Uruguai.

Trata-se de zona urbana da cidade de Pelotas, RS e está caracterizada na Lei 2.565/80 (II Plano Diretor de Pelotas – Legislação vigente quando da projeção e promoção do empreendimento) como Zona Residencial Mista III. Considerada de uso conforme por assegurar as características urbanísticas predominantes na zona, o projeto atendeu aos demais ditames do regime urbanístico como índice de aproveitamento (IA), taxa de ocupação (TO) e densidade (D).

Mesmo perante a atual legislação urbanística municipal (Lei Nº 5.502/2008 - III Plano Diretor de Pelotas), o projeto manteve as características de conjunto habitacional já que satisfaz o conceito geral ali estabelecido com a seguinte definição: “Conjuntos Habitacionais: considerado aquele destinado à construção de mais de uma edificação para uso multifamiliar, sem criação ou modificação do sistema viário”. (Lei Nº 5.502/2008, Art. 186,§VI.). A figura a seguir localiza o PAR na região.



Figura 01: PAR Residencial Porto na região.
Fonte: Google maps, 2019.

O terreno onde está assentado o conjunto apresenta relevo plano, sendo que desníveis de pequena monta e que servem para diferenciar os planos horizontais são notados quando da relação da área de lazer e ajardinamento em relação aos caminhos e área de estacionamento e, desses, em relação aos blocos habitacionais e o bloco onde está localizada a principal e única entrada ao conjunto.

Na parte externa percebe-se facilmente a existência de acentuado desnível, cerca de meio metro (0,50m) na cota mais baixa do terreno em relação à Rua Gomes Carneiro, ponto referencial que fica na esquina das Ruas Gomes Carneiro e Visconde de Jaguari. Desse ponto olhando longitudinalmente o correr da parte mais baixa do conjunto em direção ao quadrante principal do terreno (Rua Garibaldi – onde está localizada a entrada principal do conjunto), verifica-se um ajustamento da calçada (passeio público) que é dividida em três partes: uma rente ao alinhamento predial (sem declividade), uma parte de grama que serve de contenção e outro passeio para pedestres de modo geral (com declive em direção a Rua Visconde de Jaguari).

Na sequência vê-se a localização do Residencial no quarteirão.

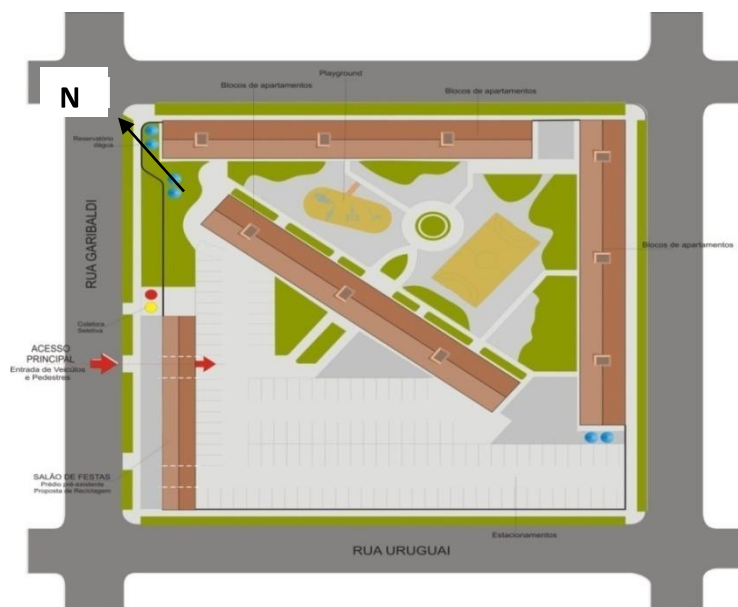


Figura 2: Localização do PAR Residencial Porto no quarteirão.

Fonte: Implantação: Arquivo FAUrb – NAUrb.

Como o terreno está nivelado normalmente em relação as demais ruas que formam o quarteirão, entendemos a Rua Gomes Carneiro como uma rua coletora do escoamento pluvial do sítio onde se situa o terreno, sendo as águas dirigidas ao canal São Gonçalo que fica nas proximidades.

Tendo sido o projeto do conjunto aprovado por órgão competente, assim como o fato do mesmo ter recebido alvará de habite-se, consideramos que as cargas foram devidamente consideradas, analisadas e dimensionadas de modo compatível com os padrões técnicos para o tipo de solo e rocha que compõem o meio físico de onde o terreno está localizado.

Ao analisar o entorno imediato ao conjunto, verificamos a existência de residências unifamiliares, em sua grande maioria de um único pavimento, assentadas em terrenos com testada de no máximo dez metros. Embora essa descrição se repita em parte também pela Rua Gomes Carneiro, é na Rua Garibaldi que essa tipologia é preponderante, chamando atenção para o caráter vernacular das construções existentes.

Nesse sentido o conjunto habitacional se destaca pelo fato de nesse setor não estarem localizados os blocos habitacionais e grande parte da divisa com o meio externo ser delimitada através de tela. Isso causa uma sensação de transparência já que é por onde são possíveis visadas tanto externas quanto internas, ou seja, da rua se pode observar a parte interna do condomínio e do

interior do condomínio se pode observar a movimentação na rua. Existe um equilíbrio entre as duas linhas de fachadas, a do conjunto em relação às habitações do outro lado da rua e, dessas em relação ao conjunto. A seguir vemos imagens do condomínio (vista externa).



Figura 3: Visconde de Jaguari esquina Uruguai.
Fonte: Acervo do Pesquisador, 2019.



Figura 4: Garibaldi com Gomes Carneiro.
Fonte: Acervo do Pesquisador, 2019.



Figura 5: Gomes Carneiro esquina Visconde.
Fonte: Acervo do Pesquisador, 2019.



Figura 6: Vista pela Visconde de Jaguari
Fonte: Acervo do Pesquisador, 2019.

Pela Rua Gomes Carneiro verifica-se a existência de edifícios de construção recente, também com quatro pavimentos, o que ratifica o índice de aproveitamento para essa zona segundo o Plano Diretor, sendo que não dá para relacionar edifícios isolados com a visão global da fachada do conjunto habitacional que se estende até cerca de uns vinte metros antes da Rua Visconde de Jaguari, onde existe no mesmo alinhamento um espaçamento entre a lateral do bloco que dá para essa rua e o bloco com frente para a Rua Gomes Carneiro, e que estão ligados por um muro de concreto pré-moldado que serve de vedação do conjunto. Este pela Rua Gomes

Carneiro é uniforme e repetitivo, reproduzindo a modulação das plantas. Janela, janela, janela de banheiro e área de serviço, demarcação da zona de circulação interna dos blocos de quatro pavimentos que obedecem à mesma repetição. As cores claras e uniformes junto com as aberturas padronizadas é que dão o tom do ritmo do edifício que também de tanto em tanto apresenta, através de pequenas entrâncias e reentrâncias, os elementos estruturantes verticais.

Para a Rua Visconde de Jaguari se repete o mesmo esquema de uniformidade e repetição verificado na Rua Gomes Carneiro, sendo que a particularidade é que a fita acaba um pouco antes de chegar a Rua Uruguai, sendo o fechamento complementado por um muro de concreto pré-moldado similar ao descrito anteriormente. Diferentemente da Rua Gomes Carneiro, a circulação por essa via, seja por veículos, seja por pedestres é escassa e praticamente local, ao contrário do que se pode encontrar no mesmo trecho pela Rua Garibaldi que lhe é paralela.

Pela Rua Uruguai existe um cercamento total. De um lado da rua está a face lateral de alvenaria de tijolos de um depósito com mais ou menos sete metros de altura (h : 7,00m) que ocupa toda a quadra, sendo este totalmente fechado e pintado de cinza com portão também fechado pintado na cor vermelha e próprio para o acesso de veículos de grande porte. Pelo lado do conjunto e em toda sua extensão um muro que se divide em uma parte pré-existente, ou seja, uma parede alta de construção anterior que contrasta com uma parte de muro pré-fabricado com altura diminuída como uma diferença entre $h = 2,50m$ para $h = 2,00m$ e uma espessura de 24,00cm para uma de 3,00cm.

No entorno imediato não se verificou a existência de parques ou praças, sendo escassa a arborização, excetuando-se a Rua Visconde de Jaguari que é bem arborizada. Outrossim, o conjunto está equidistante a 800m de posto de saúde municipal, 500m de escola pública de ensino fundamental, 800m de escola pública de ensino médio, 800m de creche e 500m de praça pública e equipamentos de lazer.

O assentamento obedeceu às diretrizes do Programa (PAR), que previa variáveis determinantes e condicionantes com o objetivo de favorecer a que famílias com baixo poder aquisitivo que moravam de forma precária ou em coabitação pudessem adquirir imóvel próprio e que, desse modo, entrassem num processo de mudança social.

O conjunto comporta em três blocos de quatro pavimentos dispostos em fita, contendo o total de 140 unidades habitacionais com uma área construída também total de 7.323,80 m². O conjunto é fechado, caracterizando um espaço onde vigora o regime condominial e, portanto, não existem espaços semipúblicos ou semiprivativos.

A organização espacial nitidamente transparece a figura plana de um quadrado (quarteirão) dividido transversalmente ao meio, dando origem a dois triângulos semelhantes. No triângulo de cima, a partir de seus vértices que condizem com o alinhamento predial, foram projetados voltados para a parte de dentro os blocos de apartamentos de igual modulação. Respeitado o espaçamento entre blocos, foi projetado de forma isolada outro bloco no eixo que é a base deste triângulo. Neste bloco, a face principal converge para a face principal dos dois outros blocos. No interior dessa figura triangular (região convexa) foi localizado espaço de convivência (praça) e recreação (quadra de esportes) em área aberta e de uso comum como parte integradora dos segmentos de reta que o compõe.

No triângulo de baixo, que completa o quadrado temos num dos vértices ou vértice principal já que é onde está localizado o acesso principal, verificamos num primeiro segmento de reta a manutenção de uma construção de dois pavimentos anteriormente existente que marca o conjunto por se tratar de uma arquitetura voltada para outro uso que não o residencial e, pela pintura branca que diferencia e referencia essa volumetria de dois pavimentos como ligação dos espaços externos e internos ao conjunto. No seguinte segmento de reta que completa esse vértice temos a complementaridade dessa relação interior-exterior por ser ela delimitada através de cerca de tela de arame, o que dá transparência as atividades e circulações internas e externas liberando o conjunto de um fechamento total. Nesse segmento, na parte interna ao conjunto, pode-se perceber tanto em planta como no local a volumetria pura de quatro reservatórios d'água de dez e quinze mil litros (10.000l – 15.000l) que antes de denotarem traços de uma arquitetura brutalista, complementam a percepção de que as atividades de serviços foram alocadas sob esse eixo lateral.

Para a base deste triângulo de baixo, esta voltada à parte de traz do bloco alocado na base do triângulo de cima, sendo esta linha um marco de separação entre a área de estacionamento e entrada do conjunto dos demais espaços privativos e de uso comum. A aresta seguinte que fecha o perímetro desse triângulo

de baixo é todo amurado delimitando os limites internos e externos ao terreno, não suportando nenhuma outra função que não seja a de isolar o conjunto habitacional e preservar a área de estacionamento interna ao conjunto.

Sem perdemos de vista que o bloco, ou melhor, a fita que suporta a base dos dois triângulos complementares do quadrado, ou seja, o bloco disposto transversalmente ao terreno diferentemente dos demais tem suas duas faces voltadas para a parte interna do condomínio, temos que sob essas a partir de aberturas de igual dimensionamento separadas uma da outra pela caixa vertical que serve e demarca o espaço da escadaria que atende o acesso aos apartamentos alocados no bloco H, é o diferencial do projeto como um todo.

Como se escuta e também se repete o ditado “que todos os caminhos levam a Roma”, nesse projeto todos os caminhos levam a esses acessos ou galerias, que se perpendicularmente são separados por canteiro central, linearmente são ligadas por passeio cimentado que percorre toda a extensão da fita ou do bloco.

A volumetria então desse bloco e dos demais, nos remete a figura de um prisma quadrangular, modulado e estendido de maneira a atender o número de moradias necessárias à realização do projeto, bem como de criar outros espaços e volumes.

As aberturas representadas horizontalmente como uma passagem de nível (em planta representação tracejada), na vertical tornam-se vãos de passagem, ligação, espaço de convivência e, principalmente de transição e diferenciação de um setor mais geral para um setor de particularidade coletiva (a parte convexa do triângulo). Vale salientar que uma passagem assim, também está consolidada no volume remanescente fazendo a transição entre o espaço externo e interno ao conjunto. Desse modo, deste bloco emanam elementos da arquitetura moderna como a composição entre cheios e vazios, o uso de pilotis agregando função e beleza à composição e a justificativa para a projeção do volume do espaço que serve a escadaria que se pronuncia verticalmente para além da linha horizontal da platibanda que encobre e nivela a linha de telhado. Nesse sentido, o uso da cor quente nesse volume em específico demarca também a modulação dos blocos que são em número de nove e identificados alfabeticamente das letras A a I.

No interior desses vãos ou galerias e ocupando as laterais, estão dispostos mesas e bancos, proporcionando espaços de convivência coletiva passíveis de serem usados em diferentes situações climáticas. A arquitetura se revela

estruturalmente no sistema trilitico em concreto armado aparente que sustenta as habitações e o restante das estruturas desenvolvidas acima desse volume em especial.

Na imagem a seguir vemos aspectos do interior do condomínio.



Figura 7: Vista interna do Residencial Porto.
Fonte: Acervo do pesquisador, 2019.

Nas demais fitas de blocos voltados para a parte interna do triângulo prevalece à modulação rítmica que emana do interior seu conteúdo, ou seja, se percebem os dormitórios, as salas de estar com ligação direta ao patamar ou corredor de acesso proveniente da entrada principal e da escadaria que convencionalmente divide e delimita os espaços privativos das unidades residenciais à direita e a esquerda formando um pequeno corredor no patamar com o comprimento de um lance e outro da escada.

Externamente a forma geral não foge a aparência de um conjunto habitacional convencional, sendo a faces laterais de baixo a cima uma empena cega, mas com cuidado na platibanda levemente escalonada de um lado e outro, até um segmento de reta horizontal. Nessa moldura superior no edifício destacam-se na proporção duas janelas pequenas e fixas que lembram um par de olhos, que servem de ventilação ao telhado.

Na face frontal a perspectiva revela a paginação dos blocos, alinhados horizontalmente em altura sendo que as reentrâncias marcadas pela cor quente contrastam em distância com as saliências da volumetria dos vãos de escada que de tanto em tanto rasgam a horizontalidade e projetam-se para cima do edifício, criando uma caixa capaz de comportar alguns reservatórios d'água.

O sistema construtivo, portanto, é bastante convencional, sendo que os elementos de concreto armado bem como os planos verticais de alvenaria de tijolos tanto interna quanto externamente são revestidas com argamassa e pintados em cores contrastantes de modo que se pode observar os elementos estruturantes verticais, as pequenas entrâncias e reentrâncias por onde descem na parte externa da edificação os tubos de queda, enquanto que na parte interna servem como demarcadores de paginação dos blocos.

Esse partido fez com que a volumetria uniforme da parte de uso residencial se destaque em relação aos demais componentes do conjunto, já que o volume da entrada principal (figuras 8 e 9) que configura um bloco independente da parte residencial e abriga a guarida do zelador, salão de festas, bicicletário e outras necessidades, além de ser de uma arquitetura remanescente da primeira metade do século vinte, que teve sua integridade histórica preservada, remonta a uma altura de mais ou menos seis metros ($h = 6m$) e está voltada para outro quadrante do terreno.



Figura 8: Fachada principal do condomínio (situação quando da entrega).

Fonte: Acervo do NAUrb.



Figura 9: Fachada principal do condomínio (situação atual).

Fonte: Acervo do pesquisador, 2019.

1.8 Condomínio

Dentre as mudanças que influíram decididamente no comportamento social nos últimos tempos estão as novas formas de moradia. E, junto com elas, emergem novas formas de relacionamento e de identificação social.

Os condomínios residenciais surgiram com a mesma intensidade que se valorizou o espaço urbano e se acirrou a disputa por uma infraestrutura insuficiente para atender os contingentes populacionais que se deslocaram das zonas rurais em busca de trabalho e serviços públicos, além das exigências de uma classe mais abastada da sociedade que demandava por mais segurança, infraestrutura e serviços.

A falta de perspectiva na condição do Estado em promover as condições necessárias para um desenvolvimento mais equilibrado, com diminuição das desigualdades sociais, levou essas classes com maior poder aquisitivo ao encontro de soluções de moradia que lhes garantisse a segurança a infraestrutura e a prestação de serviços desejada.

Por esse viés predominante em determinado momento na literatura referente ao tema, o que propicia e intensifica a busca por esses novos espaços de moradia e convivência é a necessidade dessas classes com maior rendimento econômico de

um distanciamento da vida pública e, portanto, causadores de segregação social através da distinção da ocupação espacial.

Por isso, os primeiros condomínios foram implantados em áreas distantes dos grandes centros urbanos, versão essa confirmada por Andrade (2006, p. 307), como surgida nos Estados Unidos no final do século XIX e que tomou força na América Latina na década de 1990 com o registro de significativo crescimento desse tipo de empreendimento imobiliário “levando inclusive alguns estudiosos a se perguntarem se os condomínios estariam inaugurando um novo padrão de segregação socioespacial” (ANDRADE, 2006, p. 309).

Para Chumillas & Ruiz-Gomes (2003) *apud* Andrade (2006), em grande parte da América Latina os condomínios surgiram na década de 1960, sendo que no Brasil, formas urbanas semelhantes aos atuais condomínios foram identificadas no final dos anos 1950.

Segundo essa autora, foi na década de 1990 que no Brasil, mais se intensificou a proliferação de condomínios em áreas urbanas, enquanto que Kovarich (1979) no início dos anos 1980, identificava a especulação imobiliária e a fragmentação socioespacial como uma particularidade importante da formação econômica e social brasileira e que diz respeito à intencionalidade e convivência entre o poder público e as classes mais abastadas da população na precarização das condições de vida dos trabalhadores, atitude essa conceituada como “espoliação urbana” (KOVARICH, 1979, p. 89).

Nos tempos atuais, os condomínios já são preponderantes nos maiores centros urbanos. Assumiram diferentes formas e configurações e se estenderam ao alcance das diferentes classes sociais e localizações como, por exemplo, na cidade de São Paulo onde segundo pesquisa do jornal Folha de São Paulo, veiculada em 24 de setembro de 2017, dá conta de que o bairro do Brás tem poucos prédios em comparação com o resto do centro – 64,22% das residências estão em edifícios, enquanto que bairros como Santa Cecília, Bela Vista e Centro tem taxas de verticalização acima de 90%. Ou seja, a maioria da população tem como lugar de moradia os condomínios residenciais.

Tal constatação que conforma a paisagem das cidades confirma o enunciado por Santos (1981), para quem os condomínios derivam de uma concepção de planejamento urbano influenciada por dois pressupostos básicos: o racionalismo progressista e o organicismo culturalista.

Em fins do século XIX, na Europa e nos EUA, as tentativas de sistematização científica do pensamento urbanístico geraram duas importantes correntes orientadoras da teoria e da prática no setor: o racionalismo progressista e o organicismo culturalista. Durante o século XX assiste-se a consolidação dessas duas ideias tanto no campo do debate acadêmico quanto no das realizações concretas. A produção planejada dos espaços urbanos se orientará a partir de tal dualismo, que terá força suficiente para impregnar a estrutura e a forma das cidades consideradas “modernas” por excelência: aquelas organizadas a partir e a favor da economia industrial e da cultura de massa. As duas opções, racionalismo e culturalismo, são modelos universais de desenvolvimento de cidades que através de existência histórica até então inédita, nos fizeram nos últimos oitenta anos, chegar às formações urbanas tais como se nos apresentam atualmente (SANTOS, 1981, p. 06).

Conforme descreve o autor, essa sistematização do pensamento urbanístico possibilitou a concepção e a proliferação dos condomínios, já que o mesmo consegue realizar ao mesmo tempo os ideais do racionalismo e do culturalismo.

O condomínio é racionalista porque investe em uma versão totalizante de meio urbano. Sua concepção é autoritária e visa à eficiência. O espaço é concebido para um homem padrão e pretende corresponder a seus requisitos básicos. A solução universalizante e independente das condições locais; pode ser implantado em qualquer lugar. (...) O condomínio é culturalista porque propõe, desde o início, um mundo fechado, com medidas automaticamente limitadas. A população é cuidadosamente prevista, impossível de ultrapassar, já as construções obedecem a regras prefixadas. O número de moradias condiciona a oferta de infraestrutura e dimensiona os equipamentos. Completando tudo, há o muro, a cerca com entradas vigiadas. Em alguns casos há senhas: cartões de entrada, identificação eletrônica, circuito interno. Em outros há toques de recolher, como nas pequenas cidades medievais (SANTOS, 1981, p. 20-21).

Tais fundamentos significam que os condomínios são materialmente perceptíveis e social e culturalmente reconhecidos. Já que envolvem a sociedade instigam distintos pontos de vista a respeito das implicações do uso constante dessa concepção de planejamento urbano na vida dos moradores das cidades. Por exemplo, Maricato & Akaishhi (2018) detêm-se em referências e relatos de uma vida insegura, miscigenada, diversificada, impessoal, liquefeita e promotora da dispersão e da fragmentação urbana. Enquanto que Caldeira (2000) reflete sobre os condomínios como um espaço agressivo, promotor de segregação social e espacial, além de facilitar um estilo de vida intimista, refratário e indiferente a quem não faz parte do lugar que não pode sequer chegar perto, pois o acesso é controlado e vigiado.

Para Caldeira (2000, p. 264), “a moradia e o status social são obviamente associados e em várias sociedades a residência é uma forma de as pessoas se afirmarem publicamente”. Segundo essa autora, através de suas casas e seu estilo de vida os moradores desenvolvem um discurso mediante o qual falam simultaneamente sobre a sociedade e sobre si mesmos. E é pela busca de uma afirmação social que os condomínios horizontais e loteamentos fechados servem de instrumento para legitimação deste novo estilo de vida. Portanto, ao nos remetermos a esta nova realidade social, podemos, segundo a autora, afirmar que:

[...] os enclaves fortificados - prédios de apartamentos, condomínios fechados, conjunto de escritórios ou shopping centers - constituem o cerne de uma nova forma de organizar a segregação, a discriminação social e a reestruturação econômica (CALDEIRA, 2000, p. 255).

Tanto Caldeira (2000) como Rolnik (2015) dizem que seja pela falta de suporte do Estado e/ou pela cultura do medo, as pessoas buscam refugiar-se em ilhas de segurança, onde a privatização dos espaços de convívio e equipamentos públicos promove a homogeneidade de classes sociais e ideais e intensifica a cultura da privacidade e do individualismo.

1.8.1 Ponto de vista legal

No Brasil do ponto de vista legal, podemos dizer que sabemos do que falamos quando nos referimos a condomínio especial ou horizontal. Trata-se de uma acepção que designa um modo de agregação formal de coproprietários, composta por empreendimento imobiliário direcionado para uma função residencial, comercial ou mista.

Denominado no Código Civil - 2002 (CC) como condomínio edilício, ele é caracterizado pelos artigos 1.314 a 1.330 e tipificado como “o espaço, horizontal ou vertical, onde há a coexistência de propriedades privadas e comuns” (p.133), ou seja, é um local onde um mesmo proprietário possui direitos e deveres individuais e coletivos.

Segundo Gagliano (2010, p. 01), conceitualmente, “o condomínio edilício caracteriza-se pela coexistência de áreas de propriedade particular (unidades autônomas), e áreas comuns, titularizadas por mais de um coproprietário, segundo convenção previamente estabelecida”.

Nesse sentido, dispõe o art. 1331 do Código Civil (2002):

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Outra característica particular desse tipo de agregação de copropriedade está nas exigências legais para sua formação, quando se vê a necessidade da discriminação de uma área total em partes individualizadas como unidades de propriedade exclusiva e diferenciadas umas das outras, assim como das áreas de uso comum.

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I – a discriminação e individuação das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II – a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III – o fim a que as unidades se destinam (CÓDIGO CIVIL, 2002).

A legislação nos mostra que quando falamos em condomínio habitacional e, portanto, em condomínio edilício, estamos nos referindo também a uma tipologia, ou seja, a uma legislação que cria uma regra onde os espaços de uso comum são de uso exclusivo dos condôminos que são também, quem tem o dever de arcar com os custos de manutenção, limpeza e segurança. Portanto, os condomínios edilícios desde sua constituição são dotados da característica de fechamento e, portanto, de uma forma socioespacial privada que tem um responsável denominado síndico, e que através de suas competências, responde legalmente pelo empreendimento.

Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se. (CÓDIGO CIVIL, 2002).

Art. 1.348. Compete ao síndico:

- I. Convocar a assembleia dos condôminos;
- II. Representar ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- III. Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV. Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- V. Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- VI. Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- VII. Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- VIII. prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
- IX. Realizar seguro da edificação.

§ 1º poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º o síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção (CÓDIGO CIVIL, 2002).

Junto às competências do síndico, verificamos uma série de outras particularidades constituintes da vida condominial, as quais, todo morador deve ter conhecimento e a elas se submeter como a convenção condominial, o regimento interno e as decisões de assembleia.

Verifica-se, também, que são as assembleias, dos condôminos, a instância principal de deliberação das questões referentes ao condomínio, sendo que as condições para sua convocação e deliberação também estão previstas no CC.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.

Art. 1.352. Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião (CÓDIGO CIVIL, 2002).

1.8.2 Convenção condominial e regimento interno

Quanto à convenção condominial e o regimento interno, temos que a primeira diz respeito à lei ou regramento condominial que rege a convivência em condomínio. E, que para valer perante terceiros, deve obrigatoriamente estar registrada junto ao registro de imóveis e conter as seguintes cláusulas:

A quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos, para atender as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
Sua forma de administração;
A competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;
As sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
O regimento ou regimento interno (Lei 10.406/2002, CC, p.134).

O regimento interno ou estatuto interno diz respeito ao cotidiano ou a vida condominial propriamente dita, já que trata do dia-a-dia do condomínio, das regras de utilização das áreas e equipamentos de uso comum, bem como do comportamento dos condôminos e dos funcionários prestadores de serviços.

1.9 Administração condominial

Como observado anteriormente, “o síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção” (§ 2º, Item 9, Art. 1.348, CC), sendo que no âmbito a que nos atemos é normalmente aceito a contratação de administradora profissional para a administração condominial devido a complexidade das atribuições impostas tanto pela legislação pertinente como pela vida condominial.

Nesse caso, ressalva-se que síndico e administradora têm atribuições distintas, sendo reservada a administradora a gestão administrativa, de pessoal, financeira e jurídica, enquanto que ao síndico cabe à gestão interna tratando de questões relativas ao regimento interno, à convenção condominial e cumprimento das deliberações das assembleias.

Segundo o Sindicato Intermunicipal das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Condomínios Residenciais e Comerciais no Rio Grande do Sul - SECOVI-RS, são as seguintes, algumas das atribuições e serviços que uma administradora pode prestar a um condomínio:

1.9.1 Gestão Administrativa

Controle e atualização do CNPJ do Condomínio, Gestão dos contratos de conservação e de manutenção; gestão de contratos de prestação de serviços terceirizados; gerenciamento dos arquivos documentais, controle do cadastro de proprietários, soluções de problemas etc., controle dos mandatos do corpo diretivo – síndico e conselho consultivo, serviço de malote para a retirada e entrega de correspondência no próprio condomínio, emissão e distribuição de cartas, circulares, editais de convocação e atas das Assembleias Gerais, presença nas assembleias (qualificação e controle das presenças, esclarecimento de dúvidas e redação das respectivas atas), transcrição das atas no Livro próprio e registro no Cartório de Títulos e Documentos, coleta de orçamentos de obras e serviços que se fizerem necessários, atendimento aos fornecedores de materiais e serviços, elaboração das planilhas de concorrência e acompanhamento financeiro das obras e serviços, gerenciamento do seguro de incêndio (obrigatório) e de responsabilidade civil (controle do vencimento da apólice, coleta das propostas para a renovação, análise e encaminhamento das mesmas ao Síndico para a deliberação), acompanhamento da liquidação de sinistros, gestão da situação/manutenção dos equipamentos de segurança, levando-se em conta as normas do corpo de bombeiros, a legislação municipal e as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, controle dos consumos de água, esgoto e energia elétrica.

É ainda atribuição das administradoras referentes à gestão administrativa a promoção de vistoria técnica periódica nas instalações e áreas comuns, bem como o controle dos acessos e manutenção.

1.9.2 Gestão de recursos humanos

Recrutamento de funcionários, seleção de funcionários, admissão e procedimentos de registro, treinamento, atualização registral, declarações para fins de aposentadoria, relação de salários para fins de benefícios, atestados para fins de concessão de auxílio doença e acidente, formalização de advertências disciplinares, formalização junto ao Cadastro Geral de Empregados e Desempregados – CAGED, controle de horário de trabalho, escala de férias, salário-família, horas-extras etc.

1.9.3 Gestão financeira

Elaboração e acompanhamento das previsões orçamentárias, elaboração do quadro de rateio das despesas, emissão dos recibos/boletos bancários, controle dos pagamentos das cotas condominiais, cobrança administrativa de devedores, emissão de certidão negativa de débitos condominiais, controle de contas a pagar, gestão tributária (Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, Imposto sobre Serviço - ISS, Instituto Nacional sobre Seguridade Social - INSS e Imposto de Renda da Pessoa Física – IRPF), prestações de contas mensais, elaboração de balancetes anuais, gestão da conta bancária do condomínio e obtenção de certidão negativa de débitos de tributos e contribuições federais.

1.9.4 Gestão de assuntos jurídicos

Atualização permanente da legislação que envolve a administração de condomínios, consultoria tributária, fiscal e trabalhista, emissão de notificações extrajudiciais e judiciais, assessoria na alteração da Convenção de Condomínio, assessoria na elaboração de Regimentos Internos, assessoria na assinatura de contratos de prestação de serviços, de terceirização, de locação de espaços etc., ações e acompanhamento da cobrança judicial dos devedores de cotas, acompanhamento das ações trabalhistas, cíveis e tributárias, bem como das ações propostas em Juizados Especiais.

Como a vida condominial é uma relação dotada de subjetividade, juridicamente nesse trabalho consideramos seu entendimento a partir da definição de condomínio formulada por Mezzari (2010, p. 29) quando diz ser “as relações existentes entre diferentes proprietários dessas unidades autônomas e de suas relações condominiais sobre as coisas de uso comuns e sobre o terreno, sempre considerados em um mesmo empreendimento”.

2 Metodologia

O conhecimento científico se distingue de outras formas de conhecimento por tratar-se de um tipo de conhecimento obtido metodologicamente. Desse modo, a pesquisa científica impõe ao pesquisador a utilização de métodos convencionalmente reconhecidos para levar adiante sua busca de respostas às indagações que lhes causam inquietação.

É assim que a construção da ciência passa independentemente das diferenças teóricas do conhecimento pela ruptura com as representações sociais orientadas pelo senso comum e que são expressas nas formas e nos modos como é entendida e explicada a correspondência do homem com a natureza.

Se a ruptura com o pensamento comum ou vulgar é importante em todos os campos das ciências, no que se refere às ciências sociais aplicadas e, em especial a disciplina da arquitetura e urbanismo ela é condição prévia já que é essa área do conhecimento que tem orientação para entender a relação do homem com o objeto construído, ou seja, com o ambiente construído.

Nesse sentido, todas as abordagens referentes à coleta de dados e informações tiveram nos procedimentos de pesquisa o enfoque da relação do morador com a utilização e/ou uso dos espaços e equipamentos de uso comum, considerando-se as regras que regem as condições contratuais (arrendamento/propriedade) e a vida condominial como intrínsecas a essa relação já que o objetivo principal da pesquisa é indagar “Qual é o efeito do fato de ser arrendamento e não propriedade sobre a vida condominial do conjunto habitacional”?

Em se tratando de ambiente condominial, tem-se que o ambiente condominial pode ser visto como uma microssociedade já que é também, um pouco do reflexo da sociedade maior onde está inserido. Por isso, a percepção dos moradores em relação ao local onde habitam, traz consigo um muito do entendimento, da compreensão de sua condição na sociedade e no que diz respeito a suas expectativas de vida.

Desse modo, junto aos informantes qualificados, seja nas conversas informais, seja nos questionamentos semiestruturados, foram levantadas questões de forma a suscitar a compreensão de como viviam anteriormente e de como estão vivendo agora. Ao modo como se dá convivência entre os moradores do condomínio; como são utilizados os espaços e os equipamentos de uso comum. Qual a impressão que tem do condomínio, de sua localização, de sua manutenção da sua segurança?

Dentre os métodos de pesquisa utilizados para aferição da qualidade de um ambiente construído, destaca-se a “A avaliação pós-ocupação – APO”. Trata-se de um conjunto de procedimentos metodológicos que visa aferir, especialmente, o atendimento às necessidades objetivas e subjetivas do usuário no decorrer do uso do ambiente construído.

Esta metodologia 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: Em primeiro lugar, minimizem, ou até mesmo corrijam, problemas detectados no próprio ambiente construído submetido a avaliação, através do estabelecimento de programas de manutenção e de conscientização do público usuário, da necessidade de alterações comportamentais, tendo em vista a conservação do patrimônio público e privado, e em segundo lugar, utilizar os resultados destas avaliações sistemáticas (estudos de caso) para realimentar o ciclo do processo de produção e uso de ambientes semelhantes, buscando otimizar o desenvolvimento em projetos futuros (ORNSTEIN; ROMERO, 1992, p. 23).

Nesse sentido, direciona o arquiteto e urbanista para seu papel integrador no processo de produção de ambientes construídos. Isso se dá nas múltiplas interações de áreas distintas, durante o processo de projeto, ao longo da construção e também durante o uso, a operação e a manutenção.

Como estamos tratando especificamente no âmbito da pós-ocupação, ou seja, estamos versando de pesquisa em um ambiente já construído e ocupado pelos usuários desde o ano de 2004, às abordagens foram aquelas com capacidade de fornecer subsídios teóricos e metodológicos e mesmo informações práticas sobre o comportamento dos usuários, no caso dos condôminos em relação ao espaço construído e disponibilizado para o uso comum e, também, de sua condição de arrendatários e sua relação com a vida condominial que pressupõem direitos e deveres que foram previamente contratados.

A APO surgiu apoiada no compromisso com o desempenho ambiental do ambiente construído, nos países desenvolvidos nos anos 1960 e no Brasil em 1984. Ela se diferencia de outros tipos de avaliação aplicada ao ambiente construído tanto por interferir diretamente em seu processo de produção quanto por valorizar a opinião do usuário, em complementação a outros pontos de vista qualificados.

Para Günter, Pinheiro e Guzzo (2004), sob o ponto de vista da psicologia ambiental, que estuda as inter-relações do indivíduo com o ambiente, interessa aos arquitetos os efeitos das condições do ambiente sobre os comportamentos individuais. Isso se dá em função de como o indivíduo percebe seu entorno e atua nele, já que a inadequação de ambientes, percursos e usos de objetos pode causar efeitos prejudiciais à saúde da pessoa.

Mesmo tratando-se de um exercício inserido no meio acadêmico e, portanto, de interesse restrito a produção científica e cultural, foram adotadas as medidas necessárias à preservação da dignidade dos seres humanos envolvidos na pesquisa. Esse cuidado foi tomado tanto na coleta como no tratamento dos dados e informações atinentes a pesquisa. Desde o levantamento de registros digitais, como os amplos levantamentos fotográficos realizados, mas, também, quando das conversas informais, da aplicação da pesquisa semiaberta e da tomada de observações.

Por outro aspecto, outros cuidados foram tomados quanto à eticidade da pesquisa e no tratamento dos dados e informações coletados, conforme recomendação de Abate, Ono e Ornstein (2018, p. 67) como:

- Foram respeitados os participantes em sua dignidade e autonomia;
- foram ponderados riscos e benefícios;
- procurou-se evitar ao máximo os danos previsíveis;
- considerou-se que a pesquisa tem relevância social;
- considerou-se que a pesquisa é justa e equitativa;
- considerou-se que a pesquisa não é fútil;
- foram respeitados os direitos dos participantes.

Como de praxe, os procedimentos metodológicos de pesquisa qualitativa são constituídos pelos métodos, técnicas e instrumentos para atingir os objetivos da pesquisa. O método é caracterizado pela observação da realidade, o que nos levou a formular o problema de pesquisa, buscar informações e levantar hipótese.

Para Günther, Elali e Pinheiro (2008, p. 380), “métodos centrados na pessoa incluem os herdados da psicologia social (como as entrevistas semiabertas e as observações), que precisam de poucas adaptações à especificidade de um estudo pessoa-ambiente”. De outro modo, vários autores indicam que para os complexos problemas de pesquisa e aplicação na área do ambiente - comportamento faz-se necessária a aceitação tanto dos métodos quantitativos como dos qualitativos, configurando-se o que se convencionou chamar de Múltiplos Métodos.

Essa observação se deve ao fato de que as pesquisas baseadas em um só tipo de informação coletada através de uma só técnica costumam ser vistas como suspeitas ou mesmo apresentar resultados duvidosos, já que todos os métodos possuem tanto pontos positivos como negativos, e suas aplicações dependem das características dos problemas abordados no objeto em questão.

Nesse sentido, tornou-se de extrema relevância os levantamentos fotográficos e a referência a outros trabalhos acadêmicos que tratam do mesmo âmbito da pesquisa para comparação entre os dados obtidos a fim de permitir uma conclusão condizente com a realidade verificada.

Outra questão que diz respeito ao cuidado na aplicação dos métodos e técnicas de pesquisa e que é pertinente aos estudos de caso, foi preocupação em obter informações contextuais referentes ao perfil dos usuários, uma vez que é sabido, que antes de se mudarem para seu novo espaço de moradia, os usuários já abrigam preconceitos em relação aos espaços. Ou seja, a incerteza gerada pela mudança para um novo espaço afeta a percepção do usuário sobre o ambiente.

Os estudos de desempenho de construção, nos quais se insere a APO, devem buscar e revelar o contexto por trás do edifício, isto é, a história pessoal dos usuários e suas atitudes relacionadas ao ambiente construído. Esses fatores psicossociais desempenham um papel importante na determinação das preocupações das pessoas com seu ambiente e podem afetar suas percepções sobre o desempenho do edifício (LEAMAN; STEVENSON; BORDAS, 2010 apud ABATE; ONO; ORNESTEIN, 2018).

Além dos levantamentos e coleta de dados que independem da opinião dos usuários, foram aplicadas seis entrevistas semiestruturadas como instrumento de ordem qualitativa e considerada como positiva para o alcance dos objetivos propostos.

Embora a abordagem da pesquisa se dedique a maneira como os usuários se apropriam e utilizam os espaços de uso comum e interagem com o edifício como um todo construído considerando sua condição de arrendatários, ela é geral no sentido de que o empreendimento foi construído no âmbito do PAR na cidade de Pelotas, e é específica por tratar da vida condominial no âmbito do Residencial Porto.

Desse modo, foram identificados e classificados os diferentes tipos de agentes com interferência no ambiente em estudo. Foram identificados além dos usuários/arrendatários, o síndico e os funcionários da administradora contratada para lidar com a manutenção, limpeza e segurança no condomínio, além da própria administração condominial. Foi identificado outro tipo de administradora que se faz presente nessa relação e é terceirizada da Caixa Econômica Federal para lidar com os contatos de arrendamento no caso, a empresa Vila Rica. E, a própria Caixa Econômica Federal que embora tenha terceirizado a administração dos contratos de arrendamento é a instituição quem tem o banco de dados geral e continua respondendo como agente do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR.

A tabela na sequência traz uma síntese dos objetivos, métodos e procedimentos utilizados na pesquisa.

CARACTERIZAÇÃO	OBJETIVOS	MÉTODOS	PROCEDIMENTOS
Espaço-funcional	- identificar os tipos de atividades desenvolvidas; - identificar como estas se localizam no espaço.	- observações diretas; - observações indiretas; - entrevistas; - questionário.	- elaboração de registro fotográfico; - anotações em diário de trabalho.
Comportamental	- identificar e caracterizar os grupos de usuários existentes; - analisar os modos de apropriação dos espaços.	- observação direta; - entrevistas e questionários.	- identificação e caracterização dos grupos de usuários do Residencial Porto e suas rotinas; - identificação das relações entre os diferentes grupos de usuários com base nas rotinas estabelecidas entre eles; - identificação de possíveis lideranças.
Contexto urbano envolvente do condomínio	- estabelecer uma compreensão da envolvente urbana considerando a acessibilidade, a infraestrutura e a oferta de serviços.	- observações diretas; - observações indiretas; - entrevistas.	- elaboração de registros fotográficos; - realização de consultas; - realização de entrevistas.
Gestão condominial Satisfação	- identificar o grau de satisfação dos moradores para com a gestão administrativa do condomínio; - identificar o grau de satisfação dos moradores para com o condomínio; - identificar o grau de satisfação dos moradores para com o PAR.	- entrevistas; - coleta de dados secundários; - observação direta; - entrevistas; - questionários; - aplicação da metodologia pós-ocupação.	- realização de entrevista com síndico; - realização de entrevista com administradora; - realização de consultas; - elaboração de comparações; - identificação do grau da eficiência, da eficácia e da efetividade dos serviços prestados pela administradora.

Quadro 1: Quadro-síntese com a abordagem metodológica utilizada (perspectiva geral).
Fonte: Sistematização do autor (2019).

2.1 Instrumentos de pesquisa

Durante o processo de investigação foram utilizados expedientes e instrumentos diversificados que, no conjunto, compuseram o *corpus* do trabalho.

Diário de trabalho: O diário de trabalho ou bloco (s) de anotações adquiriu um papel relevante dentro da prática de pesquisa já que se constituiu num recurso metodológico, de reflexão, análise e cruzamento de apontamentos diversos realizados em diferentes situações e, portanto, portadores de diferentes abordagens sobre o objeto de estudo.

Levantamento fotográfico: Foram realizados três levantamentos fotográficos em diferentes tempos da pesquisa, como forma de autenticar, mediante a linguagem fotográfica, as confrontações e reflexões sobre os processos de uso, operação e manutenção do condomínio pesquisado, tendo como parâmetro primeiro o levantamento fotográfico realizado por pesquisadores do Núcleo de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo - NAUrb, antes da entrega e da ocupação do conjunto habitacional.

A observação: A observação é uma qualidade própria do pesquisador atento ao objeto de pesquisa e é inerente ao procedimento de pesquisa que visa identificar condutas comportamentais, reações, interesses e necessidades referentes à relação do homem com o ambiente construído. Nessa direção ela foi em certa medida a ferramenta fundamental deste trabalho, posto estar presente em todas as etapas da investigação quer fosse de maneira despretensiosa como aproximação até de forma mais objetiva e intencional sobre determinadas nuances.

Para Angrosino (2009, p. 81), trata-se de “um procedimento básico da pesquisa científica, na medida em que serve a um objetivo formulado e é sistematicamente planejado, registrado, ligado a propósitos e passíveis de ser submetidos a verificações e controles de validação e precisão”. Nesse sentido, temos que a observação envolve visão, audição, olfato e percepção sobre atitudes e comportamentos dos sujeitos/pessoas – informantes qualificados - inseridas no fenômeno em observação.

Desde o primeiro instante, quando da identificação e definição do ambiente ou campo onde seria desenvolvida a pesquisa, a observação foi tomando foco, em conformidade com a apropriação teórica e factual de novos conhecimentos. Segundo Cruz Neto (1994, p.51):

[...] tendo como referência a pesquisa qualitativa, o trabalho de campo se apresenta como uma possibilidade de conseguirmos não só uma aproximação com aquilo que desejamos conhecer e estudar, mas também de criar um conhecimento, partindo da realidade presente no campo.

2.2 Entrevistas abertas ou semiestruturadas

Tanto na elaboração como na aplicação das entrevistas foram considerados os parâmetros técnicos condizentes para a aferição da percepção dos usuários no que diz respeito ao ambiente condominial em que estão inseridos.

Uma dessas preocupações foi a confecção de uma listagem dos conteúdos objeto de abordagem sempre considerando o caminho de apresentação dos aspectos genéricos para os específicos e dos impessoais para os pessoais. Por exemplo: Inicia-se a abordagem com temas na escala urbana e progressivamente se aproxima das questões do entorno (vizinhança) até chegar ao edifício, seu interior e as áreas de uso comum em específico.

Como a opção foi por perguntas semiestruturadas ou abertas, já que elas permitem respostas variadas e abrangentes, porém ricas em informação, nos atemos a determinadas questões que causaram instigação quando das observações e dos primeiros contatos com os informantes qualificados.

Outra opção foi pelo fato de que a aplicação das entrevistas requer o contato face a face. Ou seja, as entrevistas possibilitam a interação entre o pesquisador e o respondente, de modo que as questões podem ser esclarecidas em caso de dúvida, visando respostas mais bem registradas e com observações adicionais.

Aos usuários/arrendatários foram estas as questões básicas suscitadas na forma de entrevistas:

1. Como você avalia a localização do condomínio em relação ao centro da cidade?
2. Existe posto de saúde, escola, supermercado que lhe atenda nas proximidades?
3. Onde você morava antes era melhor que onde você mora agora?
4. Você e sua família utilizam os espaços de uso comum?
5. Qual sua percepção sobre os aspectos gerais do condomínio como serviços de portaria, segurança, manutenção e limpeza?
6. Você e sua família costumam participar das reuniões de condomínio?
7. Quanto ao valor do condomínio você acha compatível com o serviço prestado?
8. Em relação ao arrendamento residencial, qual a sua percepção? Você pretende se tornar proprietário?
9. Se você fosse o proprietário do imóvel, que atitudes diferentes você teria em relação ao seu local de moradia?
10. Você tem amigos no condomínio?

Em relação às administradoras e mesmo a Caixa Econômica Federal todas as questões foram sobre o número de adimplentes e inadimplentes com as prestações do arrendamento e com taxa condominial.

Em específico em relação à administradora Oliveira, encarregada da gestão condominial, também foram incluídos questionamentos quanto à convocação e realização de assembleias de moradores e assuntos tratados nessas ocasiões, bem como de seus encaminhamentos.

Devido à terceirização dos serviços, seja da administração condominial, seja de cobrança da prestação e administração dos contratos de arrendamento, tivemos a princípio alguma dificuldade na obtenção de respostas e acesso a documentos por tratar-se de relação privada.

Sempre nos remetiam à CEF para requerer autorização para acesso aos dados solicitados. Muitas correspondências foram emitidas ao setor competente da CEF tanto na cidade de Pelotas como para a gerência geral na cidade de Porto Alegre, onde inclusive tentamos acesso direto ao funcionário responsável pela administração do PAR.

Somente agora, recentemente, mais propriamente no mês de julho/2019, é que recebemos por intermédio da própria CEF, respostas as nossas indagações.

2.3 Dados de pesquisa

Como procedimentos de coleta de dados e informações foram realizados levantamentos gerais tanto no que diz respeito ao condomínio em si, enquanto espaço construído que se relaciona com seu entorno imediato e com a cidade como um todo, bem como em relação ao perfil socioeconômico dos arrendatários moradores.

Em visita a Secretaria Municipal de Urbanismo se conseguiu a aquisição de cópia dos alvarás de licenciamento da construção e habite-se. Nesses documentos constam informações como área construída, taxa de ocupação – TO, Índice de Aproveitamento – IA e densidade populacional - D, além das datas dos respectivos licenciamentos.

Junto a empresas administradoras foram realizadas seis visitas e várias trocas de correspondências, sendo que duas dessas visitas foram à administradora Vila Rica e aconteceram nos meses de agosto e outubro de 2018; três visitas foram

feitas a administradora Oliveira Imóveis, no caso a administradora do condomínio, tendo sido realizadas nos meses de agosto e outubro de 2018 e no mês julho de 2019.

Outra dessas visitas foi na empresa Casarão Imóveis Ltda., administradora condominial anterior que foi substituída pela empresa Oliveira Imóveis, para saber de seu ponto de vista sobre as causas desse distrato com a CEF e se havia em seu poder algum documento como Ata, por exemplo, que pudesse ser julgada útil no presente trabalho.

Perante a Caixa Econômica Federal – CEF foram feitas visitas em diferentes agências como o Escritório de Negócios e o Setor de Habitação sempre em busca de informações relevantes para o presente exercício acadêmico, bem como foram emitidas correspondências, em diferentes momentos, solicitando diretamente dados sobre o PAR, o andamento dos contratos do PAR em Pelotas e em relação ao Residencial Porto em específico.

A fim de registrar um perfil familiar dos moradores do Residencial Porto, foi feito com a utilização do *síte* e dos dados disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, um exercício de coleta de dados censitários, correspondente às especificidades do PAR-Porto e sua ligação com o bairro Porto e a cidade de Pelotas.

Na Faculdade de Arquitetura de Urbanismo - FAUrb, mais especificamente nos arquivos do Núcleo de Arquitetura e Urbanismo – NAUrb, foi feito levantamento bibliográfico a respeito de outros trabalhos já concluídos e que tem como tema o condomínio, o PAR na cidade de Pelotas, e aqueles que se utilizam da metodologia da APO.

2.4 Resultados

A vida condominial acontece com a realização da própria vida social individual. Por isso que para Simmel (2006) a vida individual não pode estar dissociada da vida social mais ampla, da sociedade.

Segundo esse autor, a realização da vida social é dependente de interações, da realização de socializações. E, é desse universo que são projetadas as relações sociais que estruturam e se formam na sociedade.

A condição de morar em condomínio não aumenta o grau de informalidade nas relações sociais já que mesmo morando em condomínio as pessoas não vivem e não podem viver em função de si mesmas e, sim de suas famílias, seus amigos, seu trabalho e seus interesses mais gerais.

Portanto, os limites do mundo não são os limites do condomínio já que cada um de seus moradores tem uma estrutura própria de vida que é constituída de uma história pessoal que interage com diferentes grupos e, por isso mesmo, ele, o condômino é conhecedor e portador de sociabilidades.

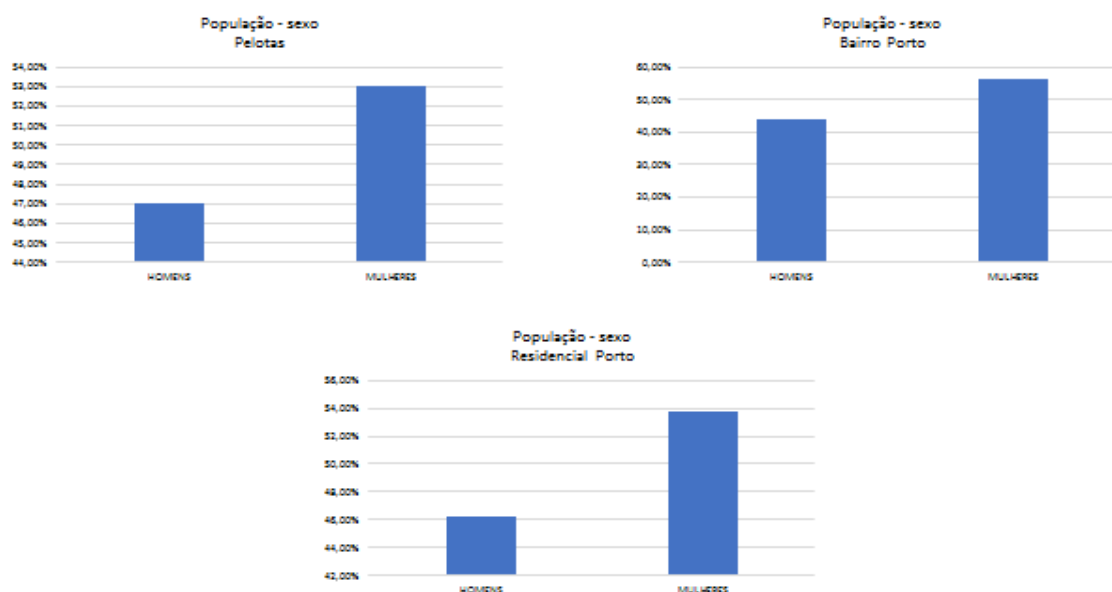
Nesse sentido, o fato de morar num condomínio torna-se mais uma das identidades do sujeito que também é estudante, caminhoneiro, contador etc. Não se trata de um mundo autônomo e autossuficiente, as pessoas também interagem em outros ambientes e, portanto, interagem com a cidade, os cidadãos e com os serviços públicos disponíveis.

2.5 Informações Gerais sobre os moradores e aspectos do conjunto habitacional

Sobre as características dos usuários, um primeiro aspecto de destaque na pesquisa concerne à existência de vários perfis familiares, ainda que essa diversidade não seja levada em consideração na tipologia habitacional já que todas as unidades habitacionais do conjunto possuem a mesma configuração com dois dormitórios e os equipamentos de uso comum de uso ativo voltado às crianças e os de uso passivos como bancos e mesa para jogos de xadrez e/ou damas, provavelmente pensados aos adultos e idosos.

Em relação ao agrupamento por sexo, no Residencial Porto a maioria é composta por mulheres que perfazem aproximadamente 54% do total de moradores. Numa relação com a cidade de Pelotas ratifica o percentual que mostra o predomínio do sexo feminino entre os cidadãos. As figuras¹ a seguir explicitam essa proporção.

¹ Os gráficos, quadros e tabelas foram organizados pelo autor. Dados e informações fornecidas pela CEF foram transformados mediante o aplicativo Excel nos recursos gráficos aqui apresentados.



Figuras 10-12: População por sexo – Pelotas, Bairro, Residencial Porto.

Fonte: Dados censitários IBGE; Setores censitários – IBGE, 2010; gráficos organizados pelo autor (2019).

Como demonstrado nos gráficos anteriores, existe uma correspondência entre os moradores do Residencial Porto, em relação aos moradores do bairro Porto e, da cidade como um todo no que diz respeito à maioria da população ser do sexo feminino, embora que no bairro Porto essa diferença seja mais equânime.

Na cidade de Pelotas, segundo dados divulgados pelo IBGE em 1º de julho de 2016², a população estimada é de 343.651 habitantes, sendo que destes 45,33% são homens e 54,67% são mulheres, o que equivale a uma densidade populacional entorno de 203,89 hab./km².

Relacionado à quantidade de moradores por domicílio, e considerando que todas as unidades habitacionais do Residencial Porto são de dois dormitórios, percebe-se que o conjunto atende ao modelo mais característico da constituição familiar preponderante nos tempos atuais, onde existe uma maior proporção de pessoas morando sozinhas e de casais sem filhos e uma menor quantidade de famílias nucleares. No Residencial a maioria das unidades é constituída por três pessoas. A figura abaixo reproduz a quantidade de moradores na cidade, bairro e residencial.

² Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas – DPE, Coordenação de População e Indicadores Sociais – COPIS.

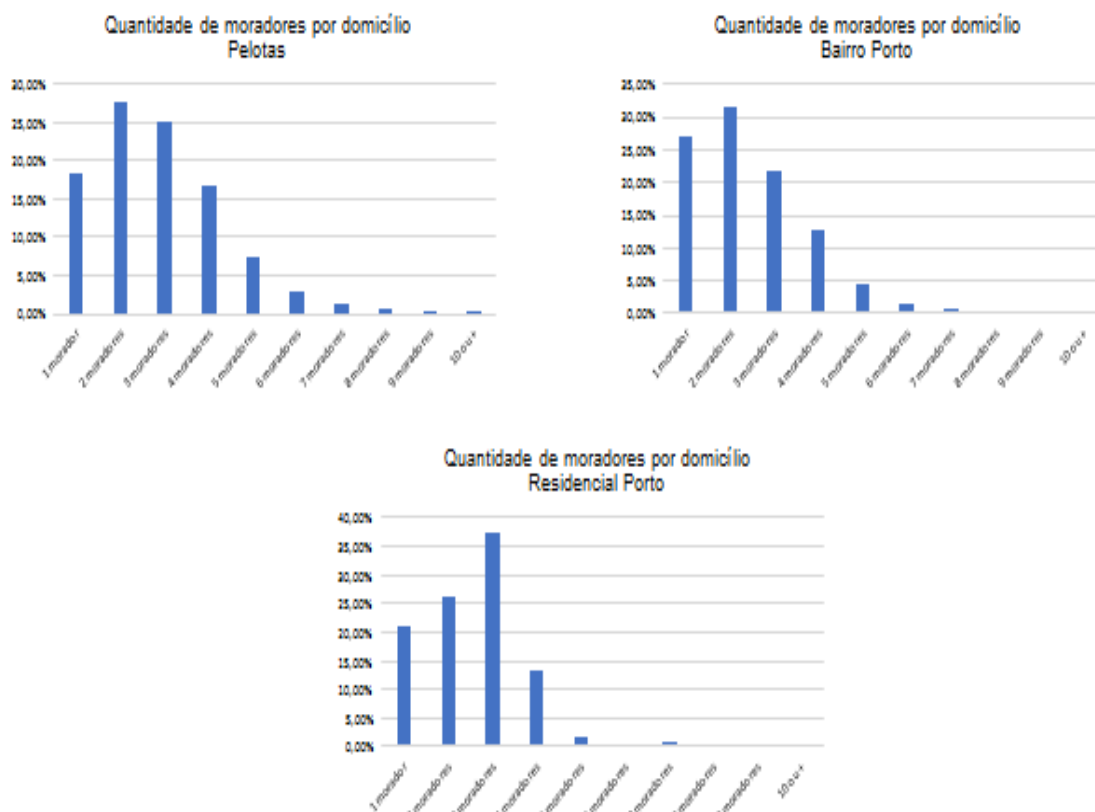
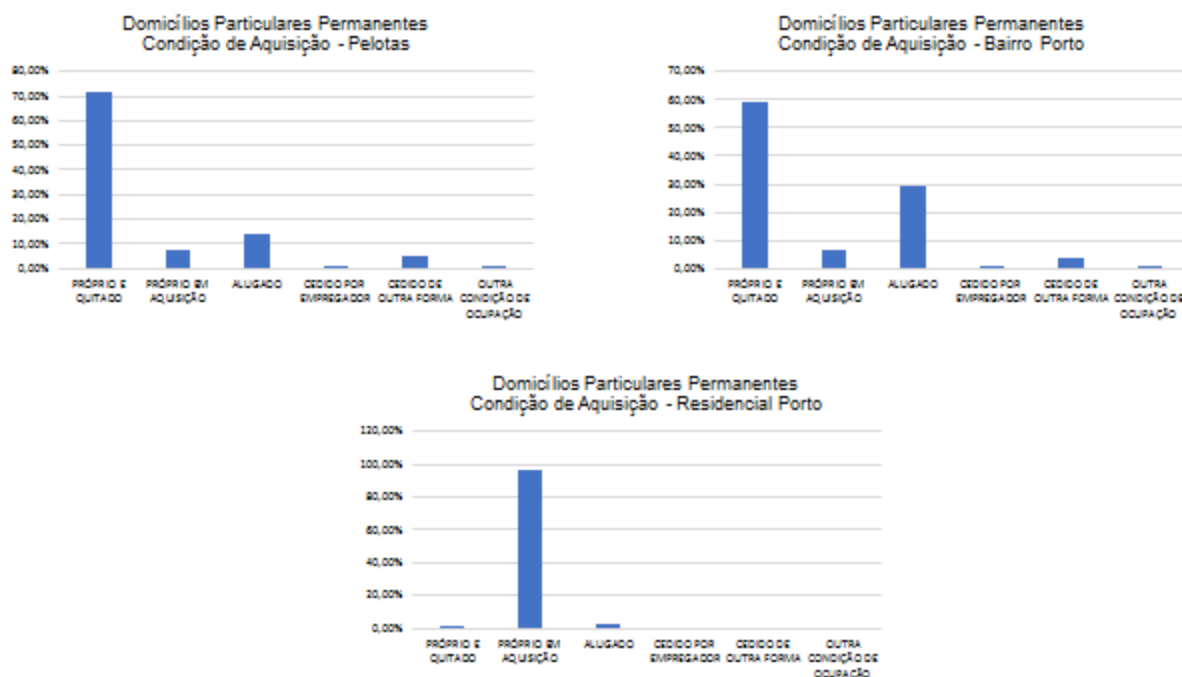


Figura 13-15: Moradores por domicílio em Pelotas, bairro e residencial.
 Fonte: Setores censitários – IBGE, 2010; gráficos organizados pelo autor (2019).

Outra questão que se estabelece é como se relaciona o empreendimento com os demais imóveis e moradores da região e da cidade. Verifica-se em Pelotas uma grande maioria de imóveis de residência permanente quitados, ou seja, os moradores são os proprietários dos imóveis em que moram, assim como há um bom percentual de moradias alugadas, em especial no bairro Porto, o que vem ao encontro de que o empreendimento Residencial Porto está localizado em zona universitária e que a cidade tem vocação universitária o que propicia a fixação temporária de residência.

De qualquer modo, o exercício também demonstra a preferência das pessoas e das famílias por almejavem morar em imóveis próprios, sendo que a forma de aquisição é a que mais se adequa a sua condição financeira no momento da tomada de decisão. No gráfico referente ao Residencial Porto, fica evidente a questão do financiamento como forma de aquisição da moradia, sendo que não fica explícito o fato de tratar-se de um arrendamento residencial. As figuras na sequência explicitam a condição de aquisição das residências em Pelotas, bairro e residencial.



Figuras 16-18: Condição de aquisição – Pelotas, Bairro, Residencial.
Fonte: Setores censitários – IBGE, 2010; gráficos organizados pelo autor (2019).

É interessante observar, nesse caso, que destoando da cidade e mesmo do bairro em que a maioria dos domicílios é “próprio e quitado”, mantém no Residencial a condição de “próprio em aquisição” pela grande maioria.

Fato constatado na pesquisa é que para muitos dos moradores, mesmo após estarem morando há 13 anos no novo local persistem no sentimento de que houve uma mudança significativa em suas rotinas diárias, “pois tudo se tornou muito diferente do que era no local onde ela, o marido e a filha moravam”, explicou um dos condôminos. E o que mudou? Mudou que além das questões ligadas a disponibilidade de infraestrutura considerada bem melhor do que no local onde antes viviam, hoje estão de certa forma, também, mais distantes da igreja que frequentam, houve troca de escola da filha, estão interagindo com gente diferente daquelas com as quais conviviam, enfim, saíram de um meio mais conhecido e reconhecido por eles.

É clara a percepção que têm os entrevistados de que a vida condominial e o condomínio em si satisfazem a idealização de um modo de moradia mais digno e que é de difícil acesso para a faixa de renda em que estão incluídos.

O problema, no entanto, é que a mudança de moradia, mesmo que de uma situação problemática para uma moradia salubre, por exemplo, não aumenta salário, não propicia renda. O que a moradia, a casa nova, a segurança da posse pode

propiciar é a melhoria do acesso desses moradores a outros direitos como maior proximidade de serviços públicos, por exemplo. Portanto, no caso dos moradores do Residencial Porto, não houve mudança de classe social, os moradores entrevistados continuaram a praticar seus ofícios de praxe. O caminhoneiro continuou caminhoneiro, a cozinheira continuou cozinheira e o porteiro está desempregado assim como outras 12 milhões de pessoas estão nesse país.

Como resposta a ofício enviado ao setor de habitação da Caixa Econômica Federal – CEF, como parte do levantamento de dados realizado durante o período de pesquisa, esta respondeu que na cidade de Pelotas das 3.177 unidades construídas através do Programa de Arrendamento Residencial – PAR, 2.355 ainda permanecem arrendadas, portanto, em nome do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR. Sendo que 776 já foram transferidas, ou seja, os arrendatários passaram a serem proprietários e que 46 unidades estão ociosas. Foram entregues por desistência dos arrendatários.

Em outros termos, a correspondência recebida da CEF (anexo 1) demonstra que 74,13% das unidades habitacionais construídas em Pelotas por intermédio do PAR ainda estão arrendadas, que 24,42% dos arrendatários já se habilitaram como proprietários e que a ociosidade equivale a 1,45% das unidades produzidas.

A figura a seguir dimensiona a situação dessas unidades habitacionais na cidade.

Situação das unidades habitacionais produzidas e disponibilizadas para arrendamento através do PAR na cidade de Pelotas

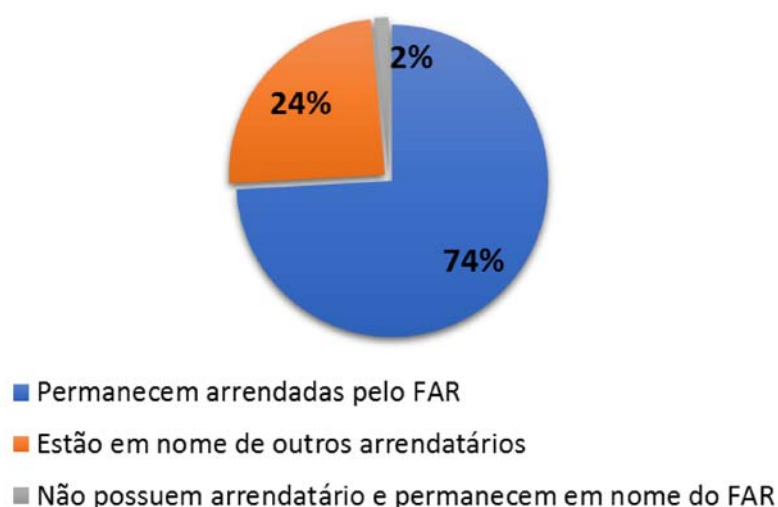


Figura 19: Situação do arrendamento em Pelotas, RS.

Fonte: Caixa Econômica Federal – CEF, 2019; gráfico organizado pelo autor (2019).

Esses números demonstram a importância de um programa social voltado à moradia porque mostram claramente as dificuldades econômicas e sociais porque passam os beneficiários desses programas para manterem-se cumpridores e em dia com o arrendamento e tornarem-se proprietários. Se considerarmos que o primeiro residencial construído em Pelotas foi o Residencial Guerreiro e, que teve sua inauguração no ano de 2003, portanto, há 16 anos, e que o Programa estabelece 15 anos de arrendamento para passar a propriedade definitiva para os arrendatários, temos que muito poucos fizeram uso da prerrogativa de antecipar o pagamento e se tornarem proprietários.

Mais ainda, que mesmo com o prazo para quitação do arrendamento já esgotado, a maioria ainda não passou, ou melhor, não registrou a propriedade imobiliária em seu nome, continuando em nome do FAR.

Uma das mudanças que passa a haver com a troca de propriedade, ou seja, quando o arrendatário registra o imóvel em seu nome e torna-se proprietário, é que ele deixa de pagar a parcela de arrendamento porque o imóvel está quitado. Mas, em contrapartida, esse imóvel sai do Programa e, uma vez, saindo do programa perde os benefícios de isenção e, por isso, é lançado no imposto territorial urbano – IPTU.

Conforme consta na mesma correspondência recebida da CEF passou-se, a saber, que 14% ou 323 arrendatários do PAR em Pelotas estão considerados inadimplentes por estarem com mais de duas prestações de arrendamento em atraso, 138 estão em tratativas jurídicas e que 185 dos casos já estão em processo de cobrança judicial.

No que diz respeito ao Residencial Porto que tem 140 unidades habitacionais, 105 delas ou 75% das unidades estão ainda em processo de arrendamento, portanto, conforme estipula o contrato, sendo que 34 ou 24,28% das unidades já foram alienadas aos novos proprietários.

Vinte e quatro arrendatários estão com suas prestações de arrendamento em atraso e, portanto considerados como inadimplentes, o que equivale a 17,24% do total de contratos ainda em vigor. Desses, 10 estão em tratativas jurídicas e 14 estão em tratativas administrativas. A figura a seguir explicita essa situação graficamente.

Arrendamento das unidades habitacionais produzidas e disponibilizadas no Residencial Porto



Figura 20: Situação do Residencial Porto em relação a arrendamento.

Fonte: Caixa Econômica Federal – CEF, 2019; gráfico organizado pelo autor (2019).

Constatação importante é a de que mesmo com a quitação do contrato de arrendamento e, tornando-se o arrendatário proprietário, existe ainda o pagamento do condomínio que permanece obrigatório, pois se trata do rateio do custo das despesas inerentes a administração, manutenção, vigilância e serviços em geral, por todos os proprietários ou promitentes proprietários de unidades habitacionais que constituem o condomínio.

O quadro a seguir reúne síntese sobre a situação do Programa Par em geral na cidade de Pelotas, RS e em específica do Residencial Porto.

Unidades habitacionais produzidas e disponibilizadas para arrendamento através do PAR		
3177	Total de unidades do PAR em Pelotas	100%
2355	Permanecem arrendadas pelo FAR	74,13%
776	Estão em nome de outros arrendatários	24,43%
46	Não possuem arrendatário e permanecem em nome do FAR	1,45%
Unidades em nome da CEF e do PAR em situação de inadimplência		
2309	Total de unidades em nome da CEF e do PAR	100%
323	Mais de 60 dias de atraso no pagamento	13,99%
1893	Adimplentes	86,01%
Arrendamento das unidades habitacionais produzidas e disponibilizadas no Residencial Porto		
140	Total de unidades no Residencial Porto	100%
105	Arrendadas	75,00%
1	Ociosas (não possuem arrendatário e permanecem em nome do FAR)	0,71%
34	Alienadas (não estão mais em nome do FAR)	24,29%
Unidades do Residencial Porto em situação de inadimplência		
105	Total de unidades arrendadas no Residencial Porto	100%
24	Inadimplentes	22,86%
67	Adimplentes	77,14%

Quadro 2: Síntese do Programa Par em Pelotas e do Residencial Porto

Fonte: Caixa Econômica Federal – CEF, 2019; quadro organizado pelo autor (2019).

Em uma primeira visita a empresa encarregada pela administração condominial do Residencial Porto, visita essa realizada no mês de setembro de 2018, obtivemos a informação de que naquele momento constavam com pendências junto ao condomínio cerca de 30% dos condôminos. Sendo que pendência é como são caracterizados os condôminos com débito dentro do mês em questão. Do mesmo modo, obtivemos a informação de que naquele momento 23% dos condôminos estavam inadimplentes. Ou seja, em torno de 32 condôminos estavam em débito com o condomínio por mais de trinta dias.

A fim de reconferir os dados referentes às pendências e inadimplemento condominial, retornamos a imobiliária administradora do condomínio em julho/2019, mas nos foi informado que não poderiam mais prestar informações a esse respeito por tratar-se de questão particular e, que extratos referentes ao condomínio estavam disponíveis no *site* da empresa para quem tem seu Cadastro de Pessoas Físicas - CPF reconhecido.

Como relatado no projeto de pesquisa, as primeiras aproximações de campo davam conta de que existia contestação a respeito da necessidade de pintura do conjunto habitacional e da ampliação da colocação de câmaras de segurança em pontos considerados vulneráveis. Havia a controvérsia de que a CEF estava se

eximindo das responsabilidades operacionais e de manutenção, jogando aos arrendatários, através da gestora terceirizada, a incumbência de promover chamada de capital para a efetivação dessas necessidades que a *priori*, evitam a depreciação patrimonial e a *posteriori* valorizam o empreendimento.

De tal controvérsia resultou a troca de administradora, que antes era a empresa Casarão Imóveis, passado a ser a empresa Oliveira Imóveis, o que foi confirmado na ocasião pelo Escritório de Negócios da CEF em Pelotas.

De qualquer modo, questionada em relação à questão condominial, qual o envolvimento e/ou atribuições da Caixa ou FAR em relação a questões como manutenção, segurança, convívio, limpeza e inadimplemento, a CEF emitiu a seguinte resposta que consta em anexo ao presente trabalho:

As atividades relatadas são obrigações do síndico do empreendimento. Sendo assim, a Caixa nunca se envolveu diretamente nestas questões. Desde a formação dos empreendimentos do PAR, o síndico e administradora dos empreendimentos foram contratados pela Caixa através dos credenciamentos efetuados.

Nos anos de 2017 e 2018 o FAR e a Caixa repassaram a administração dos condomínios para os proprietários/arrendatários, os quais podem escolher o síndico e a administradora do empreendimento. No entanto, a Caixa determina que seja escolhido um síndico (pessoa física ou jurídica) e uma empresa para ser administradora (pessoa jurídica).

Com a passagem da administração, a Caixa deixou de ter gerência direta, no entanto, ainda figura como condômina e possui o direito de voto.

A Caixa participa das assembleias através da empresa contratada para administrar os imóveis do PAR (no caso de Pelotas, trata-se da empresa Vila Rica).

A participação da Caixa é mais limitada em relação a questões que envolvem chamada-extra, previsão orçamentária ou outras questões em que o banco julgue ser conveniente a tomada de decisão (CEF, 2019, n.p.).

Fica claro, portanto, que as responsabilidades de manutenção, limpeza e segurança do condomínio é parte dos custos que os moradores têm de arcarem através do pagamento da taxa condominial. Nesse sentido, observamos que nos contratos de aluguel, fica estabelecido que quem paga o condomínio é o locatário que é quem tem a posse e utiliza o imóvel, sendo que o proprietário é chamado a contribuir em casos de intervenções que venham a valorizar a propriedade.

No quesito localização, a questão de como os moradores avaliam a localização do condomínio em relação ao centro da cidade, deixa claro que os moradores do conjunto habitacional consideram-se bem servidos de linhas de transporte público, pois foram apontados como positivo tanto o itinerário como a frequência das linhas de que se utilizam. O centro da cidade não fica tão próximo

assim, e praticamente todos os deslocamentos ou são em veículo particular ou transporte público, segundo os depoentes.

A zona residencial não é considerada tão segura assim e os entrevistados dizem que após a noite e nos finais de semana têm que tomar cuidado, pois circulam poucas pessoas por ali e ouve-se falar em muitos assaltos nas redondezas. O próprio condomínio já foi vítima de ataque em apartamentos térreos voltados para a rua, sendo que com a colocação das câmaras de monitoramento a situação ficou mais tranquila e segura, segundo afirmam.

Um problema adicional que surgiu nesse quesito diz respeito às festividades do carnaval pelotense ser realizado a duas quadras de onde o condomínio está localizado, sendo que nessas ocasiões os cuidados têm de serem redobrados porque aumenta em muito a circulação de pessoas no local.

Notou-se que embora a existência de posto de saúde próximo o que é buscado pelos entrevistados principalmente para vacinas é o Centro de Saúde localizado na área central da cidade. Assim também em relação à escola, pois embora existam instituições públicas nas imediações, três dos moradores entrevistados que têm filhos pequenos, disseram que os filhos estão estudando em escolas localizadas mais no centro, o que para eles facilita o levar e trazer por um ou outro ente da família.

As crianças, por estarem na escola, têm pouco tempo nos dias de semana para permanecerem no condomínio e, portanto, brincam muito pouco juntas nas áreas internas do condomínio. Conhecem-se e brincam, mas ainda não constituem uma “turminha”, relatam. Mencionam também o fato de umas terem horários diferentes das outras e, a não ser no verão, à noite costumam ficar no interior dos apartamentos.

A totalidade dos entrevistados não morava na zona do Porto até que passaram a viver no condomínio. Estavam inscritos em empreendimentos previstos para outras localidades como o bairro Cruzeiro do Sul, que foi citado três vezes, e quando foram chamados pela imobiliária acharam que seria a oportunidade de se mudarem, de adquirirem espaço próprio.

A questão da coabitação – uma situação comum antes da chegada ao PAR, já detectada em investigação (CHAIGAR, 2008) – torna-se interessante porque ela possui vieses: No caso de duas famílias que moram no mesmo domicílio, que ocupam o mesmo terreno mesmo que em casas separadas, mas sendo alugada é

uma coisa, as relações entre moradores embora de amizade restringe a intimidade e determinadas iniciativas são deixadas de lado. “Parece que se é controlado”, afirma um entrevistado. Um pouco diferente disso, é morar junto com familiares onde a intimidade e o conhecimento um dos outros são maiores. Mesmo atividades como aniversários, festas ou ir à igreja podem ser planejadas conjuntamente e um pode dar apoio ao outro, mas de qualquer forma, problemas também aparecem nos horários e costumes de uns e outros, na participação financeira e, mesmo quando desejam fazer outra coisa que não aquilo que o núcleo está disposto a fazer.

Citam que existe uma intromissão de um na vida do outro, que em determinado momento não é bem vinda, pois todos têm problemas diferentes e querem coisas distintas também. Refletiam que “talvez, com mais espaço para todos a situação possa ser diferente, mais tranquila”. Um entrevistado afirma:

O simples fato de se estar procurando onde morar pode causar a impressão de que não se está sendo bem tratado ali. Que está faltando alguma coisa. Mas não é isso! Não se trata de gostar das pessoas, de estar juntos e, sim de espaço e intimidade que faz falta. Na verdade, ninguém quer deixar ninguém (Sujeito A, Feminino).

E outro destaca que:

O aluguel torna-se um problema quando se vê que daqui a pouco não vai se ter nada, que não vai se ter nada para deixar para um filho. A gente paga, paga e nunca é da gente. A gente sempre fica achando que vai sair dali em algum momento para um lugar que não se sabe para onde. E é ruim ficar mudando de casa. Estraga tudo que é da gente. Quando está arrumadinho tem de desmanchar e montar de novo, estraga tudo! (Sujeito B, Feminino).

Mudar também afasta dos amigos, dos conhecidos, das rotinas, das familiaridades de cada lugar. Do time de futebol da zona, do colégio e, até, do vereador da zona, conforme assinalam. Mudar é começar tudo de novo embora as relações permaneçam. É difícil, sair da zona como se referem ao local original de moradia, de um território conhecido e partilhado, sair de perto do meio conhecido e das relações de sociabilidades e interdependência mútuas.

O condomínio, por sua vez, possui áreas bem delimitadas e caracterizadas como destinadas ao uso comum. Além dos corredores e passeios, existem áreas específicas tanto para o lazer ativo como o passivo que, no entanto, as observações deram conta de que são pouco utilizadas. Por sinal, constatação confirmada nas entrevistas com os moradores.

A imagem da sequência faz uso da animação para preencher um espaço vazio para a função para a qual foi projetada.



Figura 21: Espaço de lazer multiuso do Residencial Porto.
Fonte: Acervo do autor (2018).

A animação da figura do espaço de lazer multiusos assim como outras utilizadas nesse trabalho, evidenciam a necessidade do pesquisador em criar um instrumento, uma espécie de parâmetro orientador da investigação principalmente ao que se refere ao cruzamento das informações obtidas seja através das observações, seja através das entrevistas semiestruturadas.

Isso se deve a diversidade de assuntos que surgiram quando a abordagem passou a ser a utilização dos espaços de uso comum.

Max Weber foi um sociólogo alemão que criou o conceito de “tipo ideal”, como forma de possibilitar ao investigador através da simplificação e generalização da realidade criar uma espécie modelo, a partir do qual é possível analisar fatos reais como desvio do ideal. Portanto, um tipo ideal é uma construção mental, uma idealização a partir da qual o pesquisador se serve para detectar contrastes, fazer classificações, comparações e generalizações.

Para esse autor, a construção de um tipo ideal permite ao pesquisador dar explicações do tipo causal. Ou seja, por serem proposições ou seleções de aspectos individualizados e enfatizados, os tipos ideais não reproduzem a realidade tal qual ela em si mesma.

O conceito de tipo ideal se situa no ponto de convergência de várias tendências do pensamento weberiano. O tipo ideal está ligado à noção de compreensão, pois todo tipo ideal é uma organização de relações inteligíveis próprias a um conjunto histórico ou a uma sequência de acontecimentos. Por outro lado, o tipo ideal está associado ao que é característico da sociedade e da ciência moderna, a saber, o processo de racionalização. A construção de tipos ideais é uma expressão do esforço de todas as disciplinas científicas para tornar inteligível a matéria, identificando sua racionalidade interna, e até mesmo construindo esta racionalidade a partir de uma matéria ainda meio informe. Por fim, o tipo ideal se vincula também à concepção analítica e parcial da causalidade (ARON, 2003, p.756).

Pode-se pensar que pessoas e famílias oriundas de uma experiência de moradia precária, ou, pelo menos, sem a segurança da posse, que moravam de aluguel ou em coabitação e em lugares periféricos em relação ao centro da cidade, ao terem disponível para si e suas famílias espaços projetados para o lazer e as sociabilidades inerentes às relações familiares e de vizinhança, fossem ser utilizados como extensão de suas unidades habitacionais. Como espaços de convergências.

Também se pode imaginar que pessoas e famílias, situadas economicamente numa faixa de renda compreendida entre dois e quatro salários mínimos e que tiveram acesso através de uma determinada política habitacional a moradia em um condomínio com todos os serviços básicos, fossem querer usufruir desse espaço como uma boa nova. Que isso constituísse alguma situação que poderia trazer bem estar por indicar outras possibilidades de cidadania, principalmente através da convivência compartilhada.

Em arquitetura e urbanismo, os espaços de uso comum além de sua funcionalidade racional, também têm a função de proporcionar o reconhecimento e a troca. Têm a função de criar identidades aos que os utilizam e, no caso dos condomínios como beneficiários únicos. São eles que podem utilizá-los já que os usuários têm de serem reconhecidamente pertencentes ao condomínio. Na próxima figura exemplifica-se outro espaço de multiuso coberto no Residencial e que também, segundo observações é subutilizado.



Figura 22: Espaço multiuso coletivo do Residencial Porto.
Fonte: Acervo do Autor (2018).

Nesse sentido, tanto através das observações quanto pelas entrevistas ficou demarcado que o sentido de pertencimento dos moradores é menos forte do que o pressuposto. Existe fortemente a questão do endereço, do “eu moro aqui”! Existe o reconhecimento do condomínio como um lugar bom de morar, mas não ficou expresso o sentido de coletivo.

A vida condominial se adentra na vida das pessoas como outros afazeres da própria vida. A vida condominial se entrelaça na vida das pessoas como outras preocupações que as pessoas têm na vida. E, em muitos casos como se viu na questão do inadimplemento como um custo, uma luta a mais para viver.

O condomínio está sempre limpo, os funcionários são atenciosos e conhecem os moradores, “mesmo os que não têm carro” recebem atenção na portaria, coisa que, segundo dizem, mudou de uns tempos para cá. As correspondências são entregues e a sensação de segurança melhorou muito com as câmaras de segurança. Não sabem de nenhum ocorrido desde sua implantação.

O que ocorre é que o salário da cozinheira entrevistada está sem receber reajuste já faz algum tempo, que a profissão a impossibilita de ter outra atividade paralela para angariar mais recursos. Que a filha teve problema de saúde e que ela já gastou e está gastando muito com isso. Que a prioridade é a filha, mas a moradia

é o ponto de segurança. Hoje já não teria para onde ir se saísse dali, e que sabe que os valores de contrato e condomínio estão dentro de limites razoáveis, mas que ela está com problemas financeiros. Mesmo assim, está em dia com as prestações.

Então, quando tem tempo, tem como hábito ir para a casa da irmã que mora no Obelisco³, por sinal, local onde já morou, também tem uma sobrinha com quem a filha brinca enquanto conversam. Acha que o inverso pouco ocorre, ou seja, não é a irmã que vai lhe visitar, devido a não trabalhar fora, então, “está sempre por casa”, como diz, enquanto ela pega carona para ir para lá etc. “Agora, é muito bom chegar ao condomínio e saber que está tudo bem”, diz, acrescentando que o que tem de fazer é dentro de casa e não na rua. Portanto, em seu caso, as áreas de uso comum que utiliza são os caminhos e corredores. No caso dessa entrevistada, mesmo circulando pouco no condomínio sabe quem são os vizinhos os quais cumprimenta.

Mesmo com amplos espaços de circulação e convivência não são evidenciadas interações mais intensas, como demonstra a figura a seguir.



Figura 23: Visão do espaço interno de circulação no Residencial Porto.
Fonte: Acervo do autor (2018).

³ Loteamento localizado na zona leste da cidade, no bairro Areal.

Assim como a entrevistada moradora, que é cozinheira e tem uma filha que costuma brincar mais na escola e com a prima que mora no Obelisco, outra informante qualificada que também aceitou responder às questões da entrevista deu foco a pouca interação entre a criançada do condomínio dizendo que só duas outras meninas moradoras são realmente amiguinhas da filha. Vão ao apartamento uma da outra e, juntas, utilizam a pracinha e os espaços destinados ao lazer das crianças. “Elas aproveitam o condomínio e eu deixo”!

Os espaços de recreação infantil são bem definidos e podem ser apropriados de várias maneiras, sendo que a pracinha é equipada com balanços e outros brinquedos voltados às crianças menores. Logo ao lado desse espaço existe, também, bem demarcado pelo cercamento de tela, uma quadra de esporte que pode ser utilizada por moradores adolescentes além de servir para outras brincadeiras e jogos que não só o futebol.

Como as áreas de recreação ficam localizadas no espaço interno da figura triangular causada pela implantação dos blocos, mesmo que o espaçamento entre eles e os equipamentos seja bem dimensionada, segundo essa moradora já houve reclamações quanto a “gritarias” e “perturbações” quando do uso pelas crianças. Esse pode ser inclusive, um dos motivos da baixa utilização desses espaços. Outro, é que nem todas as crianças e jovens estão no condomínio ao mesmo tempo, então, quando utilizados esses espaços é por dois ou três e não mais que isso.

Essa entrevistada, por sinal, conheceu e se relaciona bem com outras duas vizinhas por causa da filha que estuda na mesma escola dos filhos dessas e se encontram no levar e trazer deles para o condomínio e vice-versa. Depõe que prefere sair e desfrutar de outros espaços do que ficar sempre em casa.

É bom morar no condomínio, mas o espaço é pequeno (do apartamento), não dá para guardar quase nada, se tem só o que se utiliza. Meu marido tinha ferramentas que não dá para ter no apartamento. Agora, deixa na casa de um amigo com quem trabalha junto. (Sujeito A, sexo feminino).

Seu marido faz serviços gerais e tem uma “caminhonetezinha” para carregar os materiais e ferramentas. Para ela “é um problema não ter onde depositar nada”.



Figura 24: Praça de lazer das crianças no Residencial Porto
Fonte: Acervo do autor (2018).

Na figura seguinte a imagem da pracinha das crianças, outro vazio espacial no Residencial reimaginada mediante animações.

Diferente dos conjuntos habitacionais abertos, onde os equipamentos de recreação ficam disponíveis aos moradores, mas, também, a algum vizinho de fora que pretenda usá-los, nos condomínios, por serem fechados, a apropriação se dá praticamente apenas pelos moradores, sendo que os visitantes são muito escassos. Isso ocorre em casos de aniversários e outros motivos de encontros.

O time de futebol da gurizada da zona, por exemplo, não pode treinar e jogar na quadra de esportes do condomínio. Então, os adolescentes, por sua vez, também preferem sair para realizarem essas atividades em outros espaços.

A questão é que às áreas e equipamentos de recreação do condomínio são bem cuidados e estão sempre à disposição dos jovens moradores e, portanto, são partes integrantes do projeto residencial como um todo. Diferente dos equipamentos disponíveis em espaços públicos e em conjuntos habitacionais abertos que sofrem com o descaso como diz Medvedovski (1998), ao se referir aos espaços e equipamentos disponibilizados em outros programas voltados a habitação de interesse social: “No caso dos conjuntos compostos por edifícios multifamiliares os

espaços coletivos eram meros acessórios que viabilizavam o acesso à habitação” (p. 232).

Em síntese ratificamos que 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).

A próxima figura evidencia uma quadra de esporte telada no interior do condomínio, cuja função e uso também é subaproveitada.



Figura 25: Quadra de esportes do Residencial Porto
Fonte: Acervo do autor (2018).

Com base nas observações e informações coletadas, logo no começo da pesquisa foi identificado o síndico do condomínio como aquele que poderia ser o informante-chave para tirar dúvidas e elucidar questões levantadas por outros entrevistados e mesmo, prestar informações com relação à equipe de funcionários atuantes no condomínio e aos serviços prestados.

Estivemos com ele por duas ocasiões no ano de 2018, quando nos permitiu realizar o levantamento fotográfico e nos prestou esclarecimentos quanto ao funcionamento do condomínio e de sua atuação. Conforme relatado no projeto de

pesquisa enquanto resultados parciais, o síndico é um morador do condomínio, e presta serviço à administradora fazendo pequenos reparos, atendendo demandas diretas dos condôminos e aferindo a efetividade do pessoal que faz a limpeza e manutenção. Além do mais, é ele quem está atento às demandas dos moradores e entende do perfil sociocultural dos mesmos.

Esse informante também fez relatos a respeito do condomínio, como a de que está localizado em uma zona boa, próxima do centro, mas que os blocos facetados para a rua e dispostos no alinhamento predial favorecem os “roubos”, e que por isso, os moradores colocaram grades nas janelas. Acredita que estando o residencial localizado em área de passagem de transeuntes que vão ou vêm de zonas mais pobres, artefatos e bens de consumo como televisão ou aparelho de som ligados, por exemplo, podem chamar-lhes a atenção.

Ainda segundo esse informante, a parte remanescente do conjunto residencial, ou seja, a fachada para onde está localizada a portaria e o salão de festas sofrem com questões de umidade e que, por isso, além da pintura que se deteriorou rapidamente, existe a necessidade de impermeabilização nesse setor.

A demanda por câmaras de segurança foi solucionada com a intervenção direta da administradora e, atualmente, todos os quadrantes do condomínio estão sob vigilância digital.

Observamos que esse informante é reconhecido pelos demais moradores, e que este está atento às questões da vida condominial porque se mostrou sabedor das rotinas no condomínio, como os horários de maior frequência de trânsito na portaria e porque sabe identificar o bloco de cada morador.

A figura na sequência dá mostras do espaço em que o síndico circula e as perspectivas derivadas dessa circulação.



Figura 26: Imagem de aspecto da portaria do Residencial Porto
Fonte: Acervo do autor (2018).

Os principais locais de atuação dos funcionários do condomínio estão nos serviços de portaria que além de cuidar para que quem adentre no condomínio sejam pessoas moradoras, convidadas ou para prestar serviços, cuidam também do recebimento e entrega de correspondências e monitoram o condomínio através da central de câmaras. Além disso, é nesse local onde ficam expostos os avisos referentes à vida condominial, bem como o livro de reclamações que, quando consultado, não tinha anotada nenhuma ocorrência.

Das duas visitas à administradora efetuadas nos meses de setembro e novembro de 2018, obtivemos informações de que o pessoal destacado para atender o condomínio, é o que no jargão profissional chamam de “kit básico”, ou seja, é constituído de um funcionário que atende a portaria e controla os movimentos tanto internos quanto externos, funcionária que trabalha diariamente dando conta das questões referentes à limpeza, sendo que essa, quando necessário, recebe auxílio de funcionário (as) extra para a execução de mutirão de limpeza.

Naquele momento também nos foi informado da baixa frequência dos condôminos nas reuniões de assembleia, sendo que na última da qual nos foi passada informação, havia acontecido em outubro de 2018, e somente 14 arrendatários/condôminos se fizeram presentes sendo que o assunto de pauta

preponderante teria sido os animais domésticos, de propriedade de condôminos, circulando soltos nas áreas de uso comum sem a presença de seus donos.

A esse respeito, teria ficado a administradora de expedir circular onde constasse a necessidade da aplicação das regras do regimento interno que proíbem a circulação de animais nas áreas de uso comum sem o acompanhamento de seus respectivos proprietários.

Outro assunto tratado nessa mesma reunião foi quanto à necessidade de pintura do condomínio. Naquela ocasião, teve-se que o assunto foi adiado para ser tratado em nova assembleia que iria acontecer no mês de janeiro de 2019, tendo essa, chamamento exclusivo para tratarem desse assunto.

Fica o registro que, enquanto procedimento de pesquisa, nos interessamos por todos os acontecimentos formais e informais referentes à vida condominial no Residencial Porto. A questão é que desde o início do ano 2019, houve uma retração dos principais informantes, ou seja, do síndico e da administradora, em prestarem e mesmo atenderem para esclarecimentos, sob a alegação de que a vida condominial é uma questão particular. Isso pareceu-nos um indicativo da saturação em relação ao levantamento de dados *in loco*, bem como do valor das informações levantadas mediante instrumentos e processos variados que permitiram as análises e interpretações realizadas.

Conclusões

O objeto construído é um elemento material, portanto, um corpo que ocupa determinado lugar no espaço, e tem-se que esse objeto é dotado de uma dupla dimensão. Uma dimensão que lhe é própria e diz respeito a sua volumetria considerando-se nesse aspecto sua altura, largura e profundidade que, uma vez ambientado, torna-se o objeto arquitetônico dotado de forma e função.

De outro modo, esse objeto construído dotado de forma e função e que ocupa um lugar no espaço, no caso o espaço urbano, passa a ser um objeto relacional, ou seja, passa a ser um objeto datado, inserido e usufruído por um determinado tipo de sociedade. Portanto, esse espaço dotado de forma e função e inserido no espaço urbano como espaço construído passa a ter correspondências que dizem respeito à associação com o conjunto urbanístico, a ser mais um elemento constitutivo do todo urbano que tem sentido e significado uma vez considerado em sua relação com os sujeitos que com ele interagem.

De um ponto de vista dedutivo, tem-se que a arquitetura enquanto forma de conhecimento permite ao arquiteto por sua formação e especialidade realizar a leitura e interpretação do ambiente construído numa escala cada vez mais expandida que vai da cidade às aglomerações urbanas, às regiões metropolitanas e dessas às conurbações urbanas, às metrópoles e às megalópoles, e das macro-regiões às meso-regiões e dessas às micro-regiões, os distritos, os bairros, o quarteirão, a rua, os conjuntos habitacionais, até a unidade habitacional.

Desse modo, o homem e sua cultura estão inseridos num contexto de vivência e convivência que se pronuncia enquanto usuário do espaço construído que o arquiteto, numa relação multidisciplinar com outras formas de conhecimento, procura entender como este é percebido e apropriado numa busca instrumental no sentido de melhoria da qualidade de vida da população de modo geral.

Daí que o problema principal da pesquisa foi tratar da indagação sobre: **“Qual é o efeito do fato de ser arrendamento e não propriedade sobre a vida condominial do conjunto habitacional”?** O mesmo foi respondido através do amparo e do uso de metodologias e do emprego de técnicas de pesquisa de

avaliação pós-ocupação que permitiram revelar o modo como esse ambiente de moradia é percebido pela comunidade que nele habita.

O foco deste estudo foi o Programa de Arrendamento Residencial – PAR a partir de um estudo de caso num exemplar desse programa, no caso o Residencial Porto, projetado, construído e dedicado à população de baixa renda e, por isso mesmo, classificado na faixa de PAR-Especial que dá conta de arrendatários situados numa faixa de renda entre dois e quatro salários mínimos.

Como esse foi projetado sob as determinantes e condicionantes de um programa que visava corresponder às características de Habitação de Interesse Social – HIS considerou-se que na avaliação dos dados coletados deveria ser ponderado que os moradores possuem suas prioridades de vida, seus anseios, seus projetos de futuro e sua historicidade carregada de experiências de modos de viver, conviver e morar.

A análise do projeto e a constatação no local nos remeteram a um conjunto habitacional que disponibiliza a seus moradores usufruírem de forma condominial de amplos espaços de uso comum e serviços regulares como portaria, limpeza e manutenção prestados por intermédio de administradora condominial.

Nesse sentido, é notório o conhecimento dos moradores condôminos de que além das parcelas mensais referentes ao arrendamento, também têm de arcarem com as despesas condominiais.

É positiva a avaliação da localização do condomínio em relação ao centro da cidade, sendo consideradas eficientes as linhas do transporte coletivo que atendem o condomínio e as adjacências.

É do conhecimento de todos os moradores a proximidade de serviços públicos como posto de saúde e escola infantil e de educação básica nas imediações, sendo que a maioria dos entrevistados disse não utilizá-los por critérios próprios de escolha de atendimento em locais mais centralizados.

Foi constatado que o local onde moram agora é melhor e mais aprazível do que o local onde moravam antes, mas entrevistados demonstram claramente suas significativas ligações com o lugar onde moravam anteriormente. Nas entrevistas ficou muito evidente e até explícito, o fato de terem deixado para trás fortes laços de afetividade, um enraizamento de sentimentos para com o meio em que viviam.

Oriundos de outras zonas da cidade como do bairro areal, coabitavam conjuntamente com outros familiares, moravam em fundo de terreno ou, ainda, eram inquilinos em moradias de aluguel. Falaram de suas vivências nos lugares em que residiam e, em seus discursos, não deixam passar a importância do convívio com os familiares, os amigos e o meio cultural em que estavam inseridos.

Quanto à utilização dos espaços de uso comum, a não ser corredores e caminhos internos do Residencial, foi constatado o seu pouco uso seja por condôminos individualmente, seja por grupos de moradores, o que se estabelece pela baixa convivência entre os moradores do conjunto.

A trajetória residencial dos entrevistados mostra que nem sempre moraram no mesmo lugar antes de sua habilitação para o Residencial Porto, que havia mobilidade sendo que a sub-habitação, o aluguel ou a coabitação com parentes, sempre foi tido como algo transitório, algo que iria se modificar *“assim que as coisas melhorassem”*, conforme expressou um dos entrevistados.

Nesse sentido, assim como foram morar num dos conjuntos do PAR, poderiam muito bem ter ido morar num loteamento popular, por exemplo, desde que o mesmo fosse próximo do centro, ou da zona onde estavam morando. *“Tudo foi uma questão de oportunidade”* e de facilidade na contratualização.

Embora que a vida condominial enseje um cotidiano exigente de adaptações para quem culturalmente não está habituado quanto à questão condominial, ou seja, se as regras condominiais interferem ou não no modo de vida dos moradores, podemos constatar uma situação consumada, ou seja, os moradores se importam com o recebimento de um bom serviço condominial, se importam em serem conhecidos e reconhecidos e, essa talvez seja a grande diferença para a situação de vida que tinham antes: O acesso a serviços e equipamentos e a boa localização. Além do mais, sabem que quando se decide morar em condomínio, vão cientes que estarão dividindo o espaço com mais pessoas. Algumas coisas podem ‘incomodar’, e aí precisam aprender a conviver e resolver os problemas *“com toda calma”*, segundo depõem.

O problema se estabelece em questões econômicas que afetam o cumprimento de obrigações como o pagamento das prestações sendo que isso causa constrangimentos e preocupações. Ninguém quer perder sua moradia. Nenhum quer voltar à situação anterior.

A questão de ser arrendamento ou propriedade não é a demanda principal para os condôminos sujeitos desta pesquisa uma vez que o que mais interessa é a segurança da posse. É o fato de estarem dentro do imóvel com a ideia de que é “difícil tira-los dali”. Se tivessem condições, já teriam quitado seus imóveis e/ou não estariam inadimplentes. De qualquer modo, segundo informação da Caixa Econômica Federal – CEF, o índice de adimplentes no conjunto dos participantes do Programa na cidade de Pelotas pode ser considerado elevado, já que 86,01% dos arrendatários estão com as prestações do arrendamento em dia, restando 13,99% que estão tratando administrativamente a questão.

Em relação ao Residencial Porto, embora o percentual de adimplentes seja um pouco menor em relação ao adimplemento no Programa, considera-se que 77,14% de regularidade é um número também satisfatório.

Tal situação de regularidade nos permite a inferência de que as pessoas de menor renda, de menor poder aquisitivo cuidam e se esforçam para não perderem suas aquisições. A moradia é um bem fundamental para a constituição da vida social e, por isso, a segurança da posse através da contratualização é de fundamental importância para quem vislumbra ser proprietário. Ter alguma coisa para chamar de sua, de ser garantia sua, e não garantia para o mercado financeiro.

Nesse sentido, o PAR despontou como um Programa Habitacional visto hoje como um modelo alternativo às operações financeirizadas e globalizadas que vimos como às hipotecas e mesmo com os contratos do Sistema Financeiro da Habitação – SFH. Evidencia-se como um modelo que pode vir a contribuir para a diminuição das desigualdades sociais através do acesso a moradia adequada desde que o Estado se comprometa com o cumprimento dos acordos e tratados nos quais é fiador, posto a moradia constituir-se em um direito humano fundamental.

Tem-se como decorrência desse e de outros estudos (CHAIGAR 2006; CHAIGAR, 2008) o entendimento de que qualquer proposição que vise à produção de habitação de interesse social requer uma solução multidisciplinar, que contemple a solução de questões em todas as áreas. Questões conjunturais referentes à renda das famílias somam-se aos problemas de sempre como o desemprego/ou o subemprego, a desigualdade social e a alta concentração de renda.

Nesta direção conclui-se, mediante uma imagem síntese (figura 27), em substituição ao verbo. A fachada do Residencial Porto, um tanto gasta pelo tempo, resulta em um invólucro de sociabilidades, de experiências e vivências que ganham

reconhecimento e visibilidade quando direitos básicos são atendidos por políticas públicas de interesse social.



Figura 27: Área externa do Residencial Porto no diálogo com imaginários condominiais.

Fonte: acervo do pesquisador (2019).

Para além da Constituição da República Federativa do Brasil e outras legislações pertinentes, verificou-se que o direito a moradia está reconhecido internacionalmente tanto na Declaração dos Direitos Humanos como no Pacto Internacional dos direitos econômicos, sociais e culturais e que segundo a Nova Agenda Urbana proposta pela ONU-Habitat uma moradia deve cumprir uma série de condições particulares antes de ser considerada como uma moradia adequada.

Nesse sentido, e considerando-se os sete elementos constitutivos para que uma moradia possa ser considerada como uma moradia adequada tem-se que os moradores do Residencial Porto através do Programa de Arrendamento Residencial – PAR, moram em uma moradia adequada. Isso porque, no tocante a seguridade da posse os arrendatários estão garantidos contratualmente contra o despejo forçoso, a hostilização e outras ameaças. O condomínio é provido de água potável, sendo que tanto nas unidades residenciais como nas dependências de uso comum existem instalações sanitárias adequadas, assim como energia elétrica e local próprio para a cocção e conservação de alimentos. O custo do arrendamento mais o pagamento

da taxa de condomínio no Residencial Porto estão na faixa de R\$ 760,00 (setecentos e sessenta reais), sendo que esse valor não ultrapassa os 30% dos gastos familiares considerados pela ONU-Habitat para que uma moradia seja acessível.

Em relação à habitabilidade, o Residencial Porto possui projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Pelotas no ano de 2003, sob o nº 264 e o alvará de habite-se expedido em 2005 sob o nº 026 sob a responsabilidade técnica da construtora Roberto Ferreira Comércio e construções Ltda., sendo que existe desde sua inauguração condomínio constituído cabendo a esse a responsabilidade das questões relativas a manutenção, limpeza e segurança, a fim de garantir que o conjunto habitacional seja um local habitável. Além disso, as regras de convívio e uso dos espaços de uso comum são de conhecimento dos moradores e estão expressas tanto na convenção condominial como no regimento interno do condomínio.

Tanto o desenho como a materialidade das unidades habitacionais, assim como os espaços de uso comum atenderam as variáveis determinantes e condicionantes de projeto instituídas pelo PAR, sendo as unidades habitacionais (total=140 un.) constituídas de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. Tratando-se de edifício de quatro pavimentos tem-se a circulação vertical através de escada, sendo que famílias ou pessoas com incapacidade física ou locomotora, etc., encontram facilidade de acesso aos pavimentos térreos pela existência de rampas e faixas de circulação que envolvam os blocos e se ligam aos caminhos de circulação.

Embora esteja localizado em uma área geográfica da cidade de Pelotas conhecida como Porto, está mantendo certa equidistância de proximidade com o centro da cidade, sendo que linhas de transporte coletivo servem regularmente os moradores da região. Os moradores do condomínio estão bem próximos de praça pública e escola municipal de primeiro grau, sendo que diversos prédios da UFPel estão inseridos na mesma área abrigando diferentes cursos e oferecendo constantemente afazeres culturais abertos a comunidade.

Os sujeitos da pesquisa em muitas ocasiões referenciados como informantes qualificados são pessoas cujos afazeres imediatos estão diretamente vinculados à vida condominial do Residencial Porto, sendo que além dos moradores, funcionários da anterior administradora condominial (Casarão Imóveis Ltda.), e da atual

administradora condominial (Oliveira Imóveis) também prestaram informações relevantes para a consecução do presente estudo de caso, destacando-se o síndico que além de morador também é funcionário da empresa administradora Oliveira Imóveis.

Uma das questões mais solicitadas quando das visitas às administradoras e, em especial a atual administradora do condomínio foi a solicitação de informações referentes às assembleias condominiais e quanto ao acesso ao livro de atas dessas mesmas assembleias.

Na empresa Casarão Imóveis além de relatos de como aconteciam essas assembleias (no caso quem prestou tais informações foi o chefe da divisão de condomínio que também é quem participava das reuniões e da vida condominial no Residencial Porto) obtivemos a informação de que as atas teriam sido passadas para a atual administradora quando da transição de uma para outra. De qualquer modo, segundo esse informante, uma dos maiores problemas enfrentados foi a dificuldade de fazer chamada de capital para dar conta de demandas dos próprios condôminos como a instalação de câmaras de segurança e requalificação da pintura.

De outro modo, nos assegurou da baixa frequência dos condôminos nas assembleias, sendo que um dos fatores da troca de uma administradora por outra foi não ter conseguido atender a essas demandas principais sem a integralização do montante necessário para tais procedimentos.

Na administradora Oliveira Imóveis nos deparamos com momentos distintos, sendo que numa primeira ocasião a receptividade foi boa e a conversa com as funcionárias aconteceu fluida, para logo em seguida, após nossas visitas ao conjunto habitacional, conversas com o síndico e entrevistas com moradores a receptividade ter mudado abruptamente, sendo, inclusive, nos sido indicado o site da empresa para obter as informações solicitadas. A questão é que para se obter informações no site indicado tem de se ter um código de acesso registrado.

De qualquer modo, confirmou-se a questão da baixa frequência dos moradores nas reuniões de condomínio. Que as câmaras de segurança tinham sido colocadas conforme solicitavam os condôminos com recursos próprios e que a questão da pintura estava sendo postergada com o óbvio conhecimento dos moradores.

Questão importante de se anotar foi da dificuldade e, mesmo da impossibilidade de se ter acesso às atas das assembleias. Trata-se de questão própria da administradora e do condomínio e que tem particularidades que envolvem interesses de um lado e outro e que dizem respeito às pessoalidades de cada família ou morador e, da forma como são contornados administrativamente determinados problemas financeiros e de sociabilidade.

Referências

ABATE, Tania Pietzscheke; ONO, Rosaria; ORNESTEIN, Sheila Walbe. Ética em pesquisa de APO. In: ONO, Rosária *et al.* (Org.). **Avaliação pós-ocupação**: na arquitetura, no urbanismo e no design: da teoria a pratica. São Paulo: Oficina de textos, 2018.

ABIKO, Alex Kenya. **Introdução à gestão habitacional**. São Paulo: Escola Politécnica da USP, 1995.

AGROSINO, Michael. **Etnografia e observação participante**. Trad. José Fonseca. Porto Alegre: Bookman; Artmed, 2009.

ALBERNAZ, Maria Paula; LIMA, Cecília Modesto. **Dicionário ilustrado de arquitetura**. São Paulo: ProEditores, 2000.

ALVES, Pedro Munis. **O que é governamentalidade?** Tempos Safados: contemporaneidades e humanas em geral. Disponível em: <<http://tempossafados.blogspot.com/search?q=governamentalidade>>. Acesso em: 26/06/2019.

ANDRADE, Luciana Teixeira de. Estilos de vida nos condomínios residenciais fechados. In: FRÚGOLI, Heitor Jr.; ANDRADE, Luciana Teixeira de; PEIXOTO, Fernanda Areas (Orgs.). **As cidades e seus agentes**: práticas e representações. Belo Horizonte: Edusp, 2006, p. 305-329.

ARAGÃO, Thêmis Amorin. **A financeirização da moradia no Brasil**: a cidade como direito ou mercadoria? Le Monde Diplomatique Brasil. 26 de agosto de 2016. Disponível em: <http://www.diplomatique.org.br/acervo.php?id=3250>. Acesso em: 15 dez 2018.

ARON, Raymond. **As etapas do pensamento sociológico**. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

BERGER, Peter; LUCKMANN, Thomas. **A construção social da realidade**: tratado de sociologia do conhecimento. Petrópolis, RJ: Vozes, 2004.

BRASIL. Constituição (1998). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 15 mai 2018.

_____. **Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001.** Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10188.htm. Acesso em: 23 jan 2019.

_____. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Estatuto da Cidade. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 15 out 2013.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso: 24 nov 2018.

_____. **Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.** Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Diário Oficial da União. Brasília, DF, 17 jun. 2005. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm. Acesso em: 15 out 2013.

_____. **Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República.** Direito à moradia adequada. Brasília Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013.

_____. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.** <https://brasilensintese.ibge.gov/habitacao.html>. Acesso em: 08 abr 2018.

_____. **Ministério das Cidades.** Disponível em: www.cidades.gov.br. Acesso em: 08 abr 2016.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Programa de Arrendamento Residencial – PAR.** Brasília, 2011. Disponível em: http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/. Acesso em: 23 abr 2018.

CHAIGAR, Silvio Frederico da Silva. **Condomínio Exclusivo, um fenômeno social:** Residencial Guerreiro, Pelotas/RS, Um Estudo de Caso. (Especialização). ISP, UFPel, 2006.

_____. **A Vida Condominial e as Sociabilidades:** Estudo de Caso do PAR – Querência, Pelotas, RS. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós Graduação em Ciências Sociais – UFPEL, 2008. Disponível em: http://wp.ufpel.edu.br/ppgs/files/2014/06/silvio_frederico_da_silva_chaigar-Pelotas. Acesso em: 16 out 2019.

CHIARELLI, Lúgia Maria Ávila. **Habitação Social em Pelotas (1987 – 2010):** Influência das Políticas Públicas na promoção de Conjuntos Habitacionais. Tese (Doutorado). Pontifícia Universidade Católica – PUC/RS, 2014.

COLQUHOU, Alan. **Modernidade e Tradição Clássica:** ensaios sobre a arquitetura 1980-1987. São Paulo: Cosac & Naify, 2004.

COSWIG, Mateus Treptow. **Segurança e satisfação dos usuários de habitação de interesse social:** um estudo de caso para o PAR em Pelotas, RS . Dissertação (Mestrado em Arquitetura) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Pelotas, 2011. Disponível em: http://prograu.ufpel.edu.br/uploads/biblioteca/coswig_mateusdissertacaomestrado_prograu-2011.pdf. Acesso em: 21 mai 2018.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Miniaurélio:** o dicionário da língua portuguesa. 6.ed. Curitiba: Positivo, 2005.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **O Condomínio Edilício no Novo Código Civil.** Disponível em: <http://www.mundojuridico.adv.br>. Acesso em: 30 nov 2010.

GOLDEMBERG, Mirian. **A arte de pesquisar:** como fazer pesquisa qualitativa em Ciências Sociais. Rio de Janeiro: Record, 2005.

GUIZARDI, FranciniLube. Políticas Públicas, Capitalismo Contemporâneo e os horizontes de uma Democracia Estrangeira. **Cadernos IHU ideias.** Ano 14, n. 251, Vol. 14, 2016. Disponível em: <http://www.ihu.unisinos.br/>. Acesso em: 13 abr 2019.

GÜNTHER, Hartmut; PINHEIRO, José de Queiróz; GUZZO, Raquel de Souza Lobo. (Orgs.). **Psicologia ambiental:** entendendo as relações do homem com seu ambiente. Campinas, SP: Alínea, 2004.

GÜNTHER, Hartmut; ELALI, Gleice A.; PINHEIRO, José de Queiróz. A abordagem multimétodos em estudos pessoa-ambiente: características, definições e implicações. In: PINHEIRO, José de Queiróz; GÜNTHER, Hartmut. (Orgs.). **Métodos de pesquisa nos estudos pessoa-ambiente.** São Paulo: Casa do psicólogo, 2008.

HEIDEGGER, Martin. **Bauen, Wohnen, Denken** (1951). conferência pronunciada por ocasião da “Segunda Reunião de Darmstadt”, publicada em Vorträge und Aufsätze, G. Neske, Pfullingen, 1954. Tradução de Marcia Sá Cavalcante Schuback.

INSTITUTO NACIONAL DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA – INCT. **Série Especial – O direito à cidade em tempos de crise.** 2016. Disponível em: observatoriodasmetropolis.net.br. Acesso em: 16 fev 2019.

KOWALTOWSKI, Doris. **Ensino de APO**. In: ONO, Rosária et all (Org.). **Avaliação pós-ocupação**: na arquitetura, no urbanismo e no design: da teoria a prática. São Paulo: Oficina de textos, 2018, p. 269.

KOWARICH, Lúcio. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz & Terra, 1979.

LEMOS, Carlos A. C. **O que é arquitetura**. São Paulo: Brasiliense, 1986.

MALARD, Maria Lucia. **As aparências em arquitetura**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2006.

MARICATO. Ermínia; AKAISHI, Ana Gabriela. **O Brasil na era das cidades: condomínio**. 29 de abril de 2018. Disponível em: <http://www.vermelho.org.br/noticia/310467-1>. Acesso em: 23 mai 2019.

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer. **A vida sem condomínio**. Tese (doutorado). Pós Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1998.

MEZZARI, Mário Pazutti. **Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis**. Porto Alegre: Norton Editor, 2010.

MINAYO, Maria Cecília de Souza (Org.). A Construção do Projeto de Pesquisa. In: DESLANDES, Suely Ferreira. **Pesquisa Social**: teoria, método e criatividade. Petrópolis, RJ: Vozes, 1994.

NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Brasília: Ministério das Relações Exteriores, Ministério da Justiça, 1948. Disponível em: http://portal.mj.gov.br/sedh/ct/legis_intern/ddh_bib_inter_universal.htm Acesso em: 04 mar 2018.

_____. **Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais**. Adotado pela Assembleia das Nações Unidas em 16 de dezembro de 1966 e em vigor em 03 de janeiro de 1976. Brasília: Ministério das Relações Exteriores, Ministério da Justiça, 1992. Disponível em: http://portal.mj.gov.br/sedh/ct/legis_intern/pacto_dir_economicos.htm. Acesso em: 04 mar 2018.

NAÇÕES UNIDAS. Relatoria **Especial da ONU para o Direito à Moradia Adequada**. O que é direito à moradia? Disponível em: http://direitoamoradia.org/?page_id=46&lang=pt Acesso em: 04 mar 2018.

NETO, Otávio Cruz. O trabalho de campo como descoberta e criação. In: DESLANDES, Suely Ferreira; GOMES, Otávio Cruz Neto; GOMES, Romeu; MINAYO, Maria Cecília de Souza (Orgs.). **Pesquisa social**: teoria, método e criatividade. Petrópolis, RJ: Vozes, 1994.

ORNSTEIN, Sheila Waibe; ROMÉRO, Marcelo de Andrade (Colab.). **Avaliação Pós-Ocupação do Ambiente Construído**. São Paulo: EDUSP; Studio Nobel, 1992.

OUTHWAITE, Willian; BOTTOMORE, Tom. **Dicionário do pensamento social do Século XX**. Trad. Eduardo Francisco Alves e Álvaro Cabral. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 1996.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos. Condomínios exclusivos – O que diria a respeito um arqueólogo? **Revista de Administração Municipal**. Ano 28, n. 160, 1981.

SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos; MONTANDON, Daniel Todtmann. (Orgs.). **Os planos diretores municipais pós-Estatuto da Cidade**: balanço crítico e perspectivas. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrópoles; Ippur/UFRJ, 2011. Disponível em: <https://goo.gl/BdX4F2>. Acesso em: 02 mar 2019.

SANVITTO, Maria Luiza Adams. **Habitação coletiva e econômica na Arquitetura Moderna brasileira entre 1964 e 1986**. Tese (Doutorado). Porto Alegre: PROPARG/UFRGS, 2014.

SIMMEL, Georg. **Questões fundamentais da sociologia**: indivíduo e sociedade. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2006.

SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. **Direito à Moradia e de Habitação**: Análise Comparativa e suas Implicações Teóricas e Práticas com os Direitos da Personalidade. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004.

WEBER, Max. **Economia e sociedade**: fundamentos da sociologia compreensiva. Brasília, DF: Editora da Universidade de Brasília; São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 1999.