Ana Cristina da Silva Araujo

**A casa (própria) alugada no Programa de Arrendamento Residencial:
questões da política pública habitacional e o caso do
Residencial Cavalari na cidade de Marília-SP**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Escola de Engenharia de São Carlos, da Universidade de São Paulo, como parte dos requisitos para a obtenção do Título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração:

Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo

Orientador:

Prof. Dr. Miguel Antônio Buzzar

São Carlos - 2007

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

Ficha catalográfica preparada pela Seção de Tratamento
da Informação do Serviço de Biblioteca – EESC/USP

A663c   Araujo, Ana Cristina da Silva
                                    A casa (própria) alugada no Programa de Arrendamento
Residencial: questões da política pública habitacional
e o caso do Residencial Cavalari na cidade de
Marília-SP / Ana Cristina da Silva Araujo ; orientador
Miguel Antônio Buzzar. -- São Carlos, 2007.

Dissertação (Mestrado - Programa de Pós-Graduação
em Arquitetura e Urbanismo e Área de Concentração
em Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo) --
Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de
São Paulo, 2007.

1. Arrendamento urbano. 2. Aluguel. 3. Políticas
públicas. 4. Implementação do Programa de Arrendamento.
5. Habitação popular. 6. Casa própria. 7. PAR.
I. Título.

FOLHA DE JULGAMENTO

Candidata: Arquiteta e Urbanista **ANA CRISTINA DA SILVA ARAUJO**

Dissertação defendida e julgada em 03/12/2007 perante a Comissão Julgadora:

 Prof. Dr. **MIGUEL ANTONIO BUZZAR** (Orientador)
 (Escola de Engenharia de São Carlos/USP)

Aprovado.

 Prof.^a Associada **CIBELE SALIBA RIZEK**
 (Escola de Engenharia de São Carlos/USP)

Aprovado A.

 Prof. Dr. **FRANCISCO FERREIRA CARDOSO**
 (Escola Politécnica/USP)

Aprovado

 Prof. Associado **RENATO LUIZ SOBRAL ANELLI**
 Coordenador do Programa de Pós-Graduação em
 Arquitetura e Urbanismo

 Prof. Associado **MARCIO ANTONIO RAMALHO**
 Vice-Presidente da Comissão da Pós-Graduação da EESC
 em Exercício

Dedico este estudo à memória do meu pai, Carlos Alberto de Araujo. Por sorte, os nós desfeitos antes da partida, auxiliaram no caminho que hoje trilho segura pela lembrança do afeto.

Agradeço a minha mãe, Vera Lúcia, que às pequenas crianças já ensinou, e a mim ensina eterna e ternamente pelo exemplo e pelo vigor no modo como conduz a vida. Somente com seu apoio foi possível empreender esta jornada. À Silvana pela condução emocional, precisa e generosa. As minhas sobrinhas Heloísa e Angelina, por brincarem comigo nas horas de folga. Vocês me acompanharam nestes anos e essa foi a diferença que tornou tudo possível, legítimo e prazeroso.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, a confiança que o professor Miguel Antônio Buzzar creditou a mim, pela dedicação, pela condução tranqüila e pontual com que orientou este estudo.

À professora Cibebe Saliba Rizek, que provocou a mais profunda reflexão sobre o tema e significou a influência mais forte que incidiu no percurso da presente pesquisa, fornecendo-me ferramentas eficazes para o entendimento da questão habitacional, pela veia da sociologia.

Aos arrendatários do Residencial Cavalari, por abrirem as portas de suas casas, contarem um pouco de suas vidas, por revelarem suas expectativas, pelo acolhimento e pela gentileza em ceder dados preciosos para o desenvolvimento deste estudo.

Aos funcionários da Residem, Ricardo José Rovero, Rodrigo Martins e Marisa Leme Molina Mielo; da Construtora Menin, Osmar Francisco Rodrigues; da EMDURB, Willian Marchetti, Valdyr César e à atenciosa secretária Rita; da CAIXA, representada por Anete de Souza; e todos os demais que colaboraram com a pesquisa e a validaram com o fornecimento de dados e depoimentos, sem receio, e de modo muito transparente.

Ao conjunto de professores do departamento de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da EESC-USP; à secretaria de pós-graduação e às demais secretarias, laboratórios e centros deste departamento.

Às amigas e colaboradoras, que dividem comigo a orientação ou a atenção do professor Miguel, Carolina Margarido, Fabiana Ceravollo, Angélica Irene da Costa e Iara Del'Arco Sanches.

Aos corretores, amigos e importantes colaboradores Cláudio Scalisse, Martha D'Eugênio de Oliveira, Marli Xavier Aoe, Daniel Rastelli, Luis Borguette de Melo e Roberto Borguette de Melo.

À Maria Cristina Zilo, Cintia Maria Trad e sua acolhedora família que me estenderam seus afetos em laços de amizade e tornaram minha permanência em Marília muito mais festiva.

Aos amigos e amigas de todas as horas Daniel Goulart Rigotti, Adriano F. Gil, Rafael Giácomo Puppín, Solange Gagheggi Ravanini e Beatriz Ayed Passos, presenças essenciais nestes últimos anos.

Aos professores, conselheiros e tios, Celestino Alves da Silva Junior e Carmem Silvia Bissoli da Silva, e minha prima e companheira em solos sancarlense e mariliense, Ana Amália Alves da Silva, pelo apoio, pela torcida e pela companhia na comemoração de cada etapa vencida.

Em especial à Luzia Aparecida Bissoli e Silva, minha querida avó, por tudo! Mas, principalmente por significar a calma e a resiliência que precisamos na vida, para que no final dê tudo certo. Tê-la em nosso convívio e vê-la desmanchar uma quase pronta toalha de crochê, refazendo os pontos errados que ficaram para trás, sem preguiça e com paciência é, sem dúvida, um exemplo de como agir diante das adversidades da vida, que tento seguir e persisto em alcançar.

Enfim, a todos os amigos que comigo compartilharam estes quase 3 anos, que generosamente me auxiliaram com suas discussões, empréstimos de materiais ou outros importantes favores relacionados direta ou indiretamente à pesquisa, pelo simples e valioso sentimento da amizade.

Eu escrevo sem esperança de que o que eu escrevo altere qualquer coisa. Não altera em nada... Porque no fundo a gente não está querendo alterar as coisas. A gente está querendo desabrochar de um modo ou de outro...

A handwritten signature in black ink, reading 'Clarice Lispector'. The script is fluid and cursive, with the first name 'Clarice' and the last name 'Lispector' written in a single continuous line.

(Clarice Lispector)

RESUMO

O trabalho trata das questões que permeiam a relação entre provisão de habitação, sob a forma de arrendamento, e a política pública habitacional, discutindo conceitos arraigados no ideário da população brasileira, muito em função das noções intrínsecas ao modelo tradicional de aquisição do imóvel que caracterizou a política pública habitacional das últimas décadas. A partir da abordagem de paradigmas como o do estímulo à propriedade, da incorporação conflituosa da habitação como mercadoria e não como um direito e da disseminação do conceito da casa própria, avança-se no estabelecimento de quadro de referência do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) sob o prisma do rompimento destes paradigmas, descrevendo as diretrizes e expondo os mecanismos através da compilação da legislação do PAR, resgatando o processo de implementação do programa na cidade de Marília - SP, pontuando a participação de cada agente institucional diretamente envolvido, objetivando no estudo de caso do Residencial Cavalari a verificação prática do Programa e de novos paradigmas pertinentes à política pública habitacional sob a forma de arrendamento residencial. Utilizam-se como recursos metodológicos a pesquisa documental, pesquisa com os arrendatários e entrevista com os agentes envolvidos. O estudo resulta na caracterização de um empreendimento do PAR, no registro do processo de implementação do programa em Marília e na análise da atuação dos agentes envolvidos.

Palavras-chave: Arrendamento residencial, aluguel social, políticas públicas, implementação, habitação, casa própria, PAR.

ABSTRACT

This paper approaches questions about the relation between the habitational provision as the real statement leasing (housing projects), the public habitational politics, discussing concepts that come from the bottom of the Brazilian people's knowledge, due to strong standards from the traditional real statement acquisition way that characterized the public habitational politics during the last decades. From the boarding of paradigms as the real statement incentive, from the interpretation of the difficult habitation's acquisition as a merchandise instead of a right and the dissemination of real statement's concept, it is possible to go forward into the configuration of the Programa de Arrendamento Residencial (PAR) under the disruption of this paradigms, describing lines of direction and displaying the mechanisms through the compilation of the PAR's legislation, rescuing the program's process of implementation in *Marília (São Paulo)*, showing the participation of each directly connected institutional agent involved. This paper also intends to verify the program in action through the study of case at the *Residencial Cavaleri* and the new paradigms that are pertinent to the public habitational politic as the real statement leasing (housing projects). The documental research is used as methodology resource as also the research through investigation and interviews with involved agents. The research results in the characterization of a PAR's enterprise, on the record of the program's implementation in Marília and the analysis of the involved agents' performance.

Keywords: real statement leasing (housing projects), social rent, public politics, implementation, habitation, PAR

SUMÁRIO

RESUMO	13
ABSTRACT	14
INTRODUÇÃO	17
CAPÍTULO 1	
1. Conceitos da habitação social e a relação com a política pública pós BNH (1986-2007)	25
1.1. Disseminação do conceito da casa própria e a questão da propriedade	27
1.2. Urbanização acelerada e a relação com o conceito da casa como mercadoria	29
1.3. Viabilidade da política de subsídio no arrendamento residencial	36
1.4. Valor da terra e relação com o direito à moradia	37
1.5. Quadro da política pública habitacional no Brasil de 1986 a 2006: reorganização do FGTS	39
1.6. Programas Habitacionais: do governo FHC ao governo Lula	48
1.7. Investimentos em habitação a partir de 2003	61
1.8. Investimentos do Programa de Arrendamento Residencial de 1999 até julho de 2007	66
1.9. Habitação de locação social na França: o modelo francês inspira o arrendamento brasileiro	71
CAPÍTULO 2	
2. Programa de Arrendamento Residencial	77
2.1. Legislação geral do Programa de Arrendamento Residencial	79
2.2. Conceitos	113
2.3. Modalidades	114
2.4. Agentes e participantes	116
2.5. Características da operação	118
2.6. Valores de aquisição	122
2.7. Especificações técnicas mínimas regionalizadas	125

CAPÍTULO 3	
3. Programa de Arrendamento Residencial em Marília	129
3.1. Aspectos da questão da habitação em Marília	129
3.2. Escolha das áreas para a implementação do programa	138
3.3. Características das áreas de implantação dos empreendimentos	145
3.4. Legislação municipal para o Programa de Arrendamento Residencial em Marília	159
3.5. Processo de implementação do Programa de Arrendamento Residencial em Marília	161
3.6. Agentes do Programa de Arrendamento Residencial em Marília	175
3.7. Características físicas dos Residenciais do PAR em Marília	203
CAPÍTULO 4	
4. Estudo de caso: Residencial Cavalari	223
4.1 Metodologia da pesquisa de campo	223
4.2 Resultados da pesquisa no Residencial Cavalari	228
CONSIDERAÇÕES FINAIS	257
REFERÊNCIAS	259
APÊNDICES	267
Apêndice I – Entrevista com Osmar Francisco Rodrigues (Construtora – Marília)	269
Apêndice II – Entrevista com Valdir César e Willian Marchetti (EMDURB – Marília)	275
Apêndice III – Entrevista com Marisa Leme Molina Mielo (Administradora – Marília)	285
Apêndice IV – Entrevista com Entrevistado 1 e Entrevistada 2 (Arrendatários)	293
Apêndice V – Entrevista com Entrevistado 3 e Entrevistada 4 (Arrendatários)	297
Apêndice VI – Entrevista com Entrevistado 5 e Entrevistada 6 (Arrendatários)	305
Apêndice VII – Entrevista com Entrevistado 7 e Entrevistada 8 (Arrendatários)	317
Apêndice VIII – Entrevista com Entrevistada 9 (Arrendatária)	331
Apêndice IX – Questionário de pesquisa	335
ANEXOS	343
Anexo I – Especificações técnicas mínimas regionalizadas	345
Anexo II – Contrato de arrendamento	347
Anexo III – Manual do usuário do Condomínio Residencial Cavalari	349

INTRODUÇÃO

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) foi criado pelo Governo Federal na gestão do Presidente Fernando Henrique Cardoso em 1999, inicialmente destinando-se ao atendimento da demanda habitacional das famílias de faixa salarial até seis salários mínimos. No entanto, não foi fruto de uma reivindicação expressiva de movimentos populares ou civis organizados a favor da modalidade de arrendamento, tampouco o Brasil teve anteriormente uma política habitacional baseada nos princípios do arrendamento, configurando um cenário de consequências pouco conhecidas e de um histórico ainda pouco consolidado e muito recente.

O Programa foi concebido com o objetivo de dar fomento à oferta de unidades habitacionais e à melhoria das condições de imóveis existentes, por meio da aquisição de empreendimentos a construir, concluídos, em construção ou em reforma, especialmente destinados a reduzir os domicílios existentes com coabitação familiar e com ônus excessivo de aluguel, através do arrendamento com opção de compra ao final do prazo contratual.

O PAR atua também na aquisição de unidades habitacionais inseridas em programas de requalificação de centros urbanos e programas de revitalização ou reabilitação de sítios históricos.

Desde sua criação, o Programa conheceu um paulatino e crescente sucesso com empreendimentos proliferando por todas as cidades enquadráveis nas diretrizes, confrontando-se e contrapondo-se às intenções previsíveis e eminentes de extinção desde a criação do Programa, quando então se anunciava o encerramento das contratações para o ano de 2003. Como bem ressaltam os ministros Marcio Fortes de Almeida e Luiz Marinho¹ em nota encaminhada ao Presidente Luis Inácio Lula da Silva, anexada à Medida Provisória 350 de 22 de janeiro de 2007, propondo a alteração dos eixos principais e conceituais do PAR; admitem o sucesso ao mesmo tempo em que expõem a fragilidade financeira do Programa por revelar nova ameaça de extinção ao identificar que “o momento dramático do Programa é confrontar-se com seu sucesso e ver exaurir sua capacidade de subsistência” e partindo destas premissas, indicam e avalizam a aquisição antecipada do imóvel arrendado e a aquisição do imóvel sem prévio arrendamento.

---

¹ Marcio Fortes de Almeida é o atual Ministro das Cidades e Luiz Marinho foi Ministro do Trabalho e Emprego até abril de 2007, quando então foi substituído por Carlos Roberto Luppi para assumir o Ministério da Previdência Social.

Sem dúvida, estas considerações caracterizarão as mais importantes mudanças implementadas no âmbito do PAR desde sua criação, que poderão alterar o próprio conceito de arrendamento no cenário da política pública habitacional atual e, novamente, com desdobramentos desconhecidos por sua singularidade e ausência de precedente histórico, que não se descortinam a curto prazo. Isto porque, quando do ato de sua criação em 29 de abril de 1999, o Programa de Arrendamento Residencial visava o atendimento exclusivo da necessidade de moradia da população com renda familiar até seis salários mínimos dos médios e grandes centros urbanos, mediante contrato de arrendamento residencial com opção de compra somente ao final do período contratado de 180 meses, ou seja, 15 anos.

Com data prevista para término em dezembro de 2003 o Programa foi mantido pelo atual governo, recebendo em 2004 um aporte de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), gatilho que tornou possível efetuar a aquisição ou construção dos imóveis dos projetos em aprovação ou a serem aprovados e deu fôlego ao PAR por mais um ano de existência. O Programa continuou recebendo aportes financeiros que o mantiveram até então, completando 8 (oito) anos de atuação.

O que há oficialmente divulgado pelo Ministério das Cidades até o momento é que desde 1999 até julho de 2005 os recursos do PAR possibilitaram a aquisição de 1.227 empreendimentos, representando 177.496 unidades habitacionais e, com a soma dos recursos da União e do FGTS destinados ao PAR desde 1999 até outubro de 2006 atinge-se valores da ordem de R\$ 5.600.000.000,00 (cinco bilhões e seiscentos milhões de reais)², encerrando o ano de 2006 com recursos disponíveis totalizando R\$ 6.850.000.000,00 (seis bilhões, oitocentos e cinquenta milhões de reais).³

Além da suplementação de recursos financeiros que garantiram a continuidade do Programa, como forma de aprimorar o sistema e para atender um maior número de famílias de baixa renda, em 2004 o Ministério das Cidades reformulou o programa, sendo que uma das principais alterações foi a redução do valor da taxa de arrendamento para unidades habitacionais destinadas às famílias com renda até quatro salários mínimos.

A iniciativa demonstrava ser este um dos programas de política pública com potencial para se consolidar como um forte instrumento para minimizar o déficit habitacional na faixa de renda de maior concentração, ou seja, na faixa de renda familiar até quatro salários mínimos. Isto mesmo considerando que dentre as mudanças e adequações, estavam propostas alterações nas especificações técnicas e regionalizadas – conjunto de especificações que define a tipologia e o padrão mínimo de acabamento e outros detalhes construtivos tanto da unidade habitacional quanto dos demais equipamentos coletivos ou

---

² Fonte: CBIC – Câmara Brasileira das Indústrias da Construção, divulgado em balanço do dia 10/10/2006.

³ Fonte: Decreto nº. 5.986, 15/12/2006.

de lazer – para projetos a serem executados no âmbito do programa, alterações significativas quando já se observa limites muito mínimos quanto ao padrão de acabamento e tipologia enxuta das unidades habitacionais. Ou seja, o contrato de arrendamento das unidades habitacionais, quando destinadas preferencialmente para a população com renda de até 4 salários mínimos, apresenta uma redução da taxa de arrendamento; mas em contrapartida, o imóvel é entregue sem alguns itens de acabamento, como o revestimento de piso e azulejo e com área útil menor.

O que aqui está produzido de forma dissertativa sempre pretendeu figurar como uma resposta à ausência ou pequena quantidade de estudos específicos da modalidade de arrendamento residencial e em especial, a ausência de estudos específicos sobre arrendamento residencial nas cidades médias do interior do estado de São Paulo, reprodutoras dos graves problemas habitacionais, invariavelmente pouco criativas, tímidas no enfrentamento destes problemas e, sobretudo, reféns das políticas públicas estaduais e nacionais.

Assim sendo, a cidade de Marília com cerca de duzentos mil habitantes com 6 (seis) empreendimentos do PAR construídos quase que simultaneamente, oferecendo 928 unidades habitacionais para arrendamento, apresenta o cenário ideal que a qualifica como importante palco de reflexão sobre o Programa de Arrendamento Residencial, sobretudo pelo fato de que a entrega dos empreendimentos aos arrendatários foi sistematicamente adiada, configurando um cenário de intranquilidade, com desdobramentos informados pela mídia local e envolvendo a ação do Ministério Público; fato que chama a atenção diante da escassez de moradia para a população de baixa renda.

Entre tantos eixos condutores e caminhos que poderiam ser percorridos em profundidade acerca do arrendamento residencial, que certamente merecerão estudos específicos em outras oportunidades, detivemo-nos naqueles que decorrem da disseminação do conceito de casa própria, culturalmente arraigado entre a população brasileira, estimulado desde o princípio da crise habitacional por volta de 1930, com a intensificação do processo de industrialização, que no Brasil teve origem no Governo Vargas, ocorrendo concomitante, embora não proporcional, ao crescimento do número de trabalhadores na cidade. Este cenário configurou paulatinamente o aumento da carência habitacional, quando então tem origem o conceito da casa como mercadoria no Brasil industrial, que segue o modelo capitalista, e na ideologia criada em torno da casa própria, alimentada pelo Estado com ações populistas. O Estado surge como aquele que se volta em preocupações com as aflições populares, mas que também mantém o incentivo pela “tão sonhada casa própria” como forma de aquietar a insatisfação social.

Nabil Bonduki expõe o mecanismo político que motiva a disseminação do conceito da casa própria no Brasil, ao constatar que:

Para o trabalhador urbano, a casa própria simbolizava o progresso material. Ao viabilizar o acesso à propriedade, a sociedade estaria valorizando o trabalho, demonstrando que ele compensa, gera frutos e riqueza. Por outro lado, a difusão da pequena propriedade era vista como meio de dar estabilidade ao regime, contrapondo-se às idéias socialistas e comunistas. Com isso, o Estado estaria disseminando a propriedade em vez de aboli-la e, assim, promovendo o bem comum. Os trabalhadores, deixando de ser uma ameaça, teriam na casa própria um objetivo capaz de compensar todos os sacrifícios; já o morador do cortiço ou da morada infecta estava condenado a ser revoltado, pronto para embarcar em aventuras esquecidas para desestabilizar a ordem política e social. (BONDUKI, 1998, p. 84).

Tal mecanismo estimulou a obtenção da casa própria através da aquisição, tendo como alternativas a autoconstrução, adotada pela população de baixa renda quando a política pública habitacional, sob a forma de financiamento, se fez ausente ou incipiente em relação à condição econômica da maioria da população. A política pública adotada ou, por vezes, a ausência de política pública, contribuiu para o aumento das habitações impróprias instaladas em áreas de risco, das ocupações, invasões, dos cortiços e das moradias coabitadas evidenciando a necessidade de outras formas de acesso à moradia.

Em que pese a ineficácia da política, ou mesmo em função dela, o desejo de aquisição da casa própria foi estimulado e de certa forma supervalorizado.

Ao mesmo tempo em que esse referencial ia sendo estabelecido, o trabalho seguiu pelo método de pesquisa documental, na intenção de preencher a lacuna dada pela ausência ou pouca difusão de estudos da modalidade de arrendamento, articulando-se pelo contraponto com a política pública habitacional tradicional arraigada na modalidade de financiamento, sendo então complementada pela pesquisa em jornais locais e pelas valiosas e reveladoras entrevistas com os agentes que atuam na operacionalização e implementação do programa e os que, no momento, atuam na manutenção dos contratos e do empreendimento consolidado sob a forma de condomínio de apartamentos.

Face a isso, a pesquisa foi conduzida metodologicamente pelo levantamento de fonte documental, que avança na análise da legislação que ampara a criação do PAR, expondo a evolução das diretrizes e normas que definiram e estabeleceram critérios para alocação dos recursos no âmbito nacional. A partir do conjunto de orientações e diretrizes é analisado o programa utilizando-se como referência o processo que envolveu a implantação dos empreendimentos do PAR na cidade de Marília e, em especial, objeto desta pesquisa, o Residencial Cavaleri entregue em 2004, nesta interiorana cidade do oeste paulista.

Sedimentando essa rede de normas, diretrizes, leis, funções, agentes e memória do processo que forma o tecido do arrendamento, sob o molde da atual política pública habitacional brasileira, têm-se os arrendatários, representados pelos moradores do Residencial Cavaleri, que emprestam suas vozes colhidas em depoimentos para contrapor ou validar a intenção do programa, ressaltando a assimilação do conceito de arrendamento por parte dos beneficiários finais, e identificando os aspectos positivos e negativos concernentes ao modelo.

Conduzimo-nos na reflexão sobre as questões que permeiam a relação entre provisão de habitação sob a forma de arrendamento e a política pública habitacional para a população de baixa renda, propondo uma estrutura definida pela delimitação de quatro capítulos, sendo que inicialmente caminha-se pelos conceitos arraigados no ideário da população brasileira e, por questões intrínsecas ao modelo tradicional de aquisição da moradia, que caracterizou a política pública habitacional das últimas décadas, tais como o incremento da questão da propriedade, da incorporação conflituosa da habitação como mercadoria e não como um direito e da disseminação do conceito da casa própria. A partir da abordagem destas questões, tenta-se estabelecer um paralelo entre o modelo tradicional e o Programa de Arrendamento Residencial.

Foi pertinente para efeito deste estudo, estabelecer o contínuo acompanhamento das mudanças nos quadros histórico, político e social em que a política pública habitacional esteve baseada no momento subsequente ao período de reorganização do FGTS, a partir do governo FHC, estabelecendo uma revisão dos programas habitacionais entre 1995 e 2006. Os investimentos públicos e a origem dos recursos completam o quadro da política pública habitacional, formulada após a reorganização do maior fundo financeiro de fomento de políticas públicas dos programas habitacionais, vigentes até o momento.

Algumas considerações acerca do modelo de arrendamento residencial francês, conhecido sistema de locação social, no qual o Programa de Arrendamento Residencial buscou inspiração e que o definiu conceitualmente, encerram o primeiro capítulo.

Na sequência, o segundo capítulo expõe as diretrizes do Programa de Arrendamento Residencial através da compilação comentada da legislação do PAR, que inclui Medidas Provisórias, Decretos, Leis, Resoluções do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, Portarias dos Ministérios da Fazenda e das Cidades, sendo o ponto de partida para estabelecer o quadro das diretrizes do Programa. É importante observar que a construção dos empreendimentos na cidade de Marília se aproximava da conclusão e da entrega aos arrendatários, ao mesmo tempo em que as diretrizes gerais e específicas do Programa eram sistematicamente promulgadas, o que aconteceu mais expressivamente até meados de 2004. A partir de então, a legislação autoriza os aportes financeiros, contudo nenhuma

grande alteração conceitual no campo das diretrizes foi efetuada, salvo as indicadas nas recentes medidas contidas no Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), anunciadas no início de 2007 pelo Governo Lula, resultando na anteriormente citada MP 350, de 22 de janeiro de 2007, ato legislativo que autoriza a antecipação da aquisição dos imóveis arrendados e faculta a aquisição dos imóveis sem prévio arrendamento.

Após a revisão da legislação pela ordem cronológica, o estudo apresenta um panorama abrangente do PAR no âmbito da política pública nacional de habitação, estabelecendo um quadro que expõe os limites e a abrangência da atuação dos agentes e descreve as características do processo que envolve a operação de arrendamento, para posteriormente delimitar o quadro histórico que envolveu os 6 empreendimentos da modalidade de construção na cidade de Marília, configurando o terceiro capítulo.

Como forma de registrar o processo de contratação, seleção, aquisição e ocupação das unidades habitacionais, o terceiro capítulo resgata todo processo que envolveu a implantação dos empreendimentos no município, abrangendo levantamento a partir da pesquisa de fonte documental relacionada e entremeada pelo freqüente cruzamento dos depoimentos colhidos com os agentes envolvidos na implementação do PAR e no atual acompanhamento do programa no município.

É o quarto capítulo que abarca os resultados da pesquisa com os arrendatários do PAR no Residencial Cavalari que neste importante momento emprestam suas vozes ao “puxar pela memória” e relatar as motivações que determinaram a opção pelo arrendamento, ao relatar entusiasmadamente sobre as dificuldades que envolvem os aspectos da administração condominial e ao expressar as expectativas quanto ao futuro diante da possibilidade de aquisição do apartamento arrendado.

As relações compostas pela tríade CAIXA, administradora e arrendatário – a primeira na qualidade de proprietária dos empreendimentos da modalidade de arrendamento, a quem a administradora na qualidade de síndica presta serviços como empresa terceirizada responsável pela manutenção e funcionamento dos empreendimentos constituídos de apartamentos, serviços estes possíveis através da contratação pela CAIXA e da cobrança de taxa condominial paga pelo arrendatário, o beneficiário final do programa e morador do apartamento – vão costurando, contrapondo, revelando, validando ou negando as intenções contidas nas normas e diretrizes do programa.

Desta forma, constituiu-se um quadro do arrendamento residencial na modalidade de construção sob a forma de condomínio de apartamentos, tendo como base um empreendimento no interior paulista, com pesquisa e entrevistas de uma parte dos moradores arrendatários. Não se espera que a pesquisa expresse o arrendamento da mesma forma como ele ocorre nas demais cidades e Estados. O trabalho é um estudo de caso que ilumina diretamente aqueles que o compõe, indiretamente pode auxiliar a

vislumbrar algumas questões recorrentes, particularmente, aquelas afetas à dinâmica das relações que envolvem a tríade, estas sim podem ocorrer em semelhança com as demais cidades do interior onde o PAR tenha sido implantado, pelo conjunto de normas existentes, mas mesmo isso pode se mostrar um terreno movediço.

Sob o ponto de vista metodológico, o estudo de caso do Residencial Cavallari restringe os dados da pesquisa à experiência em questão e, como dito, certamente não se pode afirmar que constitui uma avaliação do Programa de Arrendamento Residencial no âmbito nacional, pois há particularidades que se restringem a este empreendimento. As experiências, os relatos e os dados constituem e preservam uma singularidade presente neste caso, nesta cidade, com estas características de implantação do Programa, decorrentes do contexto que será relatado adiante e não há singularidade maior que as vozes dos arrendatários que dão conteúdo e humanizam este estudo.

CAPÍTULO 1

1. Conceitos da habitação social e a relação com a política pública pós BNH (1986 – 2007)

A gente nunca pediu nada. A gente nunca teve nada, nem uma casa do BNH, nem nada! Tentei todas as vezes, fiz inscrição e não conseguia. E eu tenho um monte de amigo que tem um monte de casa de BNH! [...] Levei sempre a mesma documentação, nunca dei sorte! [...] Eu fiz [inscrição] em todas! Se fosse problema de holerite, podia pegar pelo menos um terreno, mas nem um terreno eu peguei! (ENTREVISTADO 3, 2007).⁴

O Entrevistado 3 é morador e arrendatário do Residencial Cavalari que, nesta fala em tom de lamento, resume o dilema de grande parte da população brasileira de baixa renda. A conquista da casa própria quando não é realizada através da autoconstrução com poucos recursos próprios em loteamentos pela periferia, envolve um árduo e longo caminho que remonta às inscrições nas longas listas do extinto BNH, que brindava uma pequena parcela de interessados com minúsculas e mal construídas casas ou apartamentos na periferia das cidades. Outra possibilidade, mais recente, é a dos sorteios de unidades residenciais do CDHU, no estado de São Paulo, conhecido como um verdadeiro ato político, que reúne uma multidão de interessados geralmente em lugares de grande concentração de pessoas, como ginásios e estádios, convocados para disputarem por sorteio simples uma unidade habitacional, muitas vezes disponível em edificações coletivas sem a menor estrutura que garanta a administração condominial. Ambas as alternativas trouxeram inúmeros problemas para os moradores, por toda a sorte de aspectos negativos, e para as cidades devido à ausência de infra-estrutura básica e de uma política urbana integrada. Além disso, devido à alta inadimplência verificada nestes dois sistemas habitacionais e a dificuldade em retomar os imóveis, além de contribuir com a extinção do primeiro, ainda caracterizou a prática reconhecida pelas expressões: “peguei uma casa do BNH”, ou “ganhei uma casa do CDHU”, explicitando a fragilidade do sistema quanto ao modo de seleção e atendimento da população e

---

⁴ Os nomes verdadeiros dos entrevistados foram preservados. Entrevistado 3 é morador e arrendatário do Residencial Cavalari, que concedeu, juntamente com sua esposa, Entrevistada 4, um longo depoimento sob a forma de entrevista, discorrendo sobre o motivo que os levou a fazer o arrendamento, sobre o dia-a-dia no condomínio, além de relembrar o modo como viviam antes de morar no residencial. O conteúdo de todas as entrevistas encontram-se em Apêndice.

desprezando a incapacidade de endividamento desta população, operando através de uma política sem subsídios e com frágeis mecanismos que contivessem a inadimplência.

Ao longo dos anos, foram incorporados alguns ajustes na política habitacional do CDHU que possibilitava à mulher, quando cônjuge ou companheira do casal, ter o financiamento em seu nome, medida que visa garantir à mulher e aos seus pequenos filhos a permanência no imóvel, impedindo que tenham que se retirar do imóvel em caso de separação ou que sofram pressão por parte dos maridos ou companheiros.

Outro importante ajuste foi incorporado na política pública habitacional e aí estão incluídos os programas habitacionais vigentes até o momento, trata-se da admissão da renda informal, comprovada de maneira substitutiva ao holerite ou ao registro em carteira profissional. Ao admitir a comprovação de renda através de declarações ou por extratos de depósitos bancários, admite-se também o constatado aumento das relações informais de trabalho, diminuindo a exigência que excluía grande parte da população dos programas habitacionais, ampliando não a oferta, mas as condições para o acesso à moradia.

Entretanto, seja por falta de critérios, como na política do BNH que privilegiou a classe média, ou do CDHU que distribuiu casas através de atos eleitoreiros ou ainda com o alargamento das exigências dos programas habitacionais atuais, ainda assim o Entrevistado 3 nunca havia tido aprovado seu cadastro como candidato a uma casa própria, até se inscrever no PAR, quando então pôde melhorar sua condição de vida e a de sua família, como reconhece sua esposa, Entrevistada 4, ao lembrar:

Pra quem morava numa casinha lá embaixo! Era no centro? Era! Só que era lá embaixo [refere-se às casas implantadas na parte mais baixa da cidade, próximo ao centro e implantadas bem abaixo do nível da rua, um padrão que se repetiu na cidade de Marília na época das construções destas casas de madeira] não era da gente, era dos outros. Quatro cômodos pequeninhos, de madeira, banheiro lá fora, não tinha forro nem nada, um casebre! (ENTREVISTADA 4, 2007).⁵

Não bastasse a melhora do espaço físico que agora o casal juntamente com seus dois filhos habitam, ainda experimentam uma segurança e conforto que a Entrevistada 4 descreve com emoção: “eu

---

⁵ Entrevistada 4 é nome fictício para a esposa do Entrevistado 3. Mulher guerreira, crítica, que se manifesta em sonora gargalhada tanto para as situações alegres quanto para expressar deboche quando desconfia que algo que diz ou que dizem, dado como certo, mas que na realidade não ocorre daquela forma. Estridente, sabe também sussurrar quando quer falar de coisas em tom de segredo, quando reclama do barulho do vizinho de cima, da administradora do condomínio ou até do governo e gargalha ao final, em tom jocoso desfazendo a aura silenciosa e encerrando o segredo.

tô no paraíso aqui, eu gosto daqui”, referindo-se ao apartamento arrendado no Residencial Cavalari em Marília.

O caminho percorrido pelo casal até o acesso à moradia, mesmo projetando a posse para o futuro, espelha as dificuldades de uma parte considerável da população no ingresso aos programas públicos habitacionais implementados, nos remete a refletir sobre o conceito da casa própria amplamente disseminado no Brasil e sobre a política pública baseada na aquisição da habitação praticada nas últimas décadas, o que nos impulsiona ao acompanhamento dos fatos e das mudanças nos quadros políticos e sociais, que fixaram tal conceito, e determinaram a política pública habitacional calcada na aquisição da moradia através de financiamento.

1.1. Disseminação do conceito da casa própria e a questão da propriedade

É seu único lugar no mundo que é seu abrigo, a sua casa que traz a liberdade em clima de felicidade. Onde pode ficar nu. Onde pode ficar. Onde pode ficar nu. E é tão difícil arrumar isso pra gente... Não há vitória quando a luta não é justa, mas só a relutância por esse mundo melhor é que nos traz a resposta, e qual é o resultado disso? Casa, casa, casa. Toda família precisa de um lar, Brasil duro é o Brasil, utopia, bem negado. Está difícil, mas não canso de lutar: minha casa, meu casulo então meu habitat.⁶ (GARRIDO et all, 1994)

As palavras musicadas em ritmo de *reggae* retratam a concepção que a maioria dos brasileiros tem da casa, primeiramente como abrigo, que protege, acolhe, resguarda, constituindo um espaço singular, único, que confere proteção entre paredes, fechada e coberta. Ao mesmo tempo instaura o sentimento de liberdade, sendo um espaço em que o cidadão se sente livre e se permite ficar, atribuindo à casa a qualidade de lugar onde ele permanece, se sente à vontade e livre. Em outro plano, expõe o entendimento de que somente através da luta, justa, em que se obtém a vitória, é que se faz merecedor do abrigo. A casa então significa um objeto que se consegue através de luta permanente, dignificando a conquista. A vitória, neste caso, é fruto de um grande esforço empreendido diante de uma condição de dureza, de um

---

⁶ Música “Casa” de autoria de Toni Garrido, Bino, Da Gama e Lazão, integrantes da banda Cidade Negra, gravada no CD *Sobre todas as forças*. Sony Music, 1994.

Brasil duro com os que lutam, que impõe à obtenção da casa a condição de utopia diante de uma necessidade familiar negada.

A “casa do reagge” concentra conceitos da política pública habitacional praticada nas últimas décadas, ao enquadrar todos os programas na modalidade de financiamento voltados para a aquisição de lotes urbanizados, para a construção e aquisição de imóveis novos ou usados, não apresentando até o ano de 1999 nenhuma outra modalidade que representasse a diversificação no modelo de acesso à moradia da população brasileira.

Como dito, a disseminação do conceito da casa própria foi propagada ao longo de muitos anos e perpetuada por razões de ordens diversas, definindo uma política habitacional calcada na questão da propriedade.

Quando se vislumbra a possibilidade do rompimento do paradigma da casa própria face ao modelo de arrendamento, que rompe o padrão, mas não totalmente, uma vez que original e conceitualmente projeta a aquisição como uma possibilidade. Ainda originalmente, a longo prazo, e por determinações recentemente implantadas, a médio prazo⁷, introduz-se uma inquietação, que é parte da problemática habitacional da população de baixa renda, e que consiste na constatação de que uma parte desta população precisa de um abrigo próprio, porque o que lhe serve como abrigo é dividido com outras famílias ou muitas vezes, é alugado, sendo propriedade de outro a quem é pago um preço alto. Outra parte desta população necessita primordialmente de um abrigo, porque o que lhe serve como abrigo não é digno, não oferece conforto, higiene, saúde, não tem água limpa, em sua porta corre o esgoto e frequentemente se desmancha na chuva.

Seja pela necessidade de desfazer a situação de coabitação, seja para cessar o pagamento de altos aluguéis, ou ainda, seja pela moradia imprópria, nos três casos expostos, independente da motivação, não necessariamente é relevante a posse deste abrigo, pois esta parte da população precisa simplesmente se abrigar, desfazendo a situação de coabitação, de submissão aos altos aluguéis impostos pelo mercado ou de habitar em áreas ou espaços impróprios.

Uma política habitacional considerada justa e eficiente deve atender a estas necessidades expostas, e a tantas outras existentes, o que certamente está além das formas tradicionais de construção e aquisição de imóvel através de financiamento que, invariavelmente, exige uma capacidade de pagamento que se define pela equação resultante da renda familiar alcançada e da capacidade de comprometimento

---

⁷ A Lei Federal nº. 11.474, de 2007 prevê a antecipação da aquisição do imóvel arrendado.

desta renda perante o imóvel pretendido, com resultado que repele a maior parte da população de baixa renda da maioria dos programas vigentes.

1.2. Urbanização acelerada e a relação com o conceito da casa como mercadoria

O início do século passado inaugura a crise habitacional que se agrava pelo avanço do processo de urbanização, revelando um problema que não foi e não é exclusivamente brasileiro, mas que no Brasil se agravou devido ao processo de urbanização, intensificado e marcado pelo descompasso entre o crescimento da população urbana e a capacidade de instalação de infra-estrutura necessária para o acolhimento desta população.

O advento da acelerada urbanização brasileira que em 1940 apresentava o índice de 31%, aumentando para 75% em 1990, chegando a atingir 81% em 2001⁸, não encontra crescimento paralelo no que diz respeito à geração de empregos, oferta de moradias, infra-estrutura, serviços e equipamentos urbanos, espelhando um Brasil precário no saneamento básico, deficiente nos sistemas de transportes públicos, e ineficiente na oferta de equipamentos e serviços públicos relacionados à segurança, educação e saúde, ao mesmo tempo em que crescia a população necessitada deste aparato público. Instalado o cenário que revela a baixa qualidade do ambiente urbano nas grandes cidades brasileiras, a consequência foi a proliferação das chamadas áreas urbanas desfavorecidas constituídas de favelas, mocambos e invasões, entre outras, vistas cotidianamente na paisagem urbana brasileira.

A fixação da população motivada pelas relações de trabalho comparece nos primórdios da industrialização que no Brasil ocorreu tardia, quando as empresas resolveram o problema de moradia da mão de obra através da construção das vilas operárias, normalmente contíguas às fábricas ou ferrovias com residências alugadas ou vendidas aos trabalhadores baseado em um mecanismo observado por Lúcio Kowarick:

O fornecimento de moradia pela própria empresa diminuía as despesas dos operários com sua própria sobrevivência, permitindo que os salários fossem rebaixados. Tal tipo de solução era viável na medida em que a quantidade de força de trabalho a ser alojada era relativamente pequena – pois destinava-se de modo especial aos operários menos disponíveis no mercado de trabalho – e o baixo custo dos terrenos e

---

⁸ Ver IBGE – Resultados Preliminares do Censo Demográfico 2000.

construção compensava a fixação do trabalhador na empresa. (KOWARICK, 1979, p. 30).

A intensificação do processo de industrialização no Governo Vargas, ocorreu concomitante, embora não proporcional, ao crescimento do número de trabalhadores da cidade, intensificando o surgimento no espaço urbano de um novo fenômeno moderno: as massas, dotadas de força transformadora, com demandas crescentes e potencial político inédito, logo percebido pelo Estado e pelas organizações partidárias.

O espaço das cidades – o espaço urbano – representava o lugar de conflito entre as diferentes classes e seus diferentes interesses. Os habitantes da cidade e, certamente, os mais desfavorecidos poderiam constituir uma força de instabilidade e ingovernabilidade permanente, oferecendo risco para a organização política. Neste quadro em que o Estado assumiu o papel de articulador destes interesses e, de certa forma mediador, ao mesmo tempo em que ator deste conflito; agindo na ocupação do solo urbano de forma que interessasse a ele próprio e logo alargando os interesses no favorecimento da classe detentora de poder e acumuladora de capital. O Estado agiu – e ainda hoje age – através de políticas públicas no provimento do que é necessidade básica, fora do investimento privado, com o objetivo de dar suporte ao desenvolvimento crescente das cidades, face ao também crescente processo de industrialização que estava em curso.⁹

De um lado, o regime de acumulação capitalista interferiu nas dinâmicas das relações e evidenciou os conflitos entre a burguesia dominante e a classe trabalhadora, que sentiu os efeitos exploratórios impostos pelo capitalismo. Evidentemente, este não é um fenômeno nacional, ainda que aqui tenha assumido feições próprias, mas como lembra David Harvey:

As pressões coletivas exercidas pelo Estado ou por outras instituições [...] aliadas ao exercício de poder de domínio de mercado pelas grandes corporações e outras instituições poderosas, afetam de modo vital a dinâmica do capitalismo. Essas pressões podem ser diretas (como a imposição de controles de salários e preços) ou indiretas (como propaganda subliminar que nos persuade a incorporar novos conceitos sobre nossas necessidades e desejos básicos na vida). (HARVEY, 1998, p.118).

No caso do Brasil, a regulação do salário através da definição de um valor fixo constitui o salário mínimo. Porém ele serviu mais para corrigir alguns desvios de rumo do capitalismo, com a acumulação

---

⁹ Para esta questão ver MANTEGA, Guido (1984). “A Economia Política Brasileira,” São Paulo/Rio de Janeiro, Polis/Vozes.

da força de trabalho, do que para melhorar as condições de vida dos trabalhadores. O valor do trabalho foi nivelado por baixo e a deterioração do salário logo surgiu. A população que já enfrentava problemas com os altos aluguéis praticados, conseqüentes do crescimento das cidades, desordenado e excludente, incorporando novos conceitos sobre suas necessidades e desejos básicos, vê na possibilidade da aquisição da casa própria a solução definitiva para amenizar sua maior inquietação.

Neste sentido, Francisco de Oliveira descreve, do ponto de vista econômico, da reprodução do capital e dos custos da reprodução da força de trabalho a transformação e a evolução do capitalismo urbano no Brasil e suas conseqüências para o trabalhador:

A aceleração [do crescimento industrial] afetará profundamente a relação salário real - custo de reprodução de força de trabalho urbana. No período de liquidação da economia pré anos 1930 esse conflito ou a equivalência dessa relação foi assegurada, de um lado, pela contribuição que a agricultura “primitiva” [grifo do autor] dava ao abastecimento das cidades e, de outro, pela reprodução nos contextos urbanos de certas formas de “economia de subsistência” [grifo do autor], das quais a construção da casa própria constituía importante parcela daquele custo. Sem embargo, a relação começa a desequilibrar-se no sentido de um salário real que não chega a cobrir o custo de reprodução, da força de trabalho, simplesmente pelo fato de que, não somente à medida que o tempo passa, mas à medida que a urbanização avança, à medida que as novas leis de mercado se impõem, o custo da reprodução da força de trabalho urbana passa a ter componentes cada vez mais urbanos: isto é, o custo de reprodução de força de trabalho também se mercantiliza e industrializa [...] enfim, todos os componentes do custo de reprodução se institucionalizam, se industrializam, se transformam em mercadorias. (OLIVEIRA, 2003, p. 84).

Chega-se então na origem do conceito da casa como mercadoria no Brasil, ou como este foi reproduzido no Brasil, e é na ideologia criada em torno da casa própria, alimentada pelo Estado com ações populistas – já que estas eram de seu interesse naquele momento – surgindo como aquele que se volta às preocupações e aflições populares, mas que também mantém o incentivo pela “tão sonhada casa própria” como forma de aquietar a insatisfação social e manter a hegemonia das classes dominantes, desviando a classe trabalhadora de maiores lutas políticas e sindicais.

A partir de então, toda a política pública habitacional foi formulada com base na obtenção da propriedade, conseqüentemente na aquisição da habitação, evidenciando ao longo destes anos que esta relação sempre foi desigual, pois a população que vive em cortiços, favelas ou habitações sem qualidade

não foi alcançada em sua maioria pelos programas habitacionais, justamente porque a renda não é compatível com o valor da mercadoria, instaurando um jogo perverso de sedução – nos termos de incorporação de desejos e necessidades de Harvey (1998) – e de exclusão – nos termos de desequilíbrio de Oliveira (2003).

Com isso, percebe-se que o ato de morar tem um contexto político, social, econômico, espacial, psicológico e de classe, tendo o argumento ideológico da casa própria como elemento regulador destas tensões, sendo que o abrigo é uma necessidade do homem, da família, já a casa própria é um objeto de desejo que inclui o indivíduo e altera seu *status* na sociedade, a casa é objeto de consumo e a necessidade de morar fica alterada pela necessidade de obter.

É pela relação de sujeito-objeto tratada pelo prisma da interpretação que Leopold Waysbort (2000) realiza a partir das considerações de George Simmel, que se justifica a dinâmica do fetichismo que envolve a casa própria, onde abrigar-se passa a ser secundário e começa a imperar ter a moradia como sua propriedade, como forma de pertencer, de diminuir diferenças¹⁰.

Por este viés a necessidade do objeto torna-se secundária, mas predomina tê-lo para si, evidenciando “a preponderância do objeto sobre o sujeito” enquanto que o próprio objeto é resultado do sujeito.

Este pensamento produto da dialética da relação de sujeito que é vida, e objeto que é forma, ambos coexistindo como necessários e opostos, em que na tentativa de superação das diferenças – na aproximação – permanece a desconfiança – o afastamento. Waysbort (2000) identifica que Simmel “é consciente da dificuldade de reconciliação” na relação de sujeito e objeto, e esta consiste no que “é um ponto nodal em Simmel: os objetos são espíritos objetivados.” (WAYSBORT, 2000, p.123).

Harvey resume bem a relação que alimenta o fetiche na produção de mercadorias ao enfatizar que:

Na qualidade de produtores de mercadoria em busca do dinheiro, dependemos das necessidades e da capacidade de compra dos outros. Em consequência, os produtores têm um permanente interesse em cultivar “o excesso e a intemperança” nos outros, em alimentar “apetites imaginários” a ponto de as idéias sobre o que constitui a necessidade social serem substituídas pela “fantasia, pelo capricho e pelo impulso.” O produtor capitalista tem cada vez mais “o papel de alcoviteiro entre os

---

¹⁰ Pela formulação da relação entre sujeito e objeto, Waysbort afirma que Simmel determina a “filosofia da cultura” e destaca o problema que denomina “tragédia, conflito e crise da cultura.” Na formulação da tragédia define o que vai nos importar para o desenvolvimento da reflexão, quando afirma que: “o ‘caráter fetichista’, que Marx atribui aos objetos econômicos na época da produção de mercadorias, é apenas um caso especificamente modificado deste destino universal de nossos conteúdos culturais”. (WAYSBORT, 2000, p.127).

consumidores e seu sentido de necessidade, excitando neles apetites mórbidos, à espreita de cada uma de suas fraquezas – tudo isso para que se possa exigir o numerário pelo seu serviço de amor.” O prazer, o lazer, a sedução e a vida erótica são traduzidos para o âmbito do poder do dinheiro e da produção de mercadorias. (HARVEY, 1998, p.99).

Harvey recorre neste momento à definição de Marx¹¹ ao afirmar que “o capitalismo ‘produz de um lado, a sofisticação das necessidades e dos seus meios, e, de outro, uma bestial barbarização, uma completa, brutal e abstrata simplificação da necessidade’”, em que Harvey prossegue afirmando que “o reforço do fetichismo surge da dinâmica da troca de mercado, onde a propaganda e a comercialização anulam todos os vestígios da produção em suas imagens”. (Harvey, 1998, p.99)

A necessidade de habitar foi facilmente alterada pela necessidade de obter a casa, e o Estado foi em grande parte responsável pela disseminação desse conceito, ao favorecer uma política de habitação arraigada na obtenção da posse, embora não conseguisse provê-la na mesma dimensão que o conceito se propagou. Oliveira auxilia no entendimento desta incapacidade do Estado e da dinâmica salarial ao expor:

Sem embargo, a repressão salarial é um fato. Onde vai parar, pois, o superexcedente arrancado aos trabalhadores e a que fins serve dentro do sistema? Aqui se pré-esboça sinteticamente a resposta: o superexcedente, resultado da elevação do nível da mais-valia absoluta e relativa, desempenhará, no sistema, ‘a função de sustentar uma super-acumulação’, necessária esta última para que a acumulação real possa realizar-se, [grifo do autor] assim, em primeiro lugar, o superexcedente tem uma ‘função política de contenção’ [grifo do autor], para o que, necessariamente, reveste-se de características repressivas. Isto é, torna-se indissociável a política da economia, porque a contenção da classe trabalhadora se faz, principalmente, pela contenção dos salários. (OLIVEIRA, 2003, p.100).

Assim, a forma como o capitalismo industrial se desenvolveu localmente, fincado na redução da capacidade salarial dos trabalhadores, alimentou a tensão desta dinâmica e diante do impasse, a classe trabalhadora desejosa da casa própria, com salários insuficientes para obtê-la devido aos altos preços da produção habitacional que pela lógica capitalista não dispensa lucros, se vê obrigada a realizar seu desejo na forma que lhe é possível – buscando uma saída para o jogo perverso.

---

¹¹ Para esta questão ver MARK, K. (1964). “*The economic and philosophic manuscripts of 1844*”. Nova Iorque, p. 148.

Ou seja, mesmo tendo um trabalho formal e uma renda, o trabalhador vê-se obrigado a lançar meios próprios e movimentar-se no sentido de obter sua moradia a qualquer custo. Em razão disso, uma importante quantidade de residências da população foi construída através da autoconstrução, que é aquela produzida pelos próprios proprietários em dias de folga do trabalho e nos finais de semana, e outra parte através de mutirão que é a forma de cooperação entre um grupo de pessoas. Estas foram as soluções encontradas por toda a população à margem dos programas habitacionais, praticadas ao longo das últimas 7 décadas, em busca da realização do desejo da casa própria.

O item habitação resultante da autoconstrução e dos mutirões, produzida por trabalho não pago, compôs o custo da reprodução de força de trabalho e contribuiu para enfraquecer os salários pagos pelas empresas e desta forma, visão compartilhada por Bonduki (1998), Maricato (1996) e Sachs (1999)¹², estudiosos da questão habitacional, remetem à compreensão sobre a autoconstrução, resumida por Oliveira, como sendo:

Uma operação que é na aparência, uma sobrevivência de práticas de “economia natural” [grifo do autor] dentro das cidades, casa-se admiravelmente bem com um processo de expansão capitalista, que tem uma de suas bases e seu dinamismo na intensa exploração da força de trabalho. (OLIVEIRA, 2003, p.59)

O que passa a nos importar então é refletir sobre as consequências de uma política habitacional que não foi capaz de favorecer o acesso à moradia para a população de baixa renda, que a empurrou para a autoconstrução, método mais utilizado no Brasil, em sua maioria com baixa qualidade das condições de habitabilidade e baixa qualidade técnica e construtiva, porém o único modo que permitiu que grande parte da população estivesse, pelo menos por algum tempo, abrigada.

Dentre os programas de política pública habitacional já implantados no Brasil, em que pesem outras experiências, o mais representativo, e que interessa tratar neste trabalho, em função daquilo que ainda implica atualmente, foi aquele implantado pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) com recursos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Significativo, certamente não pela qualidade, mas, sobretudo pela quantidade de unidades habitacionais produzidas.

---

¹² Ver: BONDUKI, Nabil. Origens da Habitação Social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. São Paulo: FAPESP, 1998. MARICATO, Erminia. Metrópole na Periferia do Capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: Hucitec, 1996; e SACHS, Céline. São Paulo: Políticas públicas e habitação popular. São Paulo: EDUSP, 1999.

Na concepção do SFH estava explícita a intenção de resguardar o valor real da prestação, o retorno dos recursos captados e a lucratividade, pois desde a sua criação em 1964, estava previsto que sob os financiamentos concedidos para a produção de habitação, seria aplicada a correção monetária: um mecanismo de compensação inflacionária que permitia reajustar os débitos e as prestações por índices correspondentes à taxa de inflação. Desta forma, segundo Maria Silvia Barros Lorenzetti “Isto significa tratar a habitação como uma mercadoria a ser produzida e comercializada nos moldes capitalistas, presumindo que os adquirentes poderiam arcar com os custos da operação” (LORENZETTI, 2001, p.17).

Ao longo dos anos, a prática demonstrou uma incompatibilidade na intenção conceitual, em que a baixa capacidade de pagamento das famílias de menor renda, com salários achatados pelo sistema inflacionário e arrocho salarial, não acompanhavam o reajustamento periódico das prestações e dos saldos devedores. A diferença entre o poder aquisitivo dos adquirentes e o valor das prestações foi agravada pela recessão econômica vivida nas décadas subsequentes aos anos de 1970, e revelou um ponto nodal do financiamento habitacional vigente, que consistia no elevado número de contratos inadimplentes e na dificuldade de viabilizar financeiramente a continuidade dos programas.

A intervenção do Estado na produção de habitação através do BNH esteve baseada no sistema de propriedade do imóvel e não considerou a diferença entre o alto custo do investimento que envolve o preço do terreno, o aporte necessário para a infra-estrutura, e o poder aquisitivo da clientela, que na maioria das vezes possui renda muito próxima do limite de sobrevivência, o que de imediato excluiu uma imensa parcela da população inserida no déficit habitacional do atendimento da provisão de moradia e, também, gerou inúmeros outros problemas baseados na inadimplência. Com isso o sistema não teve condições de crescer e, muito menos, de se expandir, entrando em crise e posterior colapso.

Acerca disso, Harvey, ao resumir a argumentação feita em reflexões sobre as três características essenciais do modo capitalista de produção¹³, que mesmo não tendo por base o BNH, aplicam-se a ele, observa que:

O capitalismo é orientado para o crescimento. Uma taxa equilibrada de crescimento é essencial para a saúde de um sistema econômico capitalista, visto que só através do crescimento os lucros podem ser garantidos e a acumulação do capital, sustentada. Isso implica que o capitalismo tem de preparar o terreno para uma expansão do produto e um crescimento em valores reais (e, eventualmente, atingi-los), pouco

---

¹³ Harvey considera que a acumulação flexível ainda é uma forma de capitalismo em que se pode esperar que algumas proposições básicas se mantenham. Das proposições extrai alguns elementos fundamentais da argumentação feita em *The Limits to Capital* (1982) e refere-se em especial à três características do modo capitalista de produção. (HARVEY, 1998, p.164-66).

importam as consequências sociais, políticas, geopolíticas ou ecológicas. Na medida em que a virtude vem da necessidade, um dos pilares básicos da ideologia capitalista é que o crescimento é tanto inevitável como bom. A crise é definida, em consequência, como falta de crescimento. (HARVEY, 1998, p.164)

As considerações expostas pressupõem a existência de uma classe trabalhadora, entretanto, é vital reconhecer a transformação deste conjunto ao longo das décadas e em especial admitir que esta dinâmica teve alterações profundas espelhadas no momento atual, chegando a dissolver ou no mínimo redistribuir os trabalhadores, refletindo na alteração das relações de trabalho que resulta no crescente aumento da informalidade como atividade de trabalho. Reflexo desta transformação é a vulnerabilidade dessa “massa”, deste conjunto de trabalhadores em auferir uma renda invariavelmente insuficiente para compensar a falta de benefícios que, mesmo parcos, a relação de trabalho formal ainda mantém.

O desenvolvimento das questões aqui tratadas dão pistas de que o problema da habitação se concentra na visão de habitação como mercadoria, suscetível aos efeitos do capitalismo, em que nem o fato de sua aquisição ser cercada de mecanismos de retorno financeiro, garantem a continuidade dos programas, tampouco garantem o atendimento da população de baixa renda. O resgate da origem da disseminação do conceito da casa própria é extremamente importante para a compreensão da questão, mas o que parece saltar aos olhos é que as políticas públicas voltadas para a aquisição da habitação reforçam o fetiche da casa própria, que vários estudos apontam como inacessíveis para a população de menor renda. Alimentar a concepção de habitação como sendo um objeto desejado, imbuído do sentimento de posse, não tem contribuído para minimizar o problema do déficit habitacional.

1.3. Viabilidade da política de subsídio no arrendamento residencial

De todos os programas habitacionais implementados pelo poder público no âmbito do governo federal, apenas o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) difere do modelo tradicional de aquisição da casa própria através do financiamento, pois sua origem – baseada no sistema de arrendamento francês – traz a concepção de uma operação de locação, em que o imóvel é de propriedade da CAIXA, em nome do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), exclusivamente criado para permitir a viabilidade financeira da operação e a segregação patrimonial e contábil dos bens financeiros e imobiliários do Programa. A composição dos recursos do FAR provenientes de recursos onerosos e não onerosos, permite praticar a política do subsídio na produção da habitação atribuindo ao arrendatário, durante o

tempo de arrendamento, efetuar a contrapartida através do pagamento da taxa de arrendamento, pelo tempo determinado por contrato de arrendamento.

Porém, a adesão deste programa por parte da população de baixa renda, a princípio, mostrou-se lenta à exemplo dos empreendimentos implantados em Marília/SP e os motivos da baixa adesão podem residir, entre outros, principalmente na insuficiência de renda mínima estabelecida pelo Programa e pelo não atendimento das condições de crédito na análise cadastral¹⁴. Contudo, não se pode afirmar que a adesão lenta tenha ocorrido exclusivamente pelo fato da aquisição ser secundária, o que demonstra que o programa estaria interferindo na dinâmica que caracteriza o conceito de casa própria e abrindo frente para uma nova forma de confrontar a carência habitacional, remetendo a questão da propriedade de fato para segundo plano.

Outra questão se faz imperativa e refere-se à adoção de medidas que garantam a alocação sistemática de subsídios, pois a descontinuidade histórica na política de subsídios, caracteriza o aspecto volúvel da política habitacional.

1.4. Valor da terra e relação com o direito à moradia

Para compor o cenário muitas vezes sombrio acerca da política habitacional, cabe a reflexão acerca da teoria do tempo e espaço como fontes de poder social¹⁵, desenvolvida por Harvey, que envolve um importante agente do capitalismo, presente na problemática da habitação, trata-se do

[...] especulador imobiliário que tem dinheiro para esperar enquanto controla o desenvolvimento dos espaços adjacentes estar numa situação muito melhor, para obter ganhos pecuniários, do que alguém que não tenha poder em alguma dessas dimensões. Além disso, o dinheiro pode ser usado para dominar o tempo (o nosso ou o de outras pessoas) e o espaço. Inversamente, o domínio do tempo e do espaço pode ser reconvertido em domínio sobre o dinheiro. (HARVEY, 1998, p. 203)

Para o acompanhamento da questão da moradia na ótica do capitalismo, é necessário absorver o significado da terra pensada como um equivalente do capital que se valoriza sem o trabalho e sem o uso, adotando a concepção de que a terra é uma mercadoria, um bem natural que não pode ser reproduzido e

¹⁴ O PAR seleciona o interessado mediante a aprovação da análise cadastral em consulta ao Serviço de Proteção ao Crédito - SPC e SERASA, empresas com especialidade em análise e informações para decisões de crédito.

¹⁵ Harvey (1998, p.209) desenvolve a tese de que “se o dinheiro não tem sentido independente do tempo e do espaço, sempre é possível buscar o lucro (ou outras formas de vantagem) alterando os modos de uso e de definição do tempo e do espaço [...] a eficiência na organização e no movimento espaciais é uma questão importante para todos os capitalistas”.

não pode ser produzido pelo trabalho. Mesmo que alguém trabalhe na terra, ele não a produziu. O produto, as edificações sobre a terra, estas sim são produtos de trabalho, mas a terra não.

A terra torna-se alvo de especuladores imobiliários, figura paralela à do proprietário de terra, gera renda, mas, como não é mercadoria, se constitui em um capital, que com o tempo só valoriza e favorece aqueles que têm poder, aqueles que podem aguardar a valorização, em que Harvey (1998) faz a relação com o tempo e espaço.

A lei da oferta e da procura só funciona quando novos terrenos entram no mercado de terras. Na expansão urbana, com a escassez de terra urbana, o preço da terra só aumenta, alia-se a isso, o fato de que as áreas distantes do perímetro urbano nem sempre contam com infra-estrutura básica.

A habitação é uma mercadoria de produção trabalhosa, requer cuidado quanto ao método construtivo e a qualidade construtiva, quanto à localização que faz incidir outros custos sobre o seu valor; é construída sobre um dos mais caros bens que é a terra urbana, tendo um parco desenvolvimento da indústria civil voltada para a produção em larga escala – já comprometida pelo preço da terra – e para colaborar com o cenário, invariavelmente cara e inacessível para a população carente. Comparada a bens de consumo como roupas, sapatos, alimentos, móveis, e até mesmo ao automóvel, a casa é a mercadoria mais cara, com prazos para pagamento que chegam a até 20 anos, tendo em sua política de financiamento diferenças relacionadas entre o valor de venda e a capacidade de pagamento dos adquirentes.

Diante deste cenário as características relacionadas à modalidade de arrendamento podem conjugar ou desfazer tensões que a lógica do capitalismo imprime na operação de financiamento e na forte disseminação do conceito de casa própria.

Nesse sentido torna-se vital para a política habitacional que esteja alinhada com a política urbana e articulada com o desenvolvimento e planejamento das cidades, deste modo é possível minimizar o alto custo da terra proveniente da especulação que incide no valor do produto sobre o que nela é construído: a casa.

Sendo assim, a luta, o esforço cantado na “casa do *reagge*” que abriu parte desta reflexão, poderia inexistir ou até mesmo ser canalizada para outras conquistas, menos ou até mais árduas, caso a habitação deixasse de ser um objeto de consumo e de desejo, arraigado no sentimento de posse, que resume a necessidade e o sonho de uma vida inteira de grande parte da população brasileira, para finalmente tornar-se um direito à moradia digna.

O direito à moradia, resguardado pelos atos legislativos e referendado pelos fóruns nacionais e mundial de habitação, elevou a questão para o campo prioritário da ação pública, tendo os fenômenos da

pobreza e precariedade a dar corpo para o consenso de que o acesso à moradia e a permanência nela configuram uma das dimensões essenciais de uma política de luta contra a exclusão. Atribui-se a questão da moradia como sendo de responsabilidade da nação em seu conjunto, ultrapassando a competência pura e simples do Estado.

O fortalecimento de outras modalidades de acesso à moradia, como o próprio arrendamento, insere novas questões na dinâmica da política habitacional, eventualmente pode criar novos agentes imobiliários, pode admitir novas relações de poder e certamente remete à necessidade da expansão do programa para outras faixas de renda, menores e maiores que as atuais, o que poderia vislumbrar na formação de uma rede de arrendamento que acolhesse as famílias pressupondo uma dinâmica que se sobrepõe à sua formação e fixação original, como o crescimento do número de membros e a necessidade de deslocamento da família para outros bairros ou cidades, que possibilitasse não apenas a aquisição a médio ou longo prazo – o que apenas reforça o paradigma da casa própria inacessível para a maior parte da população brasileira, conseqüentemente ineficaz para a solução do déficit habitacional – mas que permitisse o acesso à moradia melhor sob algum aspecto.

A casa própria tal como conceito difundido no Brasil significa segurança de um teto para a família, significa um patrimônio adquirido muitas vezes através de árduos esforços, não raro a única herança de toda uma vida, expondo a incerteza das futuras gerações ao acesso à moradia através da aquisição. Seria importante para a questão habitacional brasileira se distanciar do conceito de casa própria, pois já se tem dados suficientes e o próprio déficit habitacional crescente é prova cabal de que o modelo calcado apenas na aquisição tem se revelado um grande impeditivo para o aumento do acesso à moradia digna. Melhor seria aproximar-se de uma política habitacional capaz de fortalecer o conceito da moradia apenas digna e não mais ou somente própria, mediante programas sólidos, contínuos, diversificados, subsidiados, alinhados com a política de desenvolvimento urbano e que de tão sólidos e consistentes, pudessem introduzir o conceito de arrendamento como uma possibilidade que transcendesse gerações.

1.5. Quadro da política pública habitacional no Brasil pós 1986: reorganização do FGTS

Historicamente a carência de moradias constitui um grave problema com que se defrontam os governos federal, estaduais e municipais. Entre a camada de renda mais baixa da população a situação é crítica e atinge não só a população das metrópoles, mas também os centros de pequeno e médio porte. As chamadas áreas urbanas desfavorecidas, constituídas de áreas degradadas marcam a paisagem urbana

brasileira, revelando uma crise habitacional que, como vimos, começa no início do século passado, perpassa o período marcado pelo avanço do processo de urbanização e chega aos dias atuais.

Para refletir sobre a motivação da reorganização do FGTS nas operações de financiamento habitacional e situar a política habitacional adotada a partir do Governo FHC, em que também se instituiu o Programa de Arrendamento Residencial, é preciso retomar, ainda que de forma sucinta, o contexto histórico-político em que se fixaram.

A partir da extinção do BNH, em 1986, os problemas da habitação popular foram ainda mais agravados devido ao crescimento das favelas, cortiços e com a autoconstrução em loteamentos populares implantados na periferia das cidades, quase sempre irregulares e com destacada ausência de infraestrutura, que se configuram como alternativas adotadas pela população de menor renda à margem dos programas habitacionais adotados como forma de acesso à moradia. O quadro retrata que, tanto a atuação do BNH, inserido no Sistema Financeiro de Habitação por intermédio das Companhias de Habitação (COHAB), como os demais programas de financiamento de moradias populares, que o sucedeu, não respondiam à forte demanda por parte das famílias de baixa renda.

Ao longo dos tempos, os programas de financiamento da casa própria estiveram longe de atender aos anseios da população e ao crescente déficit habitacional das cidades brasileiras, uma vez que a questão habitacional flutua entre a política social com a intenção de garantir o direito à habitação assegurado pela Constituição Federal de 1988, e entre os interesses mercadológicos que qualificam a habitação como produto regido pelo mercado, com vistas ao retorno financeiro que possa garantir tanto a sustentabilidade dos programas como a lucratividade dos empreendedores.

Carolina Pozzi Castro aponta um momento específico em que o conflito se acentua quando escreve:

O governo Sarney e seus sucessores Collor e Itamar Franco, não concretizam uma reformulação do SFH após a desarticulação institucional que se seguiu a extinção do BNH. Apesar dos esforços de organização da sociedade civil pela definição de novo conjunto de políticas para o setor habitacional a distribuição de funções do BNH entre diversas instâncias decisórias quanto ao planejamento, gestão e execução das políticas fragmentou responsabilidade, mesmo que os recursos financeiros continuassem centralizados, agora na CEF. A incorporação das atividades do BNH à CEF deixou a questão habitacional sem uma instituição financeira de vocação social, na qual o financiamento habitacional não fosse tratado segundo os princípios institucionais de um banco comercial. (CASTRO, 1999, p. 44)

O Governo Sarney (1985-1990) foi instalado no período conhecido como “Nova República”, sob uma grave conjuntura política e econômica, de índices inflacionários elevados e persistentes no crescimento. A política econômica era frequentemente revista e modificada, contudo não fixava resultados. A inflação era recorrente a despeito dos diversos planos implementados, como o “Plano Cruzado”, em fevereiro de 1986 e o “Plano Bresser”, em julho de 1989. É nesta conjuntura política e econômica que ocorre a extinção do BNH.

A política habitacional adotada nos primeiros anos da “Nova República” não produziu grandes diferenças da política adotada anteriormente pelos governos militares, segundo Maricato (1987), não se promoveu qualquer rompimento decisivo com a dinâmica de influência dos *lobbies* no setor imobiliário. Permanecendo a prática recorrente do endividamento das COHAB, das companhias de saneamento e dos próprios estados e municípios, tendo em suas defesas prefeitos e governadores a pressionar pela indução de alocação de mais recursos, defesa esta potencializada pelos interesses do capital, representado pela força do *lobby* das grandes empresas e entidades de representação das empreiteiras de obras do setor público.

Desde o período de atuação do BNH, renegociações para consolidação dos débitos em atraso da entidade interessada ou dos estados e municípios eram comuns e se faziam sob o pretexto de retomada dos pagamentos. Com a renegociação efetuada, incorporavam-se ao saldo devedor os juros e demais encargos, além das parcelas vencidas e não pagas, caracterizando a regularização da entidade devedora, permitindo-se o aporte de novos recursos. A operação de renegociação pautava-se na argumentação de que a suspensão das políticas de habitação e de saneamento básico desencadearia expressivo acréscimo da taxa de desemprego causado pelo arrefecimento do setor da construção civil.

Em consonância com estas práticas, vê-se nas últimas décadas o constante uso político partidário quando se trata de política habitacional, na qual predominam algumas características como o autoritarismo, o patrimonialismo e o clientelismo, permanecendo uma situação já identificada por Maricato (1987), quando descrevia o agravamento da crise habitacional na década de 1980.

Contudo, para Bonduki, o período entre 1986 e 1995, portanto procedente à extinção do BNH, se afirma como um momento rico, em que se debateram alternativas ao modelo imposto a partir de 1964, de como enfrentar o problema habitacional brasileiro de uma forma menos ortodoxa do que se fez no período do BNH, como observa Bonduki:

Nos anos 80, as críticas à ação do governo federal na área da habitação e os diferentes aspectos do modelo central-desenvolvimentista aguçaram-se junto com a oposição ao

regime autoritário. Na imprensa, universidades, organizações e movimentos comunitários, entidades profissionais etc. surgiram propostas alternativas de políticas urbanas habitacionais, por vezes encampadas em programas de governo de administração mais progressistas. Em oposição ao modelo “central-desenvolvimentista” [grifo do autor] ganhou ênfase a defesa do desenvolvimento sustentável, baseado na participação comunitária e no respeito ao meio ambiente, buscando romper a idéia de crescimento e progresso a qualquer custo, que predomina desde o período getulista. (BONDUKI, 1998, p. 321)

As administrações municipais progressistas em parceria com a sociedade organizada preenchem a lacuna desse período de poucos resultados e enfrenta a crise da moradia com alternativas que resultam dos debates e do crescimento da luta dos movimentos por moradia. Era essa a conjuntura quando o Programa de Mutirão em Autogestão começou a ser formulado em 1989, durante a administração Luiza Erundina (1989-1992).

Desenvolvido e implementado pela Superintendência de Habitação Popular (Habi) da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de São Paulo, órgão responsável pela formulação e implementação do Plano de Habitação de Interesse Social do município, o Programa de Mutirão em Autogestão caracteriza uma postura nova, baseada no financiamento direto às associações de moradia, que pretendia se tornar uma referência num processo de renovação da Política Nacional de Habitação.

As novas propostas de enfrentamento da questão habitacional na cidade de São Paulo definem diretrizes, princípios e programas baseados na articulação entre política habitacional e política urbana, no rompimento de soluções uniformes e de segregação urbana, na participação popular, na parceria com a comunidade organizada, na autogestão ou co-gestão, regularização fundiária, critérios sociais de financiamento, enfim, vários pressupostos que visam enfrentar os mais diferentes aspectos da carência de moradia em São Paulo.

Diversas administrações do país, como o governo do Estado de São Paulo, prefeituras das cidades como Diadema, Ipatinga (MG), Porta Alegre, Santo André, Betim e Santos, são citadas por Bonduki (1998) como sendo as experiências relevantes, entre outras, que desenvolvem programas semelhantes com bons resultados, estimulando a formação de cooperativas habitacionais com o objetivo de desenvolver projetos baseados na autogestão.

O quadro que descreve Bonduki (1998) é retrato fiel de que a extinção do BNH deixa uma lacuna na provisão de moradia que à revelia das críticas ao modelo, foi responsável pela relevante produção de habitação, senão pelo aspecto qualitativo, ao menos pelos resultados quantitativos.

No período subsequente à extinção do BNH, a dispersão da política pública habitacional e de saneamento, caracterizada pela fragmentação de suas atribuições repartidas entre a Caixa Econômica Federal (CAIXA), o Banco Central (BACEN) e o Conselho Monetário Nacional (CMN), assume características como as observadas por Lorenzetti:

A incorporação a um banco de captação, e não de fomento, posiciona o foco de ação governamental nos aspectos financeiros da questão, insistindo num modelo centralizador e calcado em recursos onerosos, que se revelou, afinal, inapto para prover habitações populares, alvo original e principal do sistema. (LORENZETTI, 2001, p. 19)

A inaptidão é parte dos fatores determinantes para a criação de programas habitacionais pouco aderentes, em um período caracterizado por programas de curta duração em que esteve presente a herança da recessão econômica geradora da diminuição do número de financiamentos, ao mesmo tempo em que as políticas de contenção salarial reduzem a capacidade de pagamento dos mutuários, com conseqüências vistas pela alta taxa de inadimplência dos financiamentos.

Somam-se a isso, as sucessivas desarticulações no campo decisório orientador da política praticada pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), marcado por período de instabilidade, face à recorrente substituição de Ministérios responsáveis pela política habitacional. Até sua extinção, o BNH estava vinculado ao Ministério do Interior, que em 1985 é substituído pelo Ministério do Desenvolvimento Urbano (MDU); em 1986, extinto o BNH, o MDU passa por ajustes e, em 1987, é transformado no Ministério da Habitação, Urbanismo e Desenvolvimento Urbano (MHU). No ano seguinte o MHU transforma-se no Ministério da Habitação e Bem-Estar Social (MHBES), extinto em 1989 e devolvendo por breve tempo a política de habitação para o Ministério do Interior.

No início do Governo Collor, em 1990, foi criado o Ministério da Ação Social (MAS), renomeado mais tarde como Ministério do Bem-Estar Social (MBES), onde passou a funcionar a Secretaria Nacional de Habitação. O governo FHC extingue o MBES para criar em 1995 a Secretaria de Política Urbana (SEPURB), subordinada ao Ministério do Planejamento e Orçamento (MPO), ganhando estrutura própria no segundo governo FHC ao ser convertida na Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República (SEDU/PR).

Visualizando este cenário de recorrente troca do comando e conseqüentemente da desorganização política em que as questões habitacionais e urbanas foram relegadas, transparece a dificuldade que tem como conseqüência a ausência da fixação de uma política pública nacional articulada e coesa com os

governos municipais e estaduais, que pudesse dar conta da problemática, justificando o estado letárgico da provisão de habitação popular deste período, constatado por Eduardo Fagnani:

Em suma, essas medidas representam a desestruturação da capacidade de intervenção do Estado no setor de habitação e saneamento. Seguiu-se um período marcado pelo entorpecimento desses sistemas, paralisia no processo decisório, não-enfrentamento dos problemas crônicos, superposição institucional, duplicidade de ações e definhamento da capacidade de o governo intervir nos processos. (FAGNANI, 2006, p. 16).

Até este momento, tratamos dos pontos nodais da problemática da política pública habitacional desde a extinção do BNH até o início do governo Collor e é nesta conjuntura política, econômica e social que se reorganiza o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), importante fundo fomentador dos financiamentos dos programas habitacionais.

No último ano de seu mandato, em 1989, o governo Sarney institui ato legislativo¹⁶, estabelecendo novas bases da estrutura de gestão do FGTS, centralizando na CAIXA a gestão das contas vinculadas ao FGTS e significando um aumento imediato da disponibilidade de recursos, permitindo estabelecer uma revisão ampla da situação do SFH.

A reorganização do FGTS reposiciona o Conselho Curador do FGTS (CCFGTS) como principal responsável pelo estabelecimento de diretrizes e programas com alocação dos recursos do FGTS, alinhado com a política de desenvolvimento urbano estabelecido pelo governo federal.

Na transição do governo Sarney-Collor (final de 1989, início de 1990), sob o pretexto de uma transição democrática e transparente, algumas práticas foram antecipadas em ações desenvolvidas por grupos aliados ao presidente eleito, configurando uma situação sem precedentes, com a aprovação de financiamentos em um volume de quantidade jamais visto, iniciada pelo fato conhecido por “dezembrada”, como explica Antonio Triana Filho:

Um dos legados desse período pré-governo, em fins de 1989, ficou conhecido entre os técnicos da área de habitação da CEF (e também entre empresários do setor imobiliário) como “a dezembrada”. Explica-se: os recursos do FGTS para financiamentos obedecem a regime de orçamento anual – os limites para contratação de operações nos setores de habitação, saneamento básico e infra-estrutura urbana (Lei nº. 8.036/90, art. 6º, inciso III) são fixados no Orçamento Anual e no Plano de

---

¹⁶ Lei Federal nº. 7,839, de 12 de outubro de 1989.

Metas e Contratações do FGTS. A excessiva concentração de operações no mês de dezembro de 1989, como forma de maximizar as contratações antes da “virada” do ano, é o fato que ficou conhecido como “dezembrada” [grifo do autor]. (TRIANA FILHO, 2006, p. 89)

Passada a “dezembrada”, o curto período do governo Collor (1990-1992) prosseguiu com a prática de dispor de recursos para financiamento habitacional muito acima das disponibilidades do FGTS, comprometendo severamente o equilíbrio das operações até que o CCFGTS, em 1992, determinou a suspensão, por tempo indeterminado, da concessão de novos empréstimos, até que o patrimônio do fundo fosse recomposto. O tempo da suspensão de financiamentos de novas operações perdurou até 1995, quando então o CCFGTS estabeleceu regras mais rígidas para as novas contratações.

É no período do governo Collor que importantes alterações são abarcadas na estrutura de gestão do FGTS, tendo o CCFGTS a responsabilidade de fixar regras e critérios para a aplicação de recursos financeiros e de estabelecer os parâmetros gerais para a formulação do Orçamento Plurianual do FGTS, para o período 1990-1994, “cujos parâmetros permanecem vigentes, ainda em 2005, no conjunto dos critérios que moldam a formulação dos orçamentos e planos de contratações e metas físicas do FGTS”, conforme observa Triana Filho (2006, p. 90), que descreve a consistência de tais parâmetros:

Essas resoluções do Conselho Curador do FGTS estabeleceram, primeiro, a distribuição de recursos por área de aplicação, sendo 60% para a habitação, 30% para saneamento e 10% para infra-estrutura urbana. Segundo, houve também a definição de critérios por unidade da Federação, mediante ponderações a partir da arrecadação do FGTS e da população urbana e considerando o déficit habitacional. Terceiro, as taxas de juros foram diferenciadas para os empréstimos na área de saneamento básico e infra-estrutura urbana; as regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste (exceto Distrito Federal) e o estado do Espírito Santo poderiam tomar empréstimos a uma taxa de juros anual de 6%, enquanto as regiões Sul e Sudeste (menos o Espírito Santo) e o Distrito Federal, a uma taxa anual de 12%. (TRIANA FILHO, 2006, p. 90).

O Plano de Ação Imediata para a Habitação (PAI-H) com recursos do FGTS, iniciado no primeiro ano do governo Collor, previa o atendimento de 245 mil famílias em 180 dias e estava baseado em três linhas de financiamento: Programa de Moradias Populares, Programa de Lotes Urbanizados e Cesta Básica, e Programa de Ação Municipal para Habitação Popular.

O Programa de Saneamento para Núcleos Urbanos (PRONURB) e o Programa de Saneamento para População de Baixa Renda (PROSANEAR), com recursos do Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento (BIRD), foram criados na intenção de prover a deficiência de infra-estrutura de saneamento para as habitações da população de baixa renda.

Entretanto, diante das pretensiosas metas do governo Collor, o que de fato marca o período são os atrasos de obras com os recursos do FGTS, o quadro predominante em muitos casos é a paralisação das obras, consequentemente a degradação de muitos empreendimentos, deteriorados pelo abandono da parte já executada e dentre os construídos, muitos totalmente invadidos pela população que percebe a ociosidade das unidades parcialmente ou totalmente construídas. Mesmo os empreendimentos com unidades habitacionais totalmente concluídas, ainda assim a comercialização era problemática, pois sobre o seu preço de venda recaíam além do alto custo da produção, as despesas de recuperação e manutenção, elevando o preço de mercado para além do que lhe conferiam imóveis semelhantes. Tais empreendimentos ficaram conhecidos como “empreendimentos-problema” com “prejuízos financeiros contabilizados como perda para o patrimônio do FGTS” e um “prejuízo de imagem, tanto para o Fundo quanto para a CEF e para o próprio governo Federal, incalculáveis”. (TRIANA FILHO, 2006, p. 92).

Após a suspensão das novas operações de financiamento com recursos do FGTS, o que se percebeu foi um esforço para resgatar a credibilidade das operações, no sentido de concluir e comercializar as obras em execução e criar condições para a retomada dos financiamentos habitacionais para o segmento de renda constituído, principalmente, pela classe média.

No plano Federal, entre 1995 e 1998, durante o governo de Fernando Henrique Cardoso observa-se a criação de programas voltados para o financiamento direto ao mutuário final, ao contrário do que ocorria anteriormente, quando o financiamento estava voltado para a produção de grandes conjuntos habitacionais, em processos centralizados de gestão.

O governo FHC pautou suas intervenções na área habitacional em estudo elaborado pela Fundação João Pinheiro (FJP) para a Secretaria de Política Urbana (SEPURB), publicado em 1995 com base em dados da PNAD de 1990 e do Censo de 1991.

O estudo apontou um déficit total de cerca de 5 milhões de novas moradias, referindo-se aos domicílios improvisados, rústicos, ou àqueles em que ocorre a coabitação familiar, compondo o déficit quantitativo, ou seja, aquele cujo enfrentamento depende de programas de construção de novas moradias.¹⁷

---

¹⁷ LORENZETTI (2001), ao analisar o déficit quantitativo de moradias segundo os dados da FJP, destaca que 75% do déficit concentra-se na região Nordeste e Sudeste, sendo que no Nordeste o franco predomínio é de domicílios rústicos, enquanto no

O estudo da FJP considerou também 8,8 milhões de habitações como inadequadas sob o ponto de vista da carência ou insuficiência de infra-estrutura básica, constituindo o chamado déficit qualitativo. Neste caso, definem-se como totalmente inadequados ou carentes de infra-estrutura os domicílios urbanos duráveis, excluindo-se os domicílios rústicos e improvisados e aqueles situados em áreas rurais. O critério estabelecido pode até ser questionável sob o ponto de vista de “que a aceitação de padrões diferenciados de qualidade em função da renda pode levar uma estratificação da cidadania”, como observa Lorenzetti (2001, p. 9), contudo os resultados novamente se confirmam, estabelecendo que o déficit qualitativo, assim como o quantitativo, também está concentrado nas camadas de renda mais baixas, sendo que:

Cerca de 76% dos domicílios considerados inadequados por carência de infra-estrutura básica e 54% dos inadequados por insuficiência são habitados por famílias com renda mensal de até 5 salários mínimos. No que tange à distribuição espacial, as regiões Nordeste e Sudeste, mais uma vez, respondem juntas pela maioria do déficit encontrado (aproximadamente 80% dos casos de carência e 52% dos casos de insuficiência). (LORENZETTI, 2001, p. 9)

Ao determinar a renda familiar como variável importante a ser considerada na composição do déficit, o estudo da FJP confirma a predominância do déficit entre as camadas de renda mais baixas da população, o que torna indiscutível a responsabilidade do Estado na solução da problemática habitacional especialmente para a população de renda familiar até 5 salários mínimos.

Neste sentido a primeira gestão de FHC (1995-1998) propõe a reformulação da política habitacional, criando a Secretaria de Política Urbana (SEPURB), vinculada ao Ministério do Planejamento e Orçamento (MPO), tornando-se responsável pela formulação, coordenação e implementação de política urbana habitacional e de saneamento em escala nacional, sendo que:

A linha básica de atuação preconizada para a SEPURB consiste, em tese, na descentralização da execução de programas específicos nas áreas de habitação, saneamento e infra-estrutura para estados e municípios, ficando a União com funções normativas e reguladoras, que podem ser exercidas via processo legislativo convencional, por meio da edição de medidas provisórias ou, ainda, mediante portarias e instruções normativas da própria SEPURB. (LORENZETTI, 2001, p. 19)

Sudeste é significativa a coabitação familiar, associando a situação no Sudeste como consequência da dificuldade de acesso à terra urbana cara e ao alto custo do imóvel como fatores indutores da coabitação.

A SEPURB ancorada no documento divulgado em 1996, na II Conferência Mundial dos Assentamentos Humanos – HABITAT II realizada em Istambul, na Turquia, formula a Política Nacional de Habitação (PNH), expondo conceitos, princípios, diretrizes e programas básicos da atuação federal, entre eles a universalização do acesso à moradia como forma de garantir o direito à moradia a todas as pessoas.

No campo das ações, metas e programas, Lorenzetti avalia que o documento da PNH:

Deixa claro que a atuação do governo federal na área habitacional deve ser sempre entendida como parte de um esforço que congrega os diferentes níveis do poder público, a iniciativa privada e a sociedade civil. Entre as ações estratégicas de natureza institucional, importa ressaltar a previsão de instalação da Câmara Técnica de Habitação, como parte do Conselho Nacional de Política Urbana. A criação desse órgão colegiado, que não chegou a concretizar-se, permitiria a descentralização e a democratização das decisões sobre a alocação de recursos. (LORENZETTI, 2001, p. 20)

Na esteira da democratização das decisões dos recursos alocados, “instâncias colegiadas” são instituídas através de Resolução do CCFGTS¹⁸ e a “alocação dos recursos federais aos Estados e Distrito Federal” era “condicionada à constituição de instâncias colegiadas de caráter paritário, com representantes de municípios e da sociedade civil”. (FAGNANI, 2006, p.17). Essa sistemática é uma iniciativa vista como positiva, contudo foi abandonada posteriormente.

1.6. Programas Habitacionais: do governo FHC ao governo Lula

O governo FHC adotou posicionamento perante a questão habitacional baseado na instituição de novos programas e na reformulação de programas já existentes, o que significa dizer que muitos dos programas antecederam o PNH e alinhavam-se, em tese, com a tendente necessidade de “refletir a diversidade do problema habitacional brasileiro, de forma a intervir nas várias faces do déficit”. (LORENZETTI, 2001, p. 20).

Dentre os existentes e reformulados, destaca-se o Programa Habitar-Brasil, criado em 1993, direcionado às famílias com renda até 3 s.m., voltado para a reurbanização de áreas habitacionais degradadas, de risco, insalubres ou impróprias para moradia, com o objetivo de possibilitar a melhoria

---

¹⁸ Resolução do CCFGTS nº. 181, de 1995.

das habitações existentes ou a construção de novas habitações e a instalação ou ampliação da infraestrutura. Financiado com recursos do Orçamento Geral da União (OGU) através do repasse ao poder público estadual ou municipal, responsável por realizar as melhorias, sem contrapartida financeira por parte da população beneficiada, caracterizando o financiamento a fundo perdido.

Lorenzetti faz em seu estudo uma importante consideração que dimensiona a atuação do Habitar-Brasil no cenário da política pública do governo FHC e do seu descolamento com o Pró-Moradia direcionado para a mesma faixa de renda:

Via de regra, os montantes orçados são pequenos à vista das necessidades habitacionais e tão pulverizados que tornam-se pouco produtivos. Paradoxalmente, a execução orçamentária ainda deixa sem aplicação percentual significativo deles, em virtude do contingenciamento de recursos orçamentários imposto para fazer frente às metas de superávit perseguidas pelo governo. Outro problema a ser considerado diz respeito ao uso “político” [grifo do autor] das verbas, liberadas mediante critérios subjetivos e pouco claros. Por outro lado, a dissociação com o Pró-Moradia impede que os recursos orçamentários destinados à habitação sejam usados de forma a oferecer a parcela de subsídio necessária ao sucesso daqueles programas no atendimento da população de baixa renda. (LORENZETTI, 2001, p. 21).

O Pró-Moradia inserido na modalidade definida como apoio ao poder público, utiliza recursos do FGTS que investiu entre 1995 e 1998 cerca de R\$ 790.000.000,00 (setecentos e noventa milhões de reais) dos R\$ 2.170.000.000,00 (dois bilhões, cento e setenta milhões de reais) orçados inicialmente¹⁹, paralisado em função do endividamento dos estados e municípios, incapacitando-os de adquirir novos empréstimos do FGTS e de efetuar a contrapartida financeira exigida como subsídio de compensação pelo baixo poder aquisitivo da população beneficiária. A semelhança do Pró-Moradia com o Habitar-Brasil é que ambos são destinados para reurbanizar áreas degradadas, visando a melhoria das habitações existentes ou a construção de novas habitações, além de instalar ou ampliar a infra-estrutura, e a diferença entre eles consiste basicamente na diferença da proveniência da fonte de recursos, sendo o Habitar-Brasil dotado de recurso do OGU e o Pró-Moradia com recursos do FGTS.

Para melhor fixação das diretrizes do programa e no sentido de facilitar a remoção das famílias, o Pró-Moradia propõe a participação da comunidade, prevê a realização de trabalho social e promove o atendimento social às famílias locadas inadequadamente, com habitação e estrutura precária. Em uma

---

¹⁹ Dados publicados na Revista da ASLEGIS – Assembléia Legislativa, São Paulo, 2001.

pesquisa realizada por equipe de professores do Departamento de Arquitetura e Urbanismo de EESC-USP para o CCFGTS foi verificado uma formalidade excessiva nos trabalhos sociais, que na prática não tiveram em sua grande maioria qualquer benefício social às populações afetadas pelo programa.²⁰

Com recursos do OGU foi criado o Habitar-Brasil/BID, igualmente voltado para as famílias com até 3 s.m., compondo recursos do OGU com o FGTS e BID, com o objetivo de promover melhorias nas condições da moradia de famílias de baixa renda residentes em assentamentos precários, moradias localizadas em aglomerações urbanas, regiões metropolitanas e capitais do Estado, por meio de ações integradas para habitação, saneamento, infra-estrutura urbana e trabalho social.

Também destinado a agentes públicos, foi criado ainda em 1995 o Programa Pró-Saneamento que, na modalidade Pró-Sanear, possui princípios parecidos ao Pró-Moradia, pois tem como objetivo atender a população residente em áreas consideradas precárias, com altos índices de mortalidade infantil, suprimindo as necessidades de infra-estrutura básica como esgotamento sanitário, abastecimento de água, drenagem, entre outros.

Na linha de financiamento voltado para famílias com renda até 12 s.m., destaca-se o Programa de Financiamento Individual à Moradia, através do programa Carta de Crédito Individual, com recursos do FGTS, com três modalidades básicas, prevendo o crédito direto ao cidadão para a aquisição de habitação nova ou usada, além de financiamento para ampliação e melhoria de habitação existente, construção de moradia ou aquisição de lote urbanizado para construção e compra de material de construção.

As Cartas de Crédito Individual tiveram como diretrizes básicas iniciais a estipulação de juros na ordem de 3% a 7%, amortização equivalente ao Plano de Equivalência Salarial (PCR) e comprometimento de renda familiar entre 20% e 25%. Tais diretrizes parecem ter sido o motivo pelo qual o programa passa a ser utilizado pela população com renda familiar superior a 12 s.m.

Além do Programa Carta de Crédito Individual há o programa Carta de Crédito Associativo, este tem como diretrizes a destinação de recursos, através de financiamentos concedidos a pessoas físicas de um mesmo grupo, podendo ser associações, sindicatos, cooperativas e Companhias de Habitação (COHABs) com delimitação de máximo de 500 unidades a serem construídas.

Havia outro Programa denominado Apoio à Produção que destinava o financiamento às construtoras. Este acabou tendo pouca utilização, pois as construtoras preferiram ligar-se aos grupos de Carta de Crédito Associativo, ou mesmo incentivar a organização de grupos para os empreendimentos. A

---

²⁰ A Pesquisa foi orientada para a Elaboração de Metodologia de Avaliação dos Programas Habitacionais e de Saneamento Financiados com Recursos do FGTS, elaborada entre 1999/2002, sob a Coordenação inicial do prof. Nabil G. Bonduki e em seguida do prof. Miguel Antonio Buzzar. Ver Relatório 9, P. 9, volumes 3 e 4.

vantagem para a construtora, que de qualquer forma deve ser aprovada pela CAIXA para realizar a obra, é a de que os financiamentos são de responsabilidade dos mutuários (pessoa física) e não da Construtora como no caso do Apoio à Produção. Vale a pena realçar que a CAIXA também prefere o financiamento aos mutuários (pessoa física), pois há muitos construtores que falem durante o período de quitação do financiamento, trazendo inúmeros problemas, sendo que o mutuário (pessoa física) tem se mostrado mais fiel no cumprimento do financiamento.

Em resposta ao não atendimento da população mais carente nos demais programas implementados até então e dentro desse contexto de aprimoramento e diversificação das formas de atendimento à demanda habitacional foi criado o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) em abril de 1999, para atender exclusivamente a população com renda familiar de até 6 s.m.

O PAR tem como premissa a ocupação de vazios em centros urbanos consolidados, utilizando-se da infra-estrutura existente e evitando investimentos nessa área. A principal diferença do PAR em relação aos demais programas habitacionais consiste na forma como é tratado o imóvel, como define seu próprio nome é um programa de arrendamento e não de aquisição: após 15 anos de uso, o arrendatário morador tem direito de optar pela compra do imóvel. Até então, o imóvel é de propriedade do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e em caso de inadimplência o arrendatário perde o direito ao arrendamento.

Instituído em 2001, o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) está voltado para a população de baixa renda, com o objetivo de tornar acessível a moradia para os segmentos populacionais de renda familiar associados aos programas de financiamentos habitacionais de interesse social.

O PSH tem como mecanismo principal o financiamento às instituições financeiras com interesse em aplicar recursos em financiamentos para a população de baixa renda e atua em duas modalidades: Carta de Crédito Individual e Financiamento de Imóvel na Planta ou em Construção, utilizando recursos da União e atuando de forma complementar ao crédito habitacional, com o objetivo principal de subsidiar a produção de empreendimentos habitacionais nas formas de conjunto ou de unidades isoladas.

O segundo mandato do governo FHC (1998-2002), no campo institucional, destaca-se a extinção da SEPURB, cedendo lugar para Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano, ligada à Presidência da República, transformada em 1999, em Secretaria Especial de Políticas Urbanas (SEDU), visando redefinir novamente a política habitacional do governo.

Nesta nova fase de formulação de propostas, as instâncias colegiadas foram extintas; alguns programas foram mantidos e outros foram melhorados, como o Programa Carta de Crédito, que foi

simplificado. Dentre os que foram mantidos, estão o Habitar-Brasil/BID, o Programa Pró-Moradia, além dos citados Carta de Crédito Associativo e Individual, e os programas criados durante a segunda gestão como o PSH e o PAR. O Programa Pró-saneamento foi mantido e neste sentido, também, a modalidade Pró-sanear; já o Apoio a Produção, apesar de formalmente mantido, foi deixando de ser utilizado.²¹

Ao final do governo FHC, pode-se perceber o esforço pela reformulação e adequação das propostas. Contudo foram poucos os investimentos financeiros na alocação dos recursos para minimizar expressivamente o déficit habitacional nas diversas camadas e modalidades a que o estudo da FJP se refere. Lorenzetti ao caminhar em direção das conclusões acerca da questão habitacional brasileira em capítulo referente à política habitacional implementada pelo governo FHC avaliou que:

Embora existam outros programas em andamento, esses são os principais e sua análise permite ver que as linhas de atuação, calcadas em recursos onerosos e em critérios de capacidade de pagamento, estão longe de poder atender satisfatoriamente a população com renda mais baixa, que concentra o déficit habitacional. (LORENZETTI, 2001, p. 22)

Ao final do segundo mandato, precisamente nos últimos cinco meses, o governo FHC, prevê medidas para o incremento da Política Nacional de Habitação, voltada para a população de baixa renda, entre elas a criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), com o objetivo de subsidiar moradias para as famílias de baixa renda, com previsão inicial de dotação de recursos do OGU, do FGTS, da caderneta de poupança e do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT).

Neste período a PNH é elaborada pela SEDU, com a participação da CAIXA, Instituto de Pesquisa Econômica e Aplicada (IPEA), Banco Mundial e da Fundação de Empreendimentos Científicos e Tecnológicos da Universidade de Brasília (FINATEC/UNB).

Críticas à política habitacional do governo federal estagnada desde as últimas décadas não faltaram e o governo FHC não fica isento de sua parcela no agravamento do déficit habitacional especialmente no atendimento da população de baixa renda, a avaliação de Cymbalista²² define que:

A situação agravou-se durante o governo de Fernando Henrique Cardoso, que impôs progressivas dificuldades ao acesso de estados e municípios aos recursos do FGTS. Os recursos a fundo perdido anualmente previstos no Orçamento Geral da União para a

---

²¹ Para esta questão ver “Metodologia de Avaliação dos Programas Habitacionais e de Saneamento Financiados com Recursos do FGTS, elaborada entre 1999/2002” Relatórios, P3, P4, P5, P12.

²² Renato Cymbalista é arquiteto e urbanista, coordenador do Núcleo de Urbanismo do Instituto Pólis, escreve artigos para revista eletrônica Cidadania na Internet.

habitação de interesse social, considerados alternativa complementar, são pouco expressivos, são freqüentemente cortados e não levam a oferta relevante de habitação. (CYMBALISTA, 2005).²³

Em 2003, na gestão subsequente ao segundo mandato de FHC, o governo Lula (2003-2007) cria o Ministério das Cidades (MCidades) que incorpora as atividades relacionadas ao setor habitacional da SEDU à Secretaria Nacional de Habitação, vinculada ao MCidades e anuncia meta do governo para a política habitacional definida com o objetivo de priorizar o atendimento da população de baixa renda, anunciando um aumento de investimentos com recursos da União destinados ao PSH de 45,2% em relação a 2002.²⁴

O MCidades faz ajustes no PSH e entre as principais mudanças está a elevação do valor máximo do imóvel incluídos nas regiões metropolitanas, de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) e R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) para as demais regiões. Também nas regiões metropolitanas o valor do subsídio aumenta de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) para R\$ 6.000,00 (seis mil reais). Como reflexo do reajuste do salário mínimo, a renda máxima familiar dos candidatos ao PSH é alterada para R\$ 720,00 (setecentos e vinte reais).

O primeiro ano do governo Lula abarca o reconhecimento das associações e cooperativas como importantes e essenciais agentes promotores da habitação no atendimento das demandas por moradia não só com construção de unidades novas, mas com alternativas adequadas a cada região, e retoma as discussões na intenção de restabelecer a frente tripartite, envolvendo empresas, usuários e governos. Tal reconhecimento culmina na realização das Conferências das Cidades, comentada por Cymbalista:

Em 2003, houve a maior mobilização já vista de setores da sociedade, pela participação popular na política urbana e habitacional no Brasil. A partir de agosto, foram realizadas milhares de Conferências Municipais das Cidades, em muitos municípios, que elegeram delegados para as 27 Conferências Estaduais das Cidades; esses delegados elegeram os 2.500 delegados para a Conferência Nacional, na qual foi eleito o Conselho Nacional das Cidades (14 representantes do Poder Público Federal; 6 do Poder Público Estadual; 10 do Poder Público Municipal; 19 de Movimentos Populares; 7 de entidades empresariais; 7 de entidades de trabalhadores

---

²³ Ver artigo completo: *Refundar o não fundado: desafios da gestão democrática das políticas urbana e habitacional no Brasil*, de 28/4/2005. Disponível em: < http://www.cidadania.org.br/conteudo.asp?conteudo_id=4887&secao_id=100> Acesso em 18/12/2005.

²⁴ Dados publicados na Folha de São Paulo em 09/04/2003.

e sindicais; 4 de instituições acadêmicas e de pesquisa; e 3 de ONGs). (CYMBALISTA, 2005).

Como vimos anteriormente com o apoio das considerações de Bonduki (1998) os movimentos populares construíram uma proposta de sistema nacional de política habitacional e urbana, no início da década de 90, com o apoio de diversos setores progressistas, resultando na proposta consolidada pela PL 2.710, com trâmites desde 1992, retomados em 2003, com alterações em 2004. Seus desdobramentos foram comentados por Cymbalista:

O Conselho Nacional das Cidades provocou mudanças no PL 2.710, quanto à participação popular. No início de 2004, o Governo Federal apresentou um substitutivo, enviado à Câmara dos Deputados e aprovado em junho de 2004. Na versão aprovada, o Conselho Nacional de Habitação foi substituído pelo Conselho Nacional das Cidades; e sua Câmara Técnica de Habitação (uma das subdivisões do Conselho) foi criada oficialmente como instância de gestão participativa da política. (CYMBALISTA, 2005, Caderno Polis).

Paralelamente, o Ministério das Cidades estabeleceu a PNH, instituindo o Conselho Nacional das Cidades e a Câmara Técnica da Habitação, instância em que se discutem as diretrizes da PNH, por onde estados e municípios terão de aderir ao Sistema Nacional de Habitação para obter parte dos recursos para a moradia, exigindo que as políticas do estado ou município prevejam instâncias participativas, gerindo Fundos Municipais e Estaduais de Habitação.

Por outro lado, o MCidades reformula os programas habitacionais criados pelo governo FHC, adotando diretrizes alinhadas com a prioridade estabelecida para o atendimento da população de menor renda, mantendo a modalidade de arrendamento prevista pelo PAR e o programa de subsídios do PSH, ambos criados e concebidos originalmente para o atendimento da população de baixa renda.

A seguir, descreve-se um quadro geral dos programas habitacionais em execução até o presente momento, explicitando as diretrizes gerais, as características do beneficiário final e a proveniência dos recursos em que está pautada a política habitacional do governo Lula.

1.6.1 Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos Precários (antigo Morar Melhor)

A ação integra o Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários, sendo voltado principalmente ao apoio a estados, Distrito Federal e municípios, com o objetivo de promover a urbanização de assentamentos humanos precários, com a execução de intervenções necessárias à segurança, salubridade e habitabilidade de população localizada em área inadequada à moradia, visando a sua permanência ou realocação.

O programa é implementado por meio do repasse de recursos do Orçamento Geral da União aos estados, Distrito Federal, municípios ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta, que aportam contrapartida que será constituída por recursos financeiros, bens ou serviços financeiramente mensuráveis, passíveis de compor o investimento, respeitado o cronograma físico-financeiro que vier a ser estabelecido para o empreendimento.

Contempla o atendimento de famílias com renda mensal de até três salários mínimos, residentes em assentamentos humanos precários.

1.6.2 Apoio ao Poder Público para Construção Habitacional destinada a Famílias de Baixa Renda (antigo Morar Melhor)

A ação que integra o Programa Habitação de Interesse Social está voltada principalmente ao apoio a estados, Distrito Federal e municípios para viabilizar o acesso à moradia de famílias de baixa renda, que vivem em localidades urbanas e rurais.

Prevê o atendimento das necessidades de construção ou aquisição de unidades habitacionais; de produção ou aquisição de lotes urbanizados; e de requalificação de imóveis existentes (recuperação de terrenos e edifícios) que possam ter seu uso e ocupação modificados para fins habitacionais.

É implementado por meio do repasse de recursos do Orçamento Geral da União aos estados, Distrito Federal, municípios ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta, que aportam contrapartida a ser constituída por recursos financeiros, bens ou serviços financeiramente mensuráveis, passíveis de compor o investimento.

Destina-se às famílias com renda mensal de até três salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais.

1.6.3 Programa Habitar Brasil BID – HBB

O Programa destina recursos para o fortalecimento institucional dos municípios e para a execução de obras e serviços de infra-estrutura urbana e de ações de intervenção social e ambiental, por meio, respectivamente, do Subprograma de Desenvolvimento Institucional (DI) e do Subprograma de Urbanização de Assentamentos Subnormais (UAS).

O Subprograma de Desenvolvimento Institucional (DI) objetiva fortalecer a capacidade dos municípios para atuar na melhoria das condições habitacionais da população, com foco especial nas famílias de baixa renda. Opera com recursos do Orçamento Geral da União (OGU), até o limite máximo de 98% do valor do investimento (VI) e contrapartida do proponente, no mínimo de 2% do VI.

O Subprograma de Urbanização de Assentamentos Subnormais (UAS) desenvolve obras e serviços para regularização e urbanização de assentamentos precários complementados com ações voltadas para o desenvolvimento comunitário da população residente, e a regularização fundiária, com dotação de recursos do Orçamento Geral da União (OGU), até o limite máximo de 95% do valor de investimento e contrapartida do proponente, no mínimo de 5% do VI.

Destina-se às famílias de baixa renda, predominantemente na faixa de até 3 salários mínimos, que residam em assentamentos precários, definidos por favelas, mocambos, palafitas, entre outras, localizados em regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e capitais de estados.

1.6.4 Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH

Objetiva oferecer acesso à moradia adequada a cidadãos de baixa renda por intermédio da concessão de subsídios, concedidos no momento em que o cidadão assina o contrato de crédito habitacional junto às instituições financeiras habilitadas a operar no programa. Os cidadãos são beneficiados em grupos organizados pelos governos dos estados, DF ou municípios.

Visa oferecer subsídio destinado diretamente à complementação do preço de compra/venda ou construção das unidades residenciais, variável basicamente de acordo com a localização do imóvel.

O PSH é operado com recursos provenientes do Orçamento Geral da União (OGU) e conta, ainda, com o aporte de contrapartida proveniente dos estados, DF e municípios, sob a forma de complementação aos subsídios oferecidos pelo programa e tem como destinatários finais as pessoas físicas com rendimento familiar mensal bruto não superior a R\$ 900,00.

1.6.5 Carta de Crédito Individual

O Programa objetiva conceder financiamentos a pessoas físicas para fins de aquisição, construção, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional, propiciando ainda a aquisição de cesta de material de construção ou a aquisição de lote urbanizado.

O atendimento envolve a aquisição de unidade habitacional nova, construção de unidade habitacional, aquisição de unidade habitacional usada, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional, aquisição de material de construção, e aquisição de lote urbanizado. Entende-se por imóveis novos aqueles imóveis prontos com até 180 dias de habite-se ou com prazo superior, desde que não tenham sido habitados ou alienados.

A fonte de financiamento utiliza os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), com contrapartida dos tomadores, de no mínimo 5% (imóveis novos) e 7,5% (imóveis usados), referente ao valor de venda ou de produção do imóvel não financiável pelo FGTS, podendo ser representada pelo pagamento de juros e outros encargos financeiros durante a fase de obra. Permite ainda a utilização do FGTS como contrapartida durante a fase de construção, desde que atendidas as condições específicas relativas ao saque da conta vinculada.

Podem acessar os financiamentos pessoas físicas com renda familiar mensal bruta máxima de acordo com os seguintes parâmetros: para a aquisição de unidade habitacional nova e construção de unidade habitacional, até R\$ 3.900,00; aquisição de unidade habitacional usada, até R\$ 3.000,00; Conclusão, Ampliação, Reforma ou Melhoria de Unidade Habitacional, até R\$ 2.400,00 e Aquisição de Material de Construção, até R\$ 1.500,00, e para aquisição de lote urbanizado, renda mensal familiar até R\$ 1.500,00.

Há ainda as Operações Especiais que admitem renda familiar mensal superior a R\$ 3.900,00 e até R\$ 4.900,00 somente na modalidade para construção ou aquisição de unidade nova.

1.6.6 Carta de Crédito Associativo

O programa objetiva conceder financiamentos a pessoas físicas, associadas em grupos formados por condomínios, sindicatos, cooperativas, associações, Companhias de Habitação (COHAB) ou empresas do setor da construção civil, permitindo a produção de lote urbanizado, a construção de unidade habitacional ou a aquisição de unidade nova produzida no âmbito do próprio programa.

Existe também a modalidade Reabilitação Urbana por intermédio da qual o grupo associativo poderá adquirir unidades usadas e executar obras voltadas à recuperação e ocupação para fins habitacionais.

O objetivo deste programa é atender a demanda pela aquisição e construção de unidades habitacionais através da Reabilitação Urbana e Produção de Lotes Urbanizados, utilizando os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), como fonte dos financiamentos concedidos. A contrapartida dos tomadores está estabelecida pelo no mínimo 7,5% (na modalidade Reabilitação Urbana) ou 5% (nas demais modalidades), referente ao valor de venda ou de produção do imóvel não financiável pelo FGTS. Pode ser representada pelo pagamento de juros e outros encargos financeiros durante a fase de obra.

Permite que o FGTS seja utilizado como contrapartida durante a fase de construção, desde que atendidas as condições específicas relativas ao saque da conta vinculada.

Podem acessar os financiamentos pessoas físicas com renda familiar mensal bruta máxima de R\$ 3.900,00 para obtenção de financiamentos nas modalidades Aquisição, Construção de Unidades Habitacionais e Reabilitação Urbana; e R\$ 1.500,00 para obtenção de financiamentos na modalidade Produção de Lotes Urbanizados. Há ainda as Operações Especiais que admitem renda familiar mensal superior a R\$ 3.900,00 e até R\$ 4.900,00.

1.6.7 Apoio à Produção

A ação objetiva conceder financiamentos a empresas do ramo da construção civil, voltadas à produção de imóveis novos, com desembolso vinculado à comercialização prévia de, no mínimo, 30% das unidades do empreendimento.

Atende a demanda da modalidade Construção de Unidades Habitacionais e Reabilitação Urbana (esta modalidade objetiva a aquisição de imóveis usados, conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitidas ainda obras e serviços necessários à modificação de uso. A norma determina que os projetos estejam inseridos comprovadamente em planos municipais de reabilitação de áreas urbanas dotadas de infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos).

Os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) são concedidos como fonte dos financiamentos, em contrapartida dos tomadores (construtoras), de no mínimo 10% ao ano, referente ao valor de venda ou de produção do imóvel não financiável pelo FGTS.

Destina-se às famílias com renda de até R\$ 3.900,00 (Habitação Popular) ou R\$ 4.900,00 (Habitação/Operações Especiais).

1.6.8 Programa Pró-Moradia

O Pró-Moradia financia, com recursos do FGTS, estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta, para oferecer acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até três salários mínimos.

Atua nas modalidades que operam a Produção de Conjuntos Habitacionais; Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários; e Desenvolvimento Institucional.

Os recursos do Pró-Moradia são oriundos do Plano de Contratações e Metas Físicas em vigor destinado à área de Habitação Popular na forma aprovada pelo Conselho Curador do FGTS.

O programa é implementado por meio da concessão de financiamentos com recursos do FGTS aos Estados, Distrito Federal, Municípios ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta, que aportam contrapartida mínima de 5% (Produção de Conjuntos Habitacionais ou Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários) ou 7,5% (Desenvolvimento Institucional) do valor de investimento.

Destina-se às famílias com renda mensal preponderante de até três salários mínimos nas modalidades de Produção de Conjuntos Habitacionais e Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários; e Estados, Municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações diretas ou indiretas na modalidade de Desenvolvimento Institucional.

1.6.9 Programa Crédito Solidário

Programa de financiamento habitacional com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, criado pelo Conselho Curador – CCFDS com o objetivo de atender às necessidades habitacionais da população de baixa renda.

Participam do programa as famílias organizadas de forma associativa, com renda bruta mensal de até R\$ 1.050,00 (hum mil e cinqüenta reais), admitindo-se também, a participação de famílias com renda bruta mensal superior a R\$ 1.050,01 (hum mil e cinqüenta e um reais) até R\$ 1.750,00 (hum mil setecentos e cinqüenta reais), limitadas a 35% (trinta e cinco por cento) da composição do grupo

associativo, no caso de propostas apresentadas em municípios integrantes de regiões metropolitanas e capitais estaduais; ou 20% (vinte por cento) da composição do grupo associativo, no caso de propostas apresentadas nos demais municípios ou em áreas rurais.

1.6.10. Programa de Arrendamento Residencial - PAR

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) tem por objetivo propiciar moradia à população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra.

São diretrizes do programa o fomento à oferta de unidades habitacionais e à melhoria das condições do estoque de imóveis existentes, a promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas, a intervenção em áreas objeto de Planos Diretores, a criação de novos postos de trabalho diretos e indiretos, o aproveitamento de imóveis públicos ociosos em áreas de interesse habitacional e o atendimento aos idosos e portadores de deficiência física.

O PAR é uma operação de aquisição de empreendimentos novos, a serem construídos, em construção ou a recuperar/reformar e as unidades habitacionais dos empreendimentos adquiridos se destinam à oferta de moradias, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra, às pessoas físicas enquadradas no Programa.

O Programa atua nas capitais estaduais, regiões metropolitanas, regiões integradas de desenvolvimento econômico (RIDE) e municípios com população urbana superior a cem mil habitantes.

O Programa é operado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), criado exclusivamente para aplicação no PAR, composto com recursos onerosos provenientes de empréstimo junto ao FGTS e recursos não onerosos provenientes do FAS, FINSOCIAL, FDS e PROTECH.

Os destinatários finais do programa integralizam recursos no montante equivalente ao valor pelo qual as unidades foram adquiridas pelo FAR, por meio de um contrato de arrendamento residencial com opção de compra.

São destinatárias finais do programa as famílias com renda mensal de até R\$1.800,00 (um mil e oitocentos reais). No caso de profissionais da área de segurança pública, especialmente os policiais civis e militares, admite-se renda mensal de até R\$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais).

A natureza do Programa de Arrendamento Residencial envolvendo as características de operação da única modalidade dentre as disponíveis no âmbito da política pública habitacional do governo federal que se utiliza dos princípios calcados na modalidade de arrendamento, será detalhada adiante e é tema central deste estudo.

1.7. Investimentos em habitação a partir de 2003

Na política pública habitacional nacional o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), o Orçamento Geral da União (OGU), o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) e o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) concentram os recursos dos produtos disponíveis, como prefere chamar o Ministério das Cidades ao se referir à modalidade que tipifica os programas, aos quais também prefere chamar de ações.

Os recursos do FGTS são responsáveis pelo aporte financeiro da maioria dos programas habitacionais, constituindo-se na maior fonte de recursos para o fomento da política habitacional. A composição destes recursos é dada pelo total dos depósitos mensais que os empregadores depositam nas contas abertas na CAIXA em nome dos seus empregados, cuja finalidade é dar suporte financeiro aos trabalhadores, principalmente na hipótese de demissão sem justa causa, mas também em outras situações específicas.

Além da habitação os recursos do FGTS são destinados também para aplicações nas áreas de saneamento e infra-estrutura e constituem-se em recursos onerosos, ou seja, recursos que devem ser retornados o fundo na forma estipulada pelo Conselho Curador do FGTS (CCFGTS).

Os recursos provenientes do OGU são provenientes de dotações orçamentárias da União, destinadas ao fomento das políticas públicas com repasse direto aos poderes públicos estaduais, do Distrito Federal e municipais, sob a forma de recursos não onerosos, ou como preferem alguns técnicos, a fundo perdido, o que certamente remete ao conceito de “dinheiro que não precisa ser devolvido”, ou como preferem os estudiosos da questão habitacional: recursos caracterizados como subsídio²⁵, significando uma quantia que o Estado arbitra ou subscreve para obras de interesse público.

O FDS destina-se ao financiamento de projetos de investimento de interesse social nas áreas de habitação popular, sendo permitido o financiamento nas áreas de saneamento e infra-estrutura, desde que vinculadas aos programas de habitação, bem como equipamentos comunitários.

O FDS tem por finalidade o financiamento de projetos de iniciativa de pessoas físicas e de empresas ou entidades do setor privado, vedada a concessão de financiamentos a projetos de órgãos da administração direta, autárquica ou fundacional da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos

---

²⁵ Definição do Dicionário Aurélio: subsídio (sí) [Do lat. *subsidiu*.] Substantivo masculino. 1.Contribuição pecuniária ou de outra ordem que se dá a qualquer empresa ou a particular; auxílio, ajuda: *pedir subsídio;cortar subsídios*. 2.Quantia que o Estado arbitra ou subscreve para obras de interesse público; subvenção: *Foram aumentados este ano os subsídios destinados ao cinema nacional*. 3.Quantia ou auxílio que um Estado concede a outro em virtude de acordos ou convenções. 4.Bras. Vencimentos dos membros do poder legislativo federal, estadual ou municipal. [Cf. *subsídio*, do v. *subsidiar*.] ~ V. *subsídios*.

Municípios ou entidades sob seu controle direto ou indireto. Nos programas vinculados à habitação são recursos não onerosos, provenientes da aquisição compulsória de cotas de sua emissão pelos fundos de aplicação financeira, na forma da regulamentação expedida pelo Banco Central do Brasil; da aquisição voluntária de cotas de sua emissão por pessoas físicas e jurídicas; e do resultado de suas aplicações.²⁶

O FAR é o fundo criado especificamente para o repasse dos recursos onerosos do FGTS e não onerosos provenientes dos programas em extinção como o FAS, FINSOCIAL, FDS e PROTECH.

A Tabela 1 dá maior visibilidade para a modalidade/produto e programa/ação relacionados ao proponente e fonte originária dos recursos das políticas públicas vigentes no âmbito do governo federal.

---

²⁶ Ver Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993.

Tabela 1 – Relação de programas vigentes e fonte de recursos

MODALIDADES/PRODUTOS	PROGRAMA/AÇÃO	PROPONENTE	FONTE
Construção de unidades habitacionais	Apoio ao Poder Público para Construção Habitacional	Poder Público	OGU
	Carta de Crédito Individual	Pessoa Física	FGTS
	Carta de Crédito Associativo	Pessoa Física	FGTS
	Apoio à Produção	Pessoa jurídica	FGTS
	Pro-Moradia	Poder Público	FGTS
	Programa de Arrendamento Residencial (PAR)	Pessoa jurídica	FAR
	Programa Crédito Solidário	Pessoa Física	FDS
Aquisição de unidade habitacional nova	Apoio ao Poder Público para Construção Habitacional	Poder Público	OGU
	Carta de Crédito Individual	Pessoa Física	FGTS
	Carta de Crédito Associativo	Pessoa Física	FGTS
	Programa de Arrendamento Residencial (PAR)	Pessoa jurídica	FAR
Aquisição de unidade habitacional usada	Apoio ao Poder Público para Construção Habitacional	Poder Público	OGU
	Carta de Crédito Individual	Pessoa Física	FGTS
Conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional	Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos Precários	Poder Público	OGU
	Carta de Crédito Individual	Pessoa Física	FGTS
	Programa Crédito Solidário	Pessoa Física	FDS
Aquisição de material de construção	Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos Precários	Poder Público	OGU
	Carta de Crédito Individual	Pessoa Física	FGTS
	Programa Crédito Solidário	Pessoa Física	
Aquisição de lote urbanizado	Apoio ao Poder Público para Construção Habitacional	Poder Público	OGU
	Carta de Crédito Individual	Pessoa Física	FGTS
Produção de lote urbanizado	Apoio ao Poder Público para Construção Habitacional	Poder Público	OGU
	Carta de Crédito Associativo	Pessoa Física	FGTS
Requalificação de imóveis urbanos	Apoio ao Poder Público para Construção Habitacional	Poder Público	OGU
	Carta de Crédito Associativo	Pessoa Física	FGTS
	Programa de Arrendamento Residencial (PAR)	Pessoa jurídica	FAR
Urbanização de assentamentos precários	Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos Precários	Poder Público	OGU
	Habitat-Brasil/BID	Poder Público	OGU
	Pró-Moradia	Poder Público	FGTS
Desenvolvimento	Habitat-Brasil/BID	Poder Público	OGU
	Pró-Moradia	Poder Público	FGTS

Legenda: OGU: Orçamento Geral da União. FGTS: Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. FAR: Fundo de Arrendamento Residencial. FDS: Fundo de Desenvolvimento Social. Fonte: Ministério das Cidades. Elaboração própria.

O Ministério das Cidades ao divulgar o balanço de investimentos compreendendo o período de janeiro de 2003 até julho de 2005, visíveis na Tabela 2, informa o total de investimentos em habitação e uma análise inicial torna bastante evidente que os investimentos no âmbito nacional²⁷, provenientes do FGTS somam R\$ 7.700.000.000,00 (sete bilhões e setecentos milhões de reais) e são disparados os de

²⁷ No balanço divulgado pelo Ministério das Cidades também há dados de investimentos por Unidades Federais (Estados e Distrito Federal), ver Caderno de Investimentos até julho de 2005. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/index.php?option=content&task=category&id=425>>. Último acesso em: 18/06/2007.

maior expressão e essencialmente aportados no Programa de Carta de Crédito. A soma dos recursos do OGU da ordem de aproximadamente R\$ 2.100.000.000,00 (dois bilhões e cem milhões de reais) torna-se pífia diante do volume dos recursos do FGTS e é superada em pouco pelos recursos do FAR, que investiram no PAR R\$ 2.300.000.000,00 (dois bilhões e trezentos milhões de reais) no mesmo período.

Se por um lado evidencia que a maior parte dos investimentos é proveniente de recursos do FGTS, portanto recursos onerosos, pressupondo um fraco desempenho de investimentos sob a forma de subsídio, por outro revela que somente o PAR teve dotação equivalente a todo investimento realizado pelo OGU.

Tabela 2 – Investimentos em habitação e fonte de recursos – Período: janeiro/2003 a junho/2005.

Fonte de recursos	Investimentos (em Reais)	Investimentos (em Reais)
Recursos do OGU - Programas não especificados		349,9 milhões
Recursos do OGU - Programas Habitar - Brasil/BID		761,2 milhões
Urbanização de Assentamentos Subnormais	761,2 milhões	
Recursos do OGU - Programa de Subsídio à Hab. Interesse Social		1,0 bilhão
Recursos do FGTS:		
Pró Moradia	334,0 milhões	7,7 bilhões
Programa Carta de Crédito	7,4 milhões	
Recursos do FAR - Programa de Arrendamento Residencial		2,3 bilhões
Total de Investimentos em Habitação no Período		12,2 bilhões

Elaboração própria. Fonte: Ministério das Cidades.

Para 2007, na esteira do Programa de Aceleração Crescente (PAC) anunciado oficialmente pelo governo em 22 de janeiro de 2007, estão previstos investimentos de R\$ 27.500.000.000,00 (vinte e sete bilhões e quinhentos milhões de reais), sendo R\$ 9.800.000.000,00 (nove bilhões e oitocentos milhões de reais)²⁸ de fundos geridos pelo Governo, como o FGTS, FDS, FAR e FAT (R\$ 8,8 bilhões repassados por meio de empréstimos para pessoas físicas e R\$ 1 bilhão para o setor público), R\$ 2.600.000.000,00 (dois bilhões e seiscentos milhões de reais) do OGU, R\$ 10.500.000.000,00 (dez bilhões e quinhentos milhões de reais) da caderneta de poupança, com recursos operados pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), incluindo Caixa Econômica Federal, e R\$ 4.600.000.000,00 (quatro bilhões e seiscentos milhões de reais) aplicados por meio da contrapartida de pessoas físicas e governos contemplados com crédito para moradia.

²⁸ Alguns informativos do Governo Federal referem-se a um valor de R\$ 9.600.000.000,00 (nove bilhões e seiscentos milhões de reais) para os fundos geridos pelo Governo e outros fazem referência a um total de R\$ 9.800.000.000,00 (nove bilhões e oitocentos milhões de reais). Adotamos este segundo valor porque somados aos demais totalizam a previsão de investimentos de R\$ 27.500.000.000,00 (vinte e sete bilhões e quinhentos milhões de reais).

Para os próximos três anos, R\$ 78.800.000.000,00 (setenta e oito bilhões e oitocentos milhões de reais) devem ser investidos sendo R\$ 26.700.000.000,00 (vinte e seis bilhões e setecentos milhões de reais) dos fundos, R\$ 7.500.000.000,00 (sete bilhões e quinhentos milhões de reais) do OGU, R\$ 31.500.000.000,00 (trinta e um bilhões e quinhentos milhões de reais) do SBPE e R\$ 13.100.000.000,00 (treze bilhões e cem milhões de reais) das pessoas físicas, estados e municípios tomadores de empréstimo. No total, entre 2007 e 2010, serão R\$ 106.300.000.000,00 (cento e seis bilhões e trezentos milhões de reais) destinados para a construção de casas, aquisição de terrenos, reforma de imóveis, aquisição de material de construção, e urbanização de favelas e assentamentos precários. Deste total, R\$ 55.900.000.000,00 (cinquenta e cinco bilhões e novecentos milhões de reais)²⁹ visam atender as famílias que recebem até cinco salários mínimos, faixa de renda na qual estão concentrados 93% do déficit habitacional do País, estimado em 7.900.000.000 (sete milhões e novecentos mil) de moradias³⁰.

Do total de recursos previstos para habitação, houve um aumento real dos recursos do OGU, chegando à ordem de R\$ 2.600.000.000,00 (dois bilhões e seiscentos milhões por ano), e totalizando R\$ 10.100.000.000,00 (dez bilhões e cem milhões de reais) em 4 anos. Em que pese a importância do volume de recursos previstos, é fundamental destacar que o montante dos recursos não onerosos são considerados insuficientes na avaliação dos setores envolvidos na discussão do déficit habitacional³¹, indicando a necessidade de ampliação dos recursos e subsídios destinados à população de menor renda, maioria absoluta do déficit habitacional brasileiro. Além disso, é preciso garantir que os recursos para habitação popular sejam alocados no Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)³², de forma que sua aplicação seja feita com os pressupostos do controle social, acompanhada pelas organizações populares, fortalecendo as cooperativas e associações habitacionais.

São recorrentes os alertas de que é preciso levar em consideração que o desenvolvimento sustentável de um programa habitacional de larga escala poderá aproximar-se do êxito se forem

---

²⁹ Valores divulgados pelo Governo Federal. Disponível em: http://www.brasil.gov.br/noticias/em_questao/.questao/eq476.> Acesso em: 18/06/2007.

³⁰ Estimativa anunciada pelo Governo Federal.

³¹ Entre eles os órgãos e instituições que integram o Fórum Nacional de Reforma Urbana. Ver a relação de instituições disponível em: < http://www.forumreformaurbana.org.br/_reforma/pagina.php?id=730>. Acesso em: 18/06/2007.

³² O FNHIS é uma conquista recente de movimentos sociais e entidades da sociedade civil no Brasil. A lei que criou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), para articular as políticas da área de moradia nas três esferas da federação, e o Fundo, que reserva recursos para habitações voltadas à população de baixa renda, foi sancionada pelo presidente Lula em junho de 2005. No entanto, essa vitória histórica da luta pela moradia, resultado de um projeto de iniciativa popular que tramitou no Congresso Nacional durante 13 anos, ainda precisa ser consolidada para enfrentar o déficit habitacional.

ampliados os investimentos em regularização fundiária e em assessoria técnica e se a política habitacional estiver apoiada em uma contínua e sistemática política de subsídios.

1.8. Investimentos do Programa de Arrendamento Residencial de 1999 a julho de 2007

Considerando a determinação do Governo Federal de alocar recursos da União em contrapartida aos do FGTS para atendimento a famílias com renda de até 6 salários mínimos, provenientes dos Fundos de Apoio ao Desenvolvimento Social – FAS, de Desenvolvimento Social – FDS, de Investimento Social – FINSOCIAL e Programa de Difusão Tecnológica – PROTECH para implementação deste Programa. Considerando a necessidade de garantir o acesso à moradia às famílias de menor renda, que residem nos grandes centros urbanos, as quais não estão sendo adequadamente atendidas pelos Programas Habitacionais com recursos do FGTS. [...] Considerando que a aplicação dos recursos neste Programa possibilitará a geração de novos empregos, mediante a construção da ordem de 200 mil unidades habitacionais. Considerando a necessidade de reduzir o custo de acesso à moradia às populações de menor renda, resolve: [...] (CCFGTS, Resolução nº. 314, de 29 de abril de 1999)³³.

Partindo de considerações que revelam preocupação de cunho social, centrados na provisão de habitação e geração de empregos, ainda que se reconheça o não atendimento da população dos grandes centros pelos programas habitacionais vigentes, o CCFGTS determina os objetivos do Programa de Aplicação que normatizam e estabelecem as condições da forma de uso e de retorno dos recursos do FGTS destinados ao Programa de Arrendamento Residencial, indicando taxas de juros, prazos de carência e de amortização, além de indicar outras diretrizes³⁴.

Neste ato o CCFGTS autoriza o Agente Operador, função atribuída à CAIXA, a alocar ao Programa até R\$ 2.450.000.000,00 (dois bilhões, quatrocentos e cinquenta milhões de reais) provenientes de recursos apropriados como disponibilidades do FGTS, após a integralização de contrapartida mínima de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) oriundos da União, o que totaliza o montante de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais) destinados exclusivamente ao PAR. O ato

³³ A Resolução nº 314 cria Programa de Aplicação destinado a viabilizar o direito à moradia, para a população de menor renda e é publicada concomitantemente à MP nº 1.823, de 29 de abril de 1999, que cria o PAR, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências.

³⁴ O conteúdo da Resolução nº 314 está descrito adiante, em sub-capítulo destinado à Legislação do PAR.

determina também que até o 12º mês no mínimo 30% do montante total deverá ser contratado, outros 30% no mínimo entre o 13º e 24º mês e os valores remanescentes, 40% do total dos recursos, entre o 25º e 36º mês.

A destinação deste recurso configura o gatilho que, na teoria, dá início ao Programa de Arrendamento Residencial, mas na prática, por si só não é suficiente para consolidar a implantação do Programa dentro dos prazos de contratação definidos, indicando que os 12 meses previstos para o uso dos primeiros 30% dos recursos não foram suficientes, uma vez que o ato resolutivo do CCFGTS de nº. 345, de 29 de junho de 2000, altera a resolução anterior “considerando que o Programa de Arrendamento Residencial dirigido à população com renda familiar de até seis salários mínimos, necessita de maior período de maturação”. A resolução, à exemplo da que a precede³⁵, redefine prazos e taxas dos pagamentos mensais dos juros e atualizações monetárias e prolonga o prazo de contratação dos recursos previstos no primeiro ano para mais seis meses e determina que todo o recurso destinado ao PAR deva ser contratado até o final de 2002. Esta condição também projeta o fim das atividades de contratação do PAR para o ano de 2002.

A partir desta resolução toda legislação subsequente refere-se a uma contrapartida da União na ordem de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) e o restante proveniente de recursos do FGTS.

O montante proveniente da União, ou seja, os recursos não onerosos advindos dos Fundos e Programas em extinção são mantidos em R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) como única cifra de contrapartida desde a criação do PAR até o momento. A Tabela 3, adiante, deixa visível que esta cifra se mantém a cada novo Decreto que veio aportar recursos ao Programa.

Findo o ano de 2002, a previsão de extinção do PAR não se confirma e o que dá fôlego para a continuidade do Programa vem em forma de novo gatilho financeiro da ordem de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) de recursos provenientes do FGTS, prolongando as contratações do PAR ao mesmo tempo em que a Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República (SEDU/PR) tem suas atribuições transferidas para o Ministério das Cidades – criado pelo Governo Lula em 2003 – a quem é atribuída a gestão do Programa, mantendo a operacionalização sob a responsabilidade da CAIXA.

Desde então, novos recursos provenientes do FGTS foram sistematicamente aportados ao PAR, como demonstra a Tabela 3, refletindo na proliferação de empreendimentos pelas cidades com mais de 100 mil habitantes.

---

³⁵ O CCFGTS altera a Resolução nº 314 ao publicar a Resolução nº 319, de 31 de agosto de 1999, com determinações descritas adiante no sub capítulo destinado à Legislação do PAR.

Tabela 3 – Valores alocados ao PAR desde 1999 até 2006.

	Decreto nº. 4.918, 16/12/2003*	Decreto nº. 5.435, 26/04/2005	Decreto nº. 5.779, 18/05/2006	Decreto nº. 5.986, 15/12/2006
Art. 1º.	Altera os limites de que tratam o inciso II e o § 5º do art. 3º da Lei 10.188 de 2001	Altera os limites de que tratam o inciso II e o § 5º do art. 3º da Lei 10.188 de 2001	Altera os limites de que tratam o inciso II e o § 5º do art. 3º da Lei 10.188 de 2001	Altera os limites de que tratam o inciso II e o § 5º do art. 3º da Lei 10.188 de 2001 e revoga o Decreto nº. 5.779 de 2006
I	Define a contratação nas operações de crédito perante o FGTS até R\$ 2.600.000.000,00 (dois bilhões e seiscentos milhões de reais); e	Define a contratação nas operações de crédito perante o FGTS até R\$ 4.600.000.000,00 (quatro bilhões e seiscentos milhões de reais); e	Define a contratação nas operações de crédito perante o FGTS até R\$ 5.600.000.000,00 (cinco bilhões e seiscentos milhões de reais); e	Define a contratação nas operações de crédito perante o FGTS até R\$ 6.250.000.000,00 (seis bilhões e duzentos e cinquenta milhões de reais); e
II	na aquisição de imóveis para atendimento aos objetivos do PAR até R\$ 3.200.000.000,00 (três bilhões e duzentos milhões de reais).	na aquisição de imóveis para atendimento aos objetivos do PAR até R\$ 5.200.000.000,00 (cinco bilhões e duzentos milhões de reais).	na aquisição de imóveis para atendimento aos objetivos do PAR até R\$ 6.200.000.000,00 (seis bilhões e duzentos milhões de reais).	na aquisição de imóveis para atendimento aos objetivos do PAR até R\$ 6.850.000.000,00 (seis bilhões e oitocentos e cinquenta milhões de reais).
Parágrafo Único	Os limites para contratação de crédito perante o FGTS poderão ser elevados a até R\$ 3.600.000.000,00 (três bilhões e seiscentos milhões de reais) e, na aquisição de imóveis para atendimento aos objetivos do PAR, a até R\$ 4.200.000.000,00 (quatro bilhões e duzentos milhões de reais), mediante portaria interministerial dos Ministros de Estado das Cidades e da Fazenda, observadas, no mínimo, as seguintes condições:	A utilização dos limites para contratação de crédito perante o FGTS e na aquisição de imóveis para atendimento aos objetivos do PAR, fica condicionada à prévia avaliação dos Ministérios das Cidades e da Fazenda, quanto ao equilíbrio financeiro do fundo.	Mantido sem alteração	Mantido sem alteração
I	a prévia avaliação, pelos Ministérios das Cidades e da Fazenda, das disponibilidades do fundo financeiro criado pela CEF com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao Programa, o FAR, que deverão ser compatíveis com a remuneração e o risco das operações; e	Mantido sem alteração	Mantido sem alteração	Mantido sem alteração
II	a fixação da remuneração da CEF, que deverá ser compatível com o risco por ela assumido.	Mantido sem alteração	Mantido sem alteração	Mantido sem alteração
Art. 2º.	Os contratos de arrendamento residencial conterão, obrigatoriamente, no mínimo, as seguintes disposições:	Mantido sem alteração	Mantido sem alteração	Mantido sem alteração
I	prazo de contrato;	Mantido sem alteração	Mantido sem alteração	Mantido sem alteração
II	valor da contraprestação e critérios de atualização;	Mantido sem alteração	Mantido sem alteração	Mantido sem alteração
III	opção de compra; e	Mantido sem alteração	Mantido sem alteração	Mantido sem alteração
IV	preço para opção de compra ou critério para sua fixação.	Mantido sem alteração	Mantido sem alteração	Mantido sem alteração
Art. 3º.	Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.	Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.	Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.	Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

* Cada novo Decreto carrega os valores alocados pelos Decretos anteriores, os recursos alocados ao PAR até o final de 2002 totalizaram R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais). Fonte: CCFGTS. Elaboração própria.

O PAC, anunciado em janeiro de 2007, prevê novos investimentos na área habitacional, sendo que até o momento não foi definido qual o montante exato com destinação exclusiva para o PAR. No entanto, pela evolução dos investimentos apurados até o momento tem-se que a União foi estanke em aportes financeiros ao Programa, injetando inicialmente o montante equivalente a R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), correspondendo a aproximadamente 8,75% do total de investimentos para o PAR desde sua criação até o momento, sendo que todo aporte subsequente à sua criação e restante foi proveniente unicamente dos recursos do FGTS.

Desde o nascedouro, o PAR esteve sob a ameaça de extinção e o fator que renovava o fôlego ano a ano e dava sobrevida ao Programa sempre foram os recursos onerosos do FGTS, evidenciando a tímida política de subsídio no interior do Programa.

A constatação da fraca política de subsídio em um programa onde este mecanismo é vital transparece novamente no momento posterior ao anúncio do PAC, quando as resoluções propostas na Medida Provisória nº. 350, de 22 de janeiro de 2007, ainda em forma de minuta acompanhada de carta de justificativa assinada pelos então Ministros Marcio Fortes de Almeida e Luiz Marinho, traz importante argumentação que traduz o mecanismo de subsídio adotado:

A edição do Decreto nº. 5.986, de 15 de dezembro de 2006, autorizando nova contratação de recursos junto ao FGTS e aumentando os limites a serem utilizados na aquisição de imóveis no âmbito do PAR, representa, potencialmente, a finalização da capacidade da estrutura financeira montada, em gerar subsídios necessários à continuidade do Programa. De fato, os recursos não retornáveis foram aportados em 1999 e desde então, a estruturação financeira gerou margem que permitiu suportar os custos do Programa, com horizonte de contratação a se encerrar neste primeiro semestre de 2007. (Carta da minuta da Medida Provisória nº. 350, de 22/01/2007).

Como mencionado anteriormente, o PAR veio se mantendo pelos aportes do FGTS e o subsídio inicial se manteve estanke, o cenário descrito em 2003 e que já previa a extinção do PAR não foi alterado em 2007. Ou seja, nenhum real de subsídio foi acrescentado ao Programa além daquele estabelecido inicialmente, o que nos induz ao entendimento de que igual cenário estava instalado já em 2003 e mesmo assim o PAR não foi extinto. Salvo por razões que ainda permanecem obscuras, a eminência da extinção do PAR neste momento, a ponto de provocar mudanças diminuindo o prazo de aquisição pelo arrendatário, por si só não justifica a extinção do Programa, assim como não se justificou desde 2003.

No entanto, a argumentação seguinte contida no mesmo documento dá pistas de que o PAR gera mais ônus do que aqueles pertinentes à construção ou referente à sua implantação como um todo expondo que:

No modelo vigente, o estoque das cerca de 240 mil unidades, se de um lado produzem o acesso à moradia digna, por outro, gera o ônus da manutenção e conservação, pelo prazo contratual do arrendamento residencial, que atualmente é de 15 anos, findo o qual o arrendatário exerce a opção de compra. (Carta da minuta da Medida Provisória nº. 350, de 22/01/2007).

Sem dúvida o ônus da manutenção é fator preocupante para os empreendimentos do PAR, visto que os empreendimentos entregues em 2002 têm em 2007, passados 5 anos, o fim do prazo que assegura a manutenção dos imóveis prevista por lei por parte da construtora e quando então, em tese, a proprietária do imóvel – a CAIXA na qualidade de gestora do FAR e proprietária dos imóveis arrendados – deveria arcar com as despesas relacionadas à manutenção.

Permitir a aquisição antecipada do imóvel arrendado para cinco anos, como prevê a MP 350, supostamente inicia o desmonte desta armadilha embora insira novas questões, mais uma vez, com conseqüências não previstas, ao propor a desimobilização do FAR seja por meio da alienação direta dos imóveis adquiridos ou por meio da antecipação da opção de compra dos imóveis arrendados, possibilitando:

[...] o fortalecimento do Programa, mediante a desoneração dos recursos destinados ao custeio das despesas futuras, redirecionando esses valores para a alavancagem de novas operações, o que permitirá a continuidade do Programa, ampliando o universo de famílias atendidas. (Carta da minuta da Medida Provisória nº. 350, de 22/01/2007).

As propostas contidas na MP 350 são confirmadas e transformadas em Lei nº. 11.474, de 15 de maio de 2007, que não só antecipa a aquisição dos imóveis arrendados, mas também faculta a alienação dos imóveis adquiridos no âmbito do Programa sem prévio arrendamento³⁶.

---

³⁶ Ver Lei nº 11.474, de 15 de maio de 2007. Disponível em: <http://www6.senado.gov.br/legislacao/ListaPublicacoes.action?id=255639> Acesso em: 18/06/2007

1.9. Habitação de locação social na França: o modelo francês inspira o modelo de arrendamento brasileiro

Adota-se a definição de “modelo francês” como sendo um conjunto de práticas e atitudes pelo qual o Estado se imagina capaz de garantir paz social e progresso econômico, atribuindo para si o papel de regulador da economia e dos benefícios sociais.

Neste modelo a liberdade econômica e a iniciativa individual devem ser reguladas, cabendo a este mesmo Estado garantir a proteção do emprego.

Embora eficaz para diminuir desigualdades, o “modelo francês” têm conhecido problemas de várias ordens, como fruto da crise do Estado de Bem Estar Social, cuja análise escapa desta pesquisa, mas que fica evidente nos conflitos das últimas semanas de novembro de 2005, com a explosão da violência que atingiu os bairros mais modestos de 275 cidades, e tendo como epicentro os conjuntos habitacionais da periferia de Paris.

A crise do “modelo francês” extrapola a questão habitacional, ainda que em crise o Estado de Bem Estar Social francês mantém um histórico de sucessos, considerando que poucos países demonstraram competência na montagem e na operação de sistemas públicos de saúde, esporte, educação e também de habitação, sendo que no mesmo ano de 2005, o governo francês promovia a demolição de 250.000 apartamentos em conjuntos habitacionais, para substituí-los por novas unidades dotadas de maior conforto, ao mesmo tempo em que construía 400.000 moradias adicionais e renovava as áreas comuns de projetos de habitação popular.³⁷

Em específico, na promoção da política habitacional, a França desenvolveu um forte e eficaz aparato de locação social, sendo que a história da habitação social na França se confunde com o processo de industrialização, imprimindo a necessidade de enfrentar o grave problema de fornecimento de moradia às imensas massas chegadas do campo, atraídas pela oferta de emprego nas nascentes indústrias localizadas nas zonas urbanas.

O início do século XIX marca o nascedouro das primeiras moradias de locação na tentativa de suprir a demanda dos operários e daqueles que necessitavam de certa mobilidade habitacional, espelhando o mecanismo conhecido e evidenciado de um lado pelos proprietários ricos e de outro pelos inquilinos pobres, caracterizando a composição do mercado imobiliário da época, em que “não havia a

---

³⁷ Dados extraídos da Revista Exame de 07 de dezembro de 2005, p. 49 e 50.

perspectiva para que um operário chegasse a proprietário de sua habitação”. (MAIO, SANT’ANA, 2006, p.11).

A industrialização interfere profundamente na cidade e nas relações entre os elementos de sua estrutura social e física e suas conseqüências foram percebidas na segunda metade do século XIX, quando os planos de reurbanização de Paris idealizados por Hausmann continham a intenção de atender aos anseios da população burguesa ascendente, eliminando da cidade os aspectos de miséria advindos da população operária pobre.

Incentivado pelos ideais mais progressistas da Revolução Industrial, ainda que de forma modesta, o Estado induz a família operária a poupar para adquirir sua moradia e a partir de 1850, algumas habitações de baixo custo têm sua construção incentivada.

Neste mesmo período, Jules Siegfried e Jean-Baptiste Godin, iniciam debate explicitando a preocupação com a questão da moradia, sendo que o primeiro na definição de Alex Kenia Abiko (et al) “foi criador das ‘sociedades de habitações baratas’, uma espécie de organização que cuidava da poupança popular para a construção de habitações de baixo custo para um determinado número de pessoas que a integravam”. (ABIKO et al, 1994, p. 3).

Por sua vez, “Godin pode ser considerado o idealizador da habitação locativa social, uma vez que entendia não ser de obrigação do operário a preocupação com a obtenção de sua moradia, mas sim dos empregadores e do Estado”. (ABIKO et al, 1994, p. 3).

Do debate travado entre o defensor do acesso à propriedade, Siegfried, e o defensor da locação social, Godin, constituiu-se a base para o desenvolvimento das políticas públicas habitacionais implantadas no século XX.

Abiko (1994, p.4-6) pontua em seu estudo os importantes marcos e eventos históricos que influenciaram o desenvolvimento da política habitacional de locação social francesa, entre eles:

- Pelo esforço da “Sociedade das Cidades Operárias de Paris”, de 1857 e 1867, a edificação da *Cité Napoléon*, moradia de aluguel para 600 pessoas, sob a forma de conjunto habitacional considerado modelo, com um banheiro por andar, água fornecida através de torneira, zelador para as áreas comuns e ambulatório. Tal estrutura diferenciada no tocante às condições de habitabilidade incentivou o pontual pagamento dos aluguéis.

- Surge a lei que cria a *Habitation à Bon Marché* (HBM), em 1894, oficializando a participação do estado na produção habitacional através da isenção de impostos e ainda tímidos mecanismos de

financiamento, caracterizando habitações inicialmente e em sua maioria, vendidas e não alugadas, não oferecendo qualidade nos materiais, nem na dimensão das moradias.

- Lei Bonnevey, de 1912, que cria organismos descentralizados junto às comunas (representando a menor unidade político-administrativa correspondendo ao município brasileiro) e aos departamentos (instância intermediária entre a comuna e o estado central francês), para cuidar da habitação popular.

- O período entre guerras, que abarca também as sérias dificuldades atravessadas pela França e toda a Europa, tanto pelos prejuízos da Guerra, quanto pela depressão econômica de 1929, incide na baixa qualidade das habitações HBM construídas com poucos recursos e suprimindo instalações sanitárias, consideradas um luxo para os operários.

- A estagnação da economia européia estabelecida pela II Guerra Mundial tem como consequência a paralisa da produção habitacional pelo período de 1930 até 1948, três anos após o fim da Guerra.

- A reconstrução das habitações destruídas pela guerra e a recuperação do número de unidades habitacionais anterior à guerra, tarefas incorporadas pelo ideal da reconstrução da Europa, possíveis devido ao capital de auxílio vindo dos estados.

- Em 1948, nova lei de inquilinato cria as *Habitation à Loyer Moyen* (HLM), habitações destinadas ao aluguel, inaugurando um forte processo de financiamento estatal para habitação de locação social. A lei também estabelece que no mínimo 1% do valor da folha de pagamento deve destinar-se à HLM, aplicados diretamente pela empresa na construção de moradias para seus empregados, ou indiretamente através de organismos autorizados pelo Estado que o administra em prol da locação social.

- A maior participação da sociedade que pouco era consultada para as decisões de questões referentes à habitação passa a ser exigida após 1968, resultado da revisão das posturas sociais adotadas até então, frente aos novos movimentos culturais nascidos principalmente na França.

- As questões econômicas de ordem mundial, acrescidas da crise energética do petróleo introduzem, em 1973, a necessidade da revisão das posturas governamentais de incentivo à produção de habitação. Incentivos à produção individual, menos onerosa e menos complexa comparada à produção de conjuntos habitacionais, são implementados, propiciando melhor acomodação da reduzida verba.

- A década de 1980 marca a retomada dos investimentos para a construção de HLM, com algumas adaptações de concepção, entre elas: a ampliação das dimensões internas da unidade habitacional e os materiais e técnicas construtivas visam reduzir o desperdício de energia e os custos de manutenção.

Aide Personnalisée au Logement e *Aide à la Pierre* são duas das principais formas de auxílio às habitações destinadas à locação social identificadas por Abiko et al (1994), sendo que a primeira trata de um auxílio personalizado, destinado a uma determinada família, por um determinado tempo e local. O auxílio tem o objetivo de cobrir o pagamento parcial das despesas com habitação, incluídas também as despesas para o pagamento de contas referentes aos serviços públicos, tais como água, gás, energia elétrica, entre outros. O montante disponibilizado pelo governo tem características de “fundo perdido”, ou seja, não é retornável para o governo, varia em função da composição de renda familiar e sofre revisões anuais.

A segunda forma, *Aide à la Pierre*, consiste em um auxílio financeiro destinado para a construção de moradias para a locação social, a juros subsidiados, prazo médio de amortização de 35 anos e é um programa estabelecido sempre sob a coordenação do governo departamental ou mesmo do governo comunal, quando este apresenta demandas significativas e estrutura compatível para o gerenciamento.

Os financiamentos são destinados a construtores ou à associação de construtores com proprietários de terrenos, intencionados na edificação de unidades habitacionais para a locação social. Admite-se também a construção de unidades habitacionais pelo próprio poder executivo, que passa então a ser o proprietário dos imóveis.

O beneficiário final, denominado por Abiko et al (1994) de “clientela básica”, a quem os programas governamentais buscam atender, tem perfil que o enquadra nas categorias de pessoas jovens e sozinhas com idade entre 20 a 30 anos, estudantes ou iniciando a vida profissional; casais jovens no começo de vida; pessoas que precisam de mobilidade residencial por questões relacionadas ao mercado de trabalho, pessoas que precisam de mobilidade residencial temporária por questões familiares (separações e divórcios); pessoas que por questões profissionais necessitam de dupla residência; e pessoas que precisam residir próximas aos serviços urbanos e não possuem condições de comprar uma propriedade.

Os bancos comerciais raramente operam os financiamentos de construção destinada à locação social, na maioria das vezes devido à longa duração do engajamento financeiro, nunca inferior a 25 anos, com maior frequência de 30 a 40 anos, outras vezes devido ao número restrito de clientes para a locação social, tornando o banco vulnerável a pressões que podem interferir nas expectativas de lucro, e baixa ou nenhuma liquidez do bem sujeito a ser tomado como pagamento.

O engajamento direto do Poder Público é a alternativa que viabiliza o financiamento do programa de locação social tanto no auxílio personalizado no pagamento do aluguel (*Aide Personnalisée au Logement*), quanto no auxílio direto no investimento para a construção (*Aide à la Pierre*), em que são

usados os mecanismos da subvenção direta, reduzindo o montante a ser emprestado; e da bonificação nos juros, reduzindo o custo do empréstimo.

Além dos recursos orçamentários destinados exclusivamente para a alocação social, o Governo Francês se utiliza daqueles provenientes dos recursos a vista das cadernetas de poupança da Caixa de Depósitos e Consignações da França. Abiko et al (1994, p. 11) contabiliza o montante que este organismo dispunha em 1990, totalizando US\$ 120 bilhões em caixa, sendo que US\$ 64 bilhões estavam disponíveis para a utilização em empréstimos de locação social, US\$ 36 bilhões para empréstimos a taxas de mercado para coletividades locais e outras instituições e US\$ 20 bilhões para aplicações no mercado privado de alta liquidez. A Caixa de Depósitos aporta anualmente cerca de US\$ 6 bilhões para a moradia social.

Não tão somente o longo período da prática da locação social na França contribui para uma avaliação positiva do sistema, mas também pelo fato de significar uma real possibilidade de enfrentamento da questão habitacional para além dos recursos financeiros aportados na construção maciça de unidades habitacionais, com um aparato institucional contínuo e voltado para o interesse do programa.

No tocante às recomendações que o estudo de Abiko et al (1994) faz com o objetivo de antecipar algumas ações diante da iminência da implantação no Brasil de um sistema semelhante ao de locação social francês, em especial nos interessa o que destaca a substituição de alguns dogmas como a desmistificação do sonho da casa própria, já que a população brasileira não conhecia outra forma de acesso à moradia senão pela aquisição da casa própria, seja ela através de recursos próprios aplicados na autoconstrução ou através de financiamento.

Pelo depoimento da Entrevistada 6³⁸, moradora e arrendatária do Residencial Cavaleri em Marília, apreende-se que o sonho da casa própria não é de todo afastado quando se opta pelo arrendamento residencial da forma que foi implantado no Brasil, pois ao remeter a possibilidade da aquisição para o final do prazo contratual de arrendamento (originalmente acordado contratualmente para 15 anos), remete-se também para o futuro a obtenção do imóvel, guardando semelhança com o modelo tradicional de aquisição baseado no financiamento, explicada muito apropriadamente pela arrendatária:

É que um financiamento, quando você faz, fica bem mais alto do que R\$ 185,00 que a gente paga. E fala arrendamento, mas é nosso! Um dia vai ser nosso. E um

---

³⁸ Entrevistada 6, esposa do Entrevistado 5, uma mulher ponderada, de fala firme que juntamente com seu esposo viveram situações de perda de emprego e viram a capacidade de pagamento do aluguel de “uma boa casa” ser diminuída, até que ingressaram no PAR, que consideram igual ao financiamento.

financiamento também: mesmo que a gente financie, a gente vai ficar devendo pra CAIXA e se não pagar um financiamento, também vai perder. Eu acho que no fundo é a mesma coisa. Porque eu acho que não estou pagando aluguel. O pessoal fala [que] arrendado é aluguel, não, é meu! Porque um dia vai ser meu. (ENTREVISTADA 6, 2007)

A projeção da aquisição da unidade habitacional remetida para o final do contrato de arrendamento parece ter eliminado a necessidade de disseminar novos conceitos ou, no mínimo, de se preocupar com demais medidas que confrontassem com o paradigma da casa própria.

Há outra importante questão para a qual se deva refletir: se por um lado o conceito da casa própria foi insistentemente imbuído na população brasileira, por outro lado a política habitacional se mostrou sistematicamente incapaz de fornecer moradias em número suficiente para o atingimento do déficit, significando para a população brasileira a impossibilidade da obtenção da casa própria. Ao longo das décadas, a população à margem do sonho da casa própria, acostumou-se ao penoso sistema de locação imposto pelo mercado imobiliário e às demais formas de moradia barata. A necessidade de habitar em condições dignas e de modo condizente aos seus rendimentos parece ter caminhado em paralelo ao desejo de obtenção da casa própria.

Por outro lado, o incentivo ao avanço tecnológico adequado à realidade brasileira, visando a utilização de materiais e sistemas construtivos mais baratos e com bom desempenho ainda é preeminente na questão habitacional brasileira, assim como são preeminentes os aparatos legislativos que introduzissem mecanismos de isenção fiscal e de incentivo à produção de habitação voltada para o atendimento das famílias de baixa renda.

Embora não tenha sido encontrada referência específica sobre quais termos o sistema de locação social europeu influenciou o arrendamento residencial brasileiro, pode-se deduzir que o sistema de locação social praticado pela França, em especial o *Aide a la Pierre*, guarda semelhanças conceituais e operacionais que se relacionam com o Programa de Arrendamento Residencial. Algumas vitais diferenças residem no prazo de locação, bem mais longo no modelo francês; na solidez do fundo financeiro que alimenta a locação social, face à característica descontínua do subsídio no âmbito do PAR que anualmente o ameaça de extinção; e no enorme aparato institucional francês voltado exclusivamente para a locação social.

2. Programa de Arrendamento Residencial

[...] só que logo de cara a gente viu que a grosso modo, se compara a uma máfia, o governo federal passou a licitação para a Caixa Econômica [Federal] ser a gestora do negócio [...] como poderia ter sido qualquer outra instituição bancária! [...]a gente vê que fica assim: o governo federal passa a gestão para a CAIXA que vai lá, tem a cidade que hoje o meio municipal define um determinado local pra se construir, é construído, aí vem um problema: sobre o valor de imóvel, eu ainda não tive como questionar [...]. (ENTREVISTADO 7, 2007).

Em que pese o desconhecimento da legitimidade da atuação dos agentes envolvidos na execução dos programas de política pública habitacional, a visão do Entrevistado 7 introduz importantes questões acerca desta legitimidade, dos mecanismos de implementação do programa em específico, dos agentes que atuam no PAR, mas antes, é conveniente adiantar que esta foi a entrevista em que mais se discutiu e observou o papel da CAIXA, em que foi possível apreender que esta atuação interfere pontual e fortemente na dinâmica referente às questões decisórias condominiais, mesmo depois da entrega do empreendimento; e o papel da Administradora, que atua no cumprimento das determinações da CAIXA, além de interferir diretamente na rotina administrativa do condomínio pela qual é inteiramente responsável. Foi possível também, exercitar o diálogo explicativo que desse conta de desfazer algumas distorções quanto à concepção do arrendatário sobre os instrumentos legais que caracterizam a CAIXA como agente operadora da política pública habitacional, para então avançar sobre outras questões que serão abordadas em capítulo adiante.

Vamos abstrair neste momento a falta de sequência dos argumentos do Entrevistado 7, para nos retermos no fato de que não são visíveis para este arrendatário quais os instrumentos legais que definiram as responsabilidades da CAIXA como agente executor do PAR e qual o papel e alcance da Administradora que funciona como um braço da CAIXA no empreendimento.

A falta de clareza dos limites e alcance das instituições no âmbito do PAR justifica, senão pela esperança que Entrevistado 7 tenha acesso as nossas considerações, ao menos pelo objetivo de contribuir para a constituição da compilação da legislação referente ao PAR, seja por qual motivo for, justifica que sejam explorados os instrumentos que instituíram o PAR que não encontra precedente senão pelas Leis Federais, Decretos, Portarias, Medidas Provisórias e Resoluções.

O PAR não só não tem precedente histórico no Brasil, como também o papel da CAIXA como síndica dos empreendimentos da modalidade de arrendamento, sob a forma de condomínio também não precede e, antes que avancemos, convém resgatar a CAIXA do cenário “mafioso” que o Entrevistado 7 a delegou.

A CAIXA na qualidade de mandatária da União, e com atribuições definidas por contratos de prestação de serviços, firmados com os Órgãos Gestores para a execução de programas sociais nas áreas de habitação, saneamento e infra-estrutura urbana e, de programas relacionados à agricultura, tem dentre suas atribuições a função de repassar os recursos destinados aos programas de política pública e executá-las ou dar suporte para a execução, definindo normas e diretrizes quando a Lei Federal determina como sendo de sua responsabilidade. É devido a este mecanismo que a CAIXA é o maior agente executor de políticas públicas do País e atua no repasse dos recursos do FGTS, do OGU, do FDS e do FAR, os principais órgãos de aporte financeiro da política habitacional.

Podemos concordar em grande parte com a visão do Entrevistado 7, quando observa que primeiro, o Governo Federal passa a gestão dos Programas Habitacionais para a CAIXA, que para implementá-los busca parceiros com o poder público municipal que, no caso do PAR, indica as áreas possíveis para a implantação dos empreendimentos. Depois de construídos, como observa o Entrevistado 7, decorrem uma série de outras questões. O início do mapeamento destas questões tem como ponto de partida o entendimento da legislação que envolve o PAR, para o qual elaboramos o agrupamento deste conjunto de leis e o dispomos, adiante, de modo comentado.

2.1. Legislação geral do Programa de Arrendamento Residencial

2.1.1. Medida Provisória nº. 1.823, de 29 de abril de 1999.

“Fica instituído o Programa de Arrendamento Residencial para atendimento exclusivo da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra”. (MP 1.823, de 29/04/1999).

Assim descreve o artigo primeiro da Medida Provisória (MP) 1.823, de 29 de abril de 1999, adotada pelo Governo de Fernando Henrique Cardoso com força de lei, instituindo o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) que, para possibilitar a operacionalização do Programa, autoriza a Caixa Econômica Federal (CEF), na qualidade de agente gestor do Programa, a criar um fundo financeiro subordinado à fiscalização do Banco Central do Brasil com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao Programa, tendo ainda a contabilidade do fundo sujeita às normas do Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF).

O patrimônio do fundo a que se refere a MP será constituído pelos bens e direitos adquiridos pela CEF no âmbito do Programa, sendo que os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária³⁹ da CEF, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da CEF. Quanto aos bens e direitos, rezam as seguintes restrições:

- a) não integram o ativo da CEF;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que sejam;
- f) não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

---

³⁹ Propriedade fiduciária é a propriedade de caráter temporário transferida pelo devedor ao credor, com a finalidade de garantir uma dívida. A propriedade fiduciária está condicionada ao pagamento da dívida, de modo que, uma vez quitado o empréstimo, opera-se automaticamente a revogação da fidúcia, com a conseqüente consolidação da propriedade plena em nome do devedor/fiduciante, sendo que quando ocorre o inadimplemento contratual por parte do devedor/fiduciante, opera-se a consolidação da propriedade plena em nome do credor/fiduciário. Fonte: Companhia Brasileira de Securitização – CIBRASEC.

Para o atendimento exclusivo às finalidades do Programa, a MP autoriza a CEF a utilizar os saldos dos seguintes Fundos e Programa em extinção que passaram a constituir o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR):

- a) Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS), criado pela Lei nº. 6.168, de 09/12/1974. Originalmente destinado a dar apoio financeiro a programas e projetos de caráter social, que se enquadrassem nas diretrizes e prioridades da estratégia de desenvolvimento social dos Planos Nacionais de Desenvolvimento, sendo que a composição do fundo seria proveniente de recursos advindos de:
  - i. renda líquida da Loteria Federal, em qualquer de suas modalidades, e da Loteria Esportiva Federal;
  - ii. recursos destacados para esse fim nos orçamentos operacionais da Caixa Econômica Federal;
  - iii. recursos de dotações orçamentárias da União, estabelecidas anualmente, em montantes que guardem relação direta com as previsões de distribuição dos prêmios brutos das loterias, no respectivo exercício; e
  - iv. outros recursos, de origem interna ou externa, inclusive provenientes de repasses ou financiamentos.⁴⁰
- b) Fundo de Investimento Social (FINSOCIAL), criado pelo Decreto-Lei nº. 1.940, de 25/05/1982, que institui contribuição social⁴¹ destinada a custear investimentos de caráter assistencial em alimentação, habitação popular, saúde, educação, justiça e amparo ao pequeno agricultor, sendo constituído por recursos que sejam:
  - i. produto da arrecadação da contribuição social instituída pelo Decreto-lei;
  - ii. de dotações orçamentárias da União;
  - iii. de retornos de suas aplicações;

---

⁴⁰ Origem dos recursos descrita na Lei Nº. 6.168, de 09/12/1974, que cria e institui o Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS).

⁴¹ A contribuição social a que se refere o decreto é uma porcentagem extraída mensalmente da receita bruta de vendas de mercadorias e de mercadorias e serviços, de qualquer natureza, das empresas públicas ou privadas definidas como pessoa jurídica ou a elas equiparadas pela legislação do Imposto de Renda; de rendas e receitas operacionais das instituições financeiras e entidades a elas equiparadas, com exceções descritas pelo Decreto e, por último, extraída das receitas operacionais e patrimoniais das sociedades seguradoras e entidades a elas equiparadas. (Decreto-Lei nº. 1.940, de 25/05/1982).

- iv. provenientes de outros recursos de origem interna ou externa, compreendendo repasses e financiamentos.⁴²
- c) Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), a que se refere o Decreto nº. 103, de 22.04.1991. Fundo de natureza contábil, destinado ao financiamento de projetos de investimentos de relevante interesse social nas áreas de habitação popular, saneamento básico, infra-estrutura urbana e equipamentos comunitários, tendo por finalidade o financiamento de projetos de iniciativa de empresas ou entidades do setor privado, excetuando a concessão de financiamentos a projetos de órgãos da Administração direta, autárquica ou fundacional da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios ou entidades sob seu controle direto ou indireto. Os recursos do FDS são provenientes de:
  - i. aquisição de quotas de sua emissão pelos Fundos de Aplicação Financeira, e por pessoas físicas e jurídicas;
  - ii. resultado de suas aplicações e
  - iii. outros que lhe venham a ser atribuídos.⁴³
- d) Programa de Difusão Tecnológica para Construção de Habitação de Baixo Custo (PROTECH), criado por Decreto de 28/06/1993.

Conforme a MP 1.823 de 1999, a CEF também fica autorizada a proceder a contratação de operação de crédito junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), com o limite de até R\$ 2.450.000.000,00 (dois bilhões, quatrocentos e cinquenta milhões de reais), na forma e condições estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS (CCFGTS).

Do saldo relativo ao FDS será deduzido o valor necessário ao provisionamento, na CEF, das exigibilidades de responsabilidade do Fundo existentes da data da publicação da MP, cabendo à CEF promover o pagamento, nas épocas próprias, das obrigações de responsabilidade do FDS.

A MP define ainda o limite de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais) para a aquisição de imóveis destinados ao atendimento dos objetivos do Programa.

Desta forma o FAR é composto por recursos não onerosos⁴⁴ provenientes dos fundos e programas em extinção e de recursos onerosos⁴⁵ quando oriundos do FGTS, sendo de competência da CEF:

⁴² Origem dos recursos descrita no Decreto-Lei nº. 1.940, de 25.05.1982, que institui o Fundo de Investimento Social (FINSOCIAL) e cria a contribuição social.

⁴³ A origem dos recursos está descrita no Decreto Nº. 103, de 22/04/1991, que institui o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

- a) criar o fundo financeiro;
- b) alocar os recursos das operações de crédito do FGTS e se responsabilizar pelo retorno dos recursos ao FGTS;
- c) expedir os atos necessários à operacionalização do Programa;
- d) definir os critérios técnicos a serem observados na aquisição e no arrendamento com opção de compra dos imóveis destinados ao Programa;
- e) assegurar que os resultados das aplicações sejam revertidos para o fundo e que as operações de aquisição de imóveis sujeitar-se-ão aos critérios técnicos definidos para o Programa;
- f) representar o arrendador ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente; e
- g) promover, em nome do arrendador, o registro dos imóveis adquiridos.

A MP define em parágrafo único que as operações de aquisição, arrendamento e venda de imóveis observarão os critérios estabelecidos pela CEF, respeitados os princípios da legalidade, finalidade, razoabilidade, moralidade administrativa, interesse público e eficiência, ficando dispensada da observância das disposições específicas da lei geral de licitação.

Quanto à Secretaria do Estado de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República (SEDU/PR)⁴⁶, compete:

- a) estabelecer as diretrizes gerais para aplicação dos recursos alocados ao Programa, quanto às áreas de atuação, público alvo e valor máximo de aquisição da unidade a ser objeto de arrendamento;
- b) fixar a remuneração do agente gestor; e
- c) acompanhar e avaliar o desempenho quanto ao atendimento de seus objetivos.

A Medida Provisória trata, no segundo capítulo, do arrendamento residencial e descreve no artigo 6º, a definição de arrendamento residencial que se reproduz na maioria das redações de leis e decretos subsequentes a esta MP, bem como das circulares internas da CEF, a saber:

---

⁴⁴ Historicamente os investimentos no setor de habitação são constituídos por recursos onerosos e não onerosos. Recursos não onerosos são recursos oriundos do Orçamento Geral da União e são considerados recursos “a fundo perdido”, ou seja, sem obrigatoriedade de seu retorno ao fundo originário.

⁴⁵ Os recursos onerosos são aqueles que são financiados e têm como fonte principal o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço do Trabalhador (FGTS), tendo a Caixa Econômica Federal como agente operador e atualmente o Ministério das Cidades como agente gestor. Outra fonte de recursos onerosos que vem sendo utilizada pelo setor público é o Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), operado pelo BNDES.

⁴⁶ A partir de 2003, as atribuições e competências destinadas à Secretaria do Estado de Desenvolvimento Urbano (SEDU), passam a ser atribuições do Ministério das Cidades, instituído em 01/01/2003.

“Considera-se arrendamento residencial a operação realizada no âmbito do Programa instituído nesta Medida Provisória, que tenha por objeto o arrendamento com opção de compra de bens imóveis adquiridos para esse fim específico. [...] Para os fins desta Medida Provisória, considera-se arrendatária a pessoa física que, atendidos os requisitos estabelecidos pelo Ministério da Fazenda e pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano, seja habilitada ao arrendamento”. (MP 1.823, de 24/04/1999).

Obrigatoriamente, os contratos de arrendamento residencial conterão as seguintes disposições:

- a) prazo de contrato;
- b) valor da contraprestação e critérios de atualização;
- c) opção de compra; e
- d) preço para opção de compra ou critério para sua fixação.

O artigo seguinte da referida MP define que o contrato de aquisição de imóveis pelo arrendador, as cessões de posse e as promessas de cessão, assim como o contrato de transferência do direito de propriedade ao arrendatário, serão celebrados por instrumento particular com força de escritura pública e registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente.

A MP em seus últimos artigos define que na hipótese de inadimplência no arrendamento, findo o prazo de 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.

Ao arrendamento residencial aplica-se, no que couber, a legislação pertinente ao arrendamento mercantil, encerra a MP 1.823, de 24/04/1999, reeditada e revogada até ser convertida na Lei 10.188, de 12/02/2001, alterada posteriormente pela Lei 10.859, de 24/04/2004.

2.1.2 Resolução do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço nº. 314, de 29 de abril de 1999.

Concomitantemente à publicação da Medida Provisória que institui o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), o Conselho Curador do FGTS (CCFGTS) cria, através de Resolução nº. 314 de 29/04/1999, o Programa de Aplicação destinado a viabilizar o direito à moradia, para a população de menor renda, considerando:

- a) a determinação do Governo Federal de alocar recursos da União em contrapartida ao FGTS para atendimento a famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, com recursos para a implantação provenientes do FAS, FINSOCIAL, FDS E PROTECH;

- b) a necessidade de garantir o acesso à moradia às famílias de menor renda, residentes nos grandes centros urbanos, às quais não estão sendo atendidas adequadamente pelos Programas Habitacionais com recursos do FGTS;
- c) o contingenciamento de recursos ao Setor Público, determinado pela Resolução nº. 2.521/1988, do Conselho Monetário Nacional;⁴⁷
- d) que a aplicação dos recursos no Programa possibilitará a geração de novos empregos, mediante a construção da ordem de 200 mil unidades; e
- e) a necessidade de reduzir o custo de acesso à moradia entre a população de menor renda.

Partindo destas considerações, o CCFGTS cria o Programa de Aplicação, destinado, segundo a Resolução, a viabilizar o direito à moradia com objetivos que incluem o atendimento à população de menor renda; ocupação das unidades através de instrumento que garanta a opção de compra futura e, por fim, com o objetivo de produção de novas unidades habitacionais e recuperação de empreendimentos em grandes centros urbanos.

Para tanto, o CCFGTS estabelece as seguintes diretrizes em relação aos beneficiários finais:

- a) renda familiar máxima de 6 salários mínimos (s.m.) para produção de novas unidades e nos casos de recuperação de empreendimentos, poderão participar famílias com renda superior a 6 s.m., desde que constituam minoria;
- b) não ser proprietários ou promitentes compradores de imóvel residencial ou detentores de financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH);
- c) descumprido o contrato, vedação da família a novo acesso ao Programa;
- d) acesso à moradia mediante instrumento de ocupação com opção de compra.

Em relação ao imóvel, o CCFGTS também estabelece diretrizes, como:

- a) a necessidade de projetos destinados a produção de novas unidades habitacionais e recuperação de empreendimentos em grandes centros urbanos, em especial em Regiões Metropolitanas e aglomerados urbanos;
- b) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)⁴⁸ ou valor de mercado, o que for menor, como limite de valor de aquisição unitário, considerando valor do terreno, custo de obras inclusive Bônus de Despesas Indiretas⁴⁹ (BDI), despesas de legalização e seguros;

---

⁴⁷ A Resolução nº. 2.521 de 07 de agosto 1988, do Conselho Monetário Nacional estabelece as restrições de financiamento para novos empreendimentos nas operações de crédito com recursos do FGTS para os operadores públicos do setor saneamento.

⁴⁸ Valor referente ao estipulado na época da edição da Resolução nº. 314, de 29 de abril de 1999.

c) não ter sido objeto de financiamento com recursos do FGTS, mesmo que quitado.

A resolução autoriza a alocação ao Programa de até R\$ 2.450.000.000,00 (dois bilhões, quatrocentos e cinquenta milhões de reais) provenientes de recursos apropriados como disponibilidades do FGTS, após a integralização de contrapartida mínima de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) oriundos da União e determina que deverá ser definido mecanismo especial que garanta a segregação contábil, financeira e administrativa dos recursos destinados ao Programa.

Os recursos alocados serão aplicados da seguinte forma:

- a) com a condição de desembolso em parcela única e retorno condicionado à taxa de juros nominal de 4% a.a. (ao ano);
- b) prazo de carência de 36 meses para início do retorno do principal;
- c) prazo de amortização de até 240 meses;
- d) pagamentos mensais de juros e atualização monetária, com acréscimo, a partir do 37º mês, de quota de amortização equivalente a 0,025% do valor do empréstimo, nos primeiros 12 meses, com incremento mínimo de 0,061901% a cada ano;
- e) atualização do saldo devedor com base no índice de remuneração básica das contas vinculadas do FGTS e com garantias previstas na legislação do FGTS.

A Resolução prevê em item de nº. 6, que o Gestor da Aplicação e o Agente Operador, cada qual no âmbito de suas competências, regulamentem a Resolução previamente à alocação dos recursos, sendo que:

- a) 30% do total de recursos, no mínimo, deverá estar contratado até o 12º mês; outros 30% do total do 13º ao 24º mês e os 40% remanescentes do 25º ao 36º mês;
- b) para os recursos não contratados nos prazos estabelecidos fica determinado o retorno ao FGTS remunerados às mesmas taxas aplicadas às suas disponibilidades.

Por fim, a Resolução nº. 314, de 29 de abril de 1999 determina que, tanto o Gestor de Aplicação quanto o Agente Operador do Programa deverão buscar parcerias com os órgãos de Estados e municípios e entidades da sociedade civil organizadas, atuantes na área de habitação e desenvolvimento urbano, em busca da consecução dos objetivos do Programa.

---

⁴⁹ Bônus de Despesas Indiretas (BDI) são custos indiretos, relacionados ao lucro planejado, calculado por taxa sobre o custo total do serviço, em que não estão incluídos os cálculos de custos diretos como mão de obra, leis sociais inclusive materiais e equipamentos. (TCPO 2000: Tabelas de Composições de Preços e Orçamentos. 1ª Ed. São Paulo: PINI, 1999. p.112).

2.1.3 Resolução do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço nº. 319, de 31 de agosto de 1999.

Esta Resolução altera alguns itens da Resolução nº. 314, de 29 de abril de 1999, quanto:

- a) ao item que trata do valor de aquisição de cada unidade residencial mantido em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), determinando porém, que deverá ser inferior ao valor de mercado;
- b) aos recursos alocados, em que serão aplicadas as condições de pagamentos mensais de juros, com acréscimo, a partir do 37º mês de quotas de atualização monetária e de amortização, esta última equivalente a 0,025% do valor do empréstimo, nos primeiros 12 meses, com incremento mínimo de 0,061901% a cada ano;
- c) ao Gestor da Aplicação e o Agente Operador que, no âmbito de suas competências, regulamentem a Resolução, porém, não mais com a condição de fazê-lo previamente à alocação de recursos, excluindo esta condição;

A Resolução nº. 319 inclui item em que faz homologar os valores de transferência de recursos do FGTS para o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), de que trata a MP nº. 1864-5⁵⁰, de 25/08/1999 realizada pelo Agente Operador, dos pagamentos de prestações ao FGTS efetuados anteriormente à publicação desta Resolução.

Acrescenta à Resolução nº. 314, o item que faz aplicar à operação de crédito contratada junto ao FGTS, o disposto na Resolução nº. 302, de 15 de dezembro de 1988, que dispõe sobre o Risco de Crédito nas operações com recursos do FGTS, estabelece critérios para a utilização da Reserva para o Risco de Crédito e dá outras providências.

2.1.4 Resolução do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço nº. 345, de 29 de junho de 2000.

“Considerando que o Programa de Arrendamento Residencial dirigido à população com renda familiar de até seis salários mínimos necessita de maior período de maturação; considerando que as condições de aplicação dos recursos alocados, quanto à forma de pagamento do empréstimo na fase de retorno, bem como a completa regulamentação, se concretizaram com a Resolução CCFGTS nº. 319 de 31/08/1999, não tendo a Caixa [Econômica Federal] como operacionalizar o Programa, de forma plena, antes de sua edição, resolve [...]”. (Resolução CCFGTS nº. 345, de 29/06/2000).

---

⁵⁰ A Resolução nº. 319 faz referência direta à Medida Provisória Nº. 1.864-5, de 25 de agosto de 1999, que é de igual conteúdo comparado à Medida Provisória 1.823, de 29 de abril de 1999.

Assim se apresentam os termos introdutórios da Resolução que resolve alterar o item 6 da Resolução nº. 314, de 29/04/1999, que trata dos prazos para contratação dos recursos, bem como do retorno e remuneração dos fundos não contratados nos prazos estabelecidos, determinando a prorrogação do prazo e redefinindo a taxa de remuneração, da seguinte forma:

- a) dos recursos alocados ao programa, deverão ser contratados até o final do exercício de 2000, no mínimo, R\$ 720.000.000,00 (setecentos e vinte milhões de reais), até o final do exercício de 2001, no mínimo, mais de R\$ 720.000.000,00 (setecentos e vinte milhões de reais), e até o exercício de 2002, os recursos remanescentes;
- b) o montante de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) referentes à contrapartida de recursos provenientes da União, deverá estar integralmente contratado até o final do prazo estabelecido para a execução do Programa;
- c) a eventual diferença entre o valor previsto para contratação nos períodos definidos e o valor efetivamente contratado, deverá retornar ao Fundo, remunerada à taxa SELIC, no período compreendido entre a data do empréstimo e a data da devolução, deduzida a atualização monetária já ocorrida.

A Resolução encerra reproduzindo o item das resoluções anteriores em que determina que o Agente Gestor e o Agente Operador deverão buscar parcerias com os órgãos estaduais e municipais, bem como com as entidades da sociedade civil organizada, da área de habitação e desenvolvimento urbano, para a consecução dos objetivos do Programa.

2.1.5 Lei nº. 10.188, de 12 de fevereiro de 2001

A Medida Provisória nº. 1.823, de 29 de abril de 1999 que cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências, é revogada numerosas vezes até ser convertida em Lei de nº. 10.188, em 12 de fevereiro de 2001, na qual as Resoluções, Medidas Provisórias, Decretos e demais atos regulatórios seguintes à sua publicação mencionam quando fazem referência ao ato de instituição do PAR.

O conteúdo da Lei nº. 10.188 de 12 de fevereiro de 2001 é rigorosamente de igual conteúdo ao da Medida Provisória nº. 1.823 de 1999.

2.1.6 Portaria nº. 19, de 22 de julho de 2002

Alterando a Portaria nº. 31, de 13/12/2001, a Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República, no âmbito de sua competência para o estabelecimento de diretrizes para a aplicação dos recursos alocados ao Programa, especialmente quanto às áreas de atuação, público-alvo e valor máximo de aquisição da unidade a ser objeto de arrendamento e, no estabelecimento das condições dos contratos de arrendamento, em específico quanto ao prazo; valor de contraprestação e critérios de atualização, opção de compra, e preço para opção de compra ou critério para sua fixação, considera:

- a) a necessidade de promover ações de apoio ao Plano Nacional de Segurança Pública;
- b) as peculiaridades que envolvem as ações de revitalização urbana e recuperação de sítios históricos; e
- c) as solicitações fundamentadas do Agente Gestor do Programa.

Partindo destas considerações, quanto ao público alvo, resolve:

a) propiciar atendimento a profissionais da área de segurança pública, particularmente policiais civis e militares, admitindo exclusivamente nesses casos, a elevação do limite de renda familiar mensal para até oito salários mínimos.

Resolve ainda, quanto ao valor máximo de aquisição da unidade a ser arrendada, que:

- a) o valor de aquisição de cada unidade a ser objeto de arrendamento fica limitado ao seu valor de mercado, que não ultrapassará R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).
  - i. o valor de mercado das unidades será definido com base em processo de avaliação efetuado pelo Agente Gestor;
  - ii. exclusivamente nos casos de revitalização urbana ou recuperação de sítios históricos, será admitida a aquisição de unidades cujo valor de mercado atinja, no máximo, R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais), desde que devidamente atestadas pelo Agente Gestor especificidades de custo ou circunstâncias excepcionais de projeto que o justifiquem;
  - iii. em qualquer caso, fica assegurado o atendimento exclusivo ao público-alvo do programa, na forma definida anteriormente, para tanto, poderá ser admitido a critério do Agente Gestor, que o valor de aquisição da unidade venha a ser composto por fontes de recursos ou investimentos adicionais àqueles previstos pelo Programa, desde que não incidentes no valor da contraprestação a ser cobrada do arrendatário e preservada a constituição do patrimônio a ser adquirido.

2.1.7 Medida Provisória nº. 150, 16 de dezembro de 2003.

Com força de lei, a Medida Provisória altera a Lei nº. 10.188, de 12/02/2001, que passa a vigorar com alterações quanto ao Agente Gestor e Agente Operador do PAR, no âmbito das competências e que decorrem da criação do Ministério das Cidades, definindo que a gestão do Programa cabe ao Ministério das Cidades e sua operacionalização, à Caixa Econômica Federal (CEF), a quem também cabe a gestão do fundo, sendo que os Ministros de Estado das Cidades e da fazenda, em ato conjunto, fixarão a remuneração da CEF pelas atividades exercidas no âmbito do Programa.

À CEF é atribuída a competência de:

- a) contratar operações de crédito com o FGTS, na forma e condições disciplinadas pelo CCFGTS, até o limite a ser fixado pelo Poder Executivo; e
- b) receber outros recursos a serem destinados ao Programa.

A aquisição de imóveis para atendimento dos objetivos do Programa será limitada a valor a ser estabelecido pelo Poder Executivo.

Ao Ministério das Cidades compete:

- a) estabelecer diretrizes gerais para a aplicação dos recursos alocados;
- b) fixar regras e condições para implementação do Programa, tais como, áreas de atuação, público-alvo, valor máximo de aquisição da unidade habitacional objeto de arrendamento, dentre outras que julgar necessárias; e
- c) acompanhar e avaliar o desempenho do Programa em conformidade com os objetivos estabelecidos nesta Lei.

Ao final da MP fica estabelecido em parágrafo único que considera-se arrendatária a pessoa física que, atendidos os requisitos estabelecidos pelo Ministério das Cidades, seja habilitada, pela CEF, ao arrendamento e determina que se revoque o artigo 7º da Lei nº. 10.188 de 2001 que trata da obrigatoriedade de que os contratos de arrendamento contenham as disposições do prazo de contrato, valor da contraprestação e critérios da atualização, opção de compra e preço para opção de compra ou critério para sua fixação.

2.1.8 Decreto nº. 4.918, 16 de dezembro de 2003.

O Decreto define novo valor para contratação de crédito perante o FGTS de até R\$ 2.600.000.000,00 (dois bilhões e seiscentos milhões de reais) e, na aquisição de imóveis para atendimento aos objetivos do PAR, para até R\$ 3.200.000.000,00 (três bilhões e duzentos milhões de reais).

Define ainda em parágrafo único, que os limites para contratação de crédito perante o FGTS poderão ser elevados a até R\$ 3.600.000.000,00 (três bilhões e seiscentos milhões de reais) e, na aquisição de imóveis para atendimento aos objetivos do PAR, a até R\$ 4.200.000.000,00 (quatro bilhões e duzentos milhões de reais), mediante portaria interministerial dos Ministros de Estado das Cidades e da Fazenda, observadas, no mínimo, as seguintes condições:

- a) prévia avaliação, pelos Ministérios das Cidades e da Fazenda, das disponibilidades do fundo financeiro criado pela CEF com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao Programa, o FAR, que deverão ser compatíveis com a remuneração e o risco das operações; e
- b) a fixação da remuneração da CEF, que deverá ser compatível com o risco por ela assumido.

No artigo 2º o referido Decreto reforça item em que obriga que os contratos de arrendamento residencial deverão conter, no mínimo, as seguintes disposições:

- a) prazo de contrato;
- b) valor da contraprestação e critérios de atualização;
- c) opção de compra; e
- d) preço para opção de compra ou critérios para sua fixação

2.1.9. Resolução do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço nº. 437, de 18 de dezembro de 2003.

Considerando o Decreto nº. 4.918, de 16/12/2003 a Resolução autoriza a concessão de crédito adicional ao Fundo de Arrendamento Residencial; altera o Orçamento e o Plano de Contratações e Metas Físicas do FGTS para o exercício de 2004 e o Plano Plurianual de Aplicação para o período 2005/2007, e dá outras providências. Partindo destas considerações, no que se refere ao PAR, resolve:

- a) autorizar o Agente Operador a contratar crédito adicional provenientes das disponibilidades do FGTS, destinados ao PAR, no montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);
- b) que o valor a ser desembolsado em parcela única à conta do Orçamento de Aplicações do exercício de 2003 e incorporado à dívida atual do empréstimo concedido na forma da Resolução nº. 314 de 1999, com manutenção de taxa de juros e retorno imediato, sem carência, no prazo remanescente do contrato original, mantidas as demais definições contratuais.
- c) que deverão ser contratados pelo FAR até 31/03/2004, sendo que os valores não utilizados deverão retornar ao FGTS, remunerados às mesmas taxas aplicadas às suas disponibilidades.

A resolução autoriza o Agente Operador a realizar operação de crédito, destinada ao PAR, até o valor de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), na forma disposta em parágrafo único constante do Decreto nº. 4.918 de 2003, que trata dos limites para contratação de crédito perante o FGTS, com as seguintes condições:

- a) taxa de juros de 5,2% a.a.;
- b) taxa de risco de crédito de 0,2% a.a.;
- c) desembolso único na assinatura do contrato;
- d) carência de 12 meses para início do retorno;
- e) juros pagos na carência;
- f) prazo de retorno de 240 meses;
- g) prestações de retorno mensais calculadas pelo Sistema de Amortização Constante (SAC); e
- h) atualização da dívida e encargos nos mesmos índices aplicáveis às contas vinculadas do FGTS.

A referida Resolução encerra determinando o prazo de doze meses a partir da data de desembolso pelo Agente Operador, para que os recursos autorizados sejam contratados e que, decorrido o prazo, os valores não utilizados deverão ser devolvidos ao FGTS remunerados à mesma taxa de aplicação de suas disponibilidades.

2.1.10. Lei nº. 10.859, de 14 de abril de 2004.

Esta Lei altera a Lei nº. 10.188, de 12/02/2001, que cria do PAR e institui o arrendamento residencial com opção de compra, e inclui os itens constantes na Medida Provisória nº. 150, de 16/12/2003, reproduzindo os termos que estabelecem importantes alterações no âmbito das competências em decorrência da assunção do Ministério das Cidades⁵¹ da gestão do Programa, com a competência de estabelecer diretrizes gerais para a aplicação dos recursos alocados, de fixar regras e condições para implementação do Programa, tais como áreas de atuação, público-alvo, valor máximo de aquisição da unidade habitacional a ser arrendada, dentre outras regras e definições que julgar necessárias. Ao Ministério das Cidades cabe também acompanhar e avaliar o desempenho do Programa em conformidade com os objetivos estabelecidos por esta Lei.

Determina a Lei que os Ministros de Estado das Cidades e da Fazenda fixarão, em ato conjunto, a remuneração da CEF pelas atividades exercidas no âmbito do Programa, remuneração anteriormente fixada pela Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República.

Nesta nova configuração em que fica o Ministério das Cidades sendo o Gestor do Programa e a CEF o Agente Operador do Programa e Agente Gestor do Fundo, cabendo à CEF contratar operações de crédito com o FGTS, na forma e condições disciplinadas pelo Conselho Curador do FGTS, até limite a ser fixado pelo Poder Executivo e receber outros recursos a serem destinados ao Programa, desta vez, até o limite a ser fixado pelo Poder Executivo, que também estabelece o valor para a aquisição de imóveis para atendimento dos objetivos do Programa.

Além das alterações decorrentes da assunção do Ministério das Cidades como Agente Gestor do Programa, a Lei 10.859 de 2004 inclui o parágrafo 6º ao artigo 3º, que altera a abrangência do Programa, até então com critérios e definições restritos à modalidade de construção, incorporando na base da Lei, critérios gerais para a aquisição na modalidade de recuperação/reforma de imóveis, ao determinar que:

“No caso de imóveis tombados pelo Poder Público, nos termos da legislação de preservação do patrimônio histórico e cultural ou daqueles inseridos em programas de revitalização ou reabilitação de centros urbanos, a CEF fica autorizada a adquirir os direitos de posse em que estiverem imitados a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades, desde que devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis” [...] (Lei nº. 10.859, de 14/04/2004).

---

⁵¹ O Ministério das Cidades foi instituído em 1º de janeiro de 2003, através de Medida Provisória Nº. 103, convertida em Lei nº. 10.683, de 28 de maio de 2003.

As particularidades decorrentes das modalidades construção e reforma/recuperação de imóveis, tais como valores máximos de aquisição da unidade habitacional, número de unidades ideal por projeto, área útil mínima, padrão mínimo, prazo de execução, variações regionais, bem como as condições do arrendamento, foram critérios definidos fora do âmbito da legislação, uma vez que a Lei atribui estas competências ora ao Ministério das Cidades, na qualidade de Agente Gestor, ora pela CEF nas atribuições como Agente Operador do Programa.

O valor de contratação de operações de crédito com o FGTS, na forma e condições disciplinadas pelo Conselho Curador do FGTS e o valor da aquisição de imóveis para atendimento dos objetivos do Programa que, conforme redação dada pela Lei 10.859 de 2004, tem os limites máximos definidos pelo poder Executivo, são determinados pelo Decreto nº. 4.918, de 16/12/2003, posteriormente pelo Decreto nº. 5.434, de 26/04/2005 e foram incorporados à Lei 10.859 de 2004.

2.1.11. Portaria Interministerial nº. 109, de 07 de maio de 2004.

Na qualidade de Agente Gestor do PAR, os Ministros de Estado das Cidades e da Fazenda resolvem autorizar a CEF, no exercício de suas atribuições como Agente Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, a contratar empréstimo de suplementação de recursos, com o FGTS, no valor de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), nas condições estabelecidas na Resolução nº. 437 do CCFGTS, de 18/12/2003. Definem o limite para aquisição de imóveis destinados ao atendimento dos objetivos do PAR em até R\$ 4.200.000.000,00 (quatro bilhões e duzentos milhões de reais).

A referida Portaria estabelece a remuneração da CEF pelas atividades exercidas no âmbito do PAR, que deverá corresponder à:

- a) 0,3% a.a. (três décimos por cento) incidente sobre as disponibilidades do FAR, a título de taxa de administração do Fundo;
- b) 15% (quinze por cento), incidente sobre o valor da arrecadação prevista da taxa de arrendamento, contada a partir da data do primeiro arrendamento inclusive, na condição de responsável pelo risco de inadimplência e ociosidade;
- c) 1,2% (um inteiro e dois décimos), incidente sobre o valor contratado, devida mensalmente, a razão de 1/12, a título de ressarcimento de despesas de acompanhamento de das obras; e
- d) 15% (quinze por cento), incidente sobre o valor da arrecadação prevista da taxa de arrendamento, a título de administração dos imóveis.

Define ainda que a CEF, como Agente Gestor do Fundo, deverá efetivar o retorno ao FAR, das taxas de arrendamento referentes aos imóveis não arrendados, após 180 dias, contados a partir da data de legalização do empreendimento perante o Registro de Imóveis (RI).

A Portaria dispõe em artigo final que a taxa de 15% (quinze por cento), incidente sobre o valor da arrecadação prevista da taxa de arrendamento, contada a partir da data do primeiro arrendamento inclusive, na condição de responsável pelo risco de inadimplência e ociosidade, poderá ser reavaliada, anualmente, tendo por base o desempenho do Programa.

2.1.12. Portaria Interministerial nº. 231, de 04 de junho de 2004.⁵²

Com o objetivo de estabelecer as diretrizes gerais para aplicação dos recursos e as regras e condições para implementação do PAR, o Ministro de Estado e das Cidades, a quem cabe as atribuições descritas na Lei nº. 10.188, de 12/02/2001, com redação dada pela Lei nº. 10.859, de 14/04/2004, considerando ainda o disposto no Decreto nº. 4.918, de 16/12/2003 e na Portaria Interministerial nº. 109, de 07/05/2004, resolve revogar as Portarias nº. 31, de 13/12/2001 e nº. 19 de 22/06/2002, ambas da Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República (SEDU/PR) e passa a instituir em forma de Anexo à Portaria nº. 231, alterações ou inclusões de itens que tratam das diretrizes gerais, participantes e atribuições, origem dos recursos, valores máximos de aquisição, manutenção e conservação dos imóveis, contrato de arrendamento, acompanhamento e avaliação do PAR.

1. Diretrizes

- a) Fomento à oferta de unidades habitacionais e à melhoria das condições do estoque de imóveis existentes, por meio da aquisição de empreendimentos a construir, concluídos, em construção e reforma, especialmente destinadas a reduzir os domicílios existentes com coabitação familiar e com ônus excessivo de aluguel;
- b) promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas;
- c) intervenção habitacional em áreas objeto de planos diretores no âmbito estadual ou municipal, garantindo sustentabilidade social, econômica e ambiental aos projetos de maneira integrada a outras intervenções ou programas da União e demais esferas de governo;

---

⁵² O anexo constante na Portaria nº. 231, segue transcrito aqui praticamente na íntegra, devido ao grau de detalhamento das diretrizes gerais, regras e condições de implementação do Programa, baseado na legislação anterior, porém de modo mais sistematizado e abrangente.

- d) criação de novos postos de trabalho diretos e indiretos, especialmente por meio da cadeia produtiva da construção civil;
- e) aproveitamento de imóveis públicos ociosos em áreas de interesse habitacional; e
- f) atendimento aos idosos ou portadores de deficiências físicas, previamente identificados, pela adoção de projetos ou soluções técnicas que eliminem barreiras arquitetônicas ou urbanísticas, bem como pela execução de equipamentos comunitários voltados ao atendimento desse segmento da população.

2. Participantes e Atribuições

- a) Ministério das Cidades, na qualidade de Agente Gestor do PAR:
  - i. estabelecer diretrizes e fixar regras e condições para implementação do programa, tais como áreas de atuação, público-alvo, valor máximo de aquisição da unidade habitacional objeto de arrendamento, entre outras julgadas necessárias, na forma disposta neste Anexo;
  - ii. fixar, em conjunto com o Ministério da Fazenda, a remuneração da CEF pelas atividades exercidas no âmbito do programa, na forma disposta no inciso II, do parágrafo único, do art. 1º, do Decreto nº. 4.918, de 16 de dezembro de 2003; e
  - iii. acompanhar e avaliar o desempenho do programa.
- b) Caixa Econômica Federal (CEF), na qualidade de Agente Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR e Agente Executor do PAR:
  - i. alocar os recursos e gerir o FAR, na forma prevista no art. 3º da Lei nº. 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação dada pela Lei nº. 10.859, de 14 de abril de 2004; no art. 1º do Decreto nº. 4.918, de 16 de dezembro de 2003; e nos artigos 1º e 2º da Portaria Interministerial nº. 109, de 2004;
  - ii. definir, com base nas diretrizes fixadas e demais disposições do referido Anexo, os critérios a serem observados na aquisição e no arrendamento dos imóveis destinados ao programa;
  - iii. analisar a viabilidade técnica, jurídica e econômico-financeira dos projetos, bem como acompanhar a execução das respectivas obras e serviços, responsabilizando-se pela sua conclusão;
  - iv. contratar a execução de obras e serviços considerada aprovada nos aspectos técnico, jurídico e econômico-financeiro, observados os critérios estabelecidos no item 4 deste Anexo;

- v. adquirir as unidades para fins residenciais;
  - vi. assegurar que os resultados das aplicações sejam revertidos para o FAR e que as operações de aquisição de imóveis sujeitar-se-ão aos critérios técnicos definidos para o Programa;
  - vii. representar o arrendador, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;
  - viii. promover, em nome do arrendador, o registro dos imóveis adquiridos; e
  - ix. expedir e publicar, no Diário Oficial da União, os atos normativos necessários à operacionalização do programa.
- c) Aos Estados, Distrito Federal e Municípios ou respectivos órgãos das administrações direta ou indireta que decidirem aderir ao PAR, compete:
- i. identificar, no âmbito dos municípios passíveis de enquadramento no programa, as regiões e zonas de intervenção prioritárias para implantação dos projetos, informando à CEF;
  - ii. promover ações facilitadoras e redutoras dos custos de produção dos imóveis, tais como a redução de tributos, contribuições e taxas incidentes sobre os imóveis e operações do FAR;
  - iii. adotar medidas para celeridade na aprovação dos projetos e implantação de infra-estrutura básica;
  - iv. aportar recursos financeiros ou bens ou serviços economicamente mensuráveis necessários à realização das obras e serviços do empreendimento; e
  - v. apresentar à CEF a demanda para o arrendamento do empreendimento.
- d) Às Empresas do setor da construção civil e Companhias de Habitação Popular ou órgãos assemelhados, interessadas em aderir ao PAR, compete:
- i. apresentar à CEF projetos de produção, reforma ou recuperação de empreendimentos observada a identificação das regiões e zonas de intervenção prioritárias e da demanda para arrendamento, observada o enquadramento do município quanto ao número de habitantes – acima de 100 mil habitantes, segundo dados do Censo 2000 – observada as regiões e áreas de abrangência destinadas à intervenção prioritária para a implantação dos projetos e mediante demanda apresentada à CEF;
  - ii. executar os projetos aprovados pela CEF.
- e) Arrendatários:

O PAR destina-se ao atendimento da população cuja renda familiar mensal não ultrapasse 6 (seis) salários mínimos e que não seja proprietária ou promitente compradora de imóvel residencial no município onde pretenda residir ou detentora de financiamento habitacional em qualquer localidade do país.

Nos casos de atendimento a profissionais da área de segurança pública, particularmente policiais civis e militares, fica admitida a elevação do limite de renda familiar mensal para até 8 (oito) salários mínimos.

Constituem-se em obrigações dos arrendatários:

- i. pagar mensalmente a taxa de arrendamento;
- ii. manter o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade e conservação;
- iii. assumir as despesas incidentes sobre o imóvel, tais como IPTU, energia elétrica, água, taxas de condomínio e limpeza urbana; e
- iv. observar as demais cláusulas do contrato de arrendamento.

No caso dos proponentes a arrendatários estarem organizados sob a forma de associação com fins habitacionais, fica admitida a apresentação, à CEF, de demanda para o empreendimento e de propostas de projetos.

3. Origem e Alocação de Recursos

O PAR utilizará recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, além de outros que lhe venham a ser atribuído.

Os recursos do FAR serão alocados, pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, entre as capitais estaduais, regiões metropolitanas e municípios com população urbana superior a cem mil habitantes, considerando o déficit habitacional urbano e a demanda qualificada para contratação identificada e informada pela CEF.

4. Elaboração e Seleção de Projetos

Os projetos a serem executados no âmbito do PAR observarão especificação técnica mínima, regionalizada, disponível para consulta nos endereços eletrônicos.⁵³

- a) Os projetos serão elaborados, exclusivamente, para a execução de empreendimentos inseridos na malha urbana e que contam com a existência prévia de infra-estrutura básica que permita as ligações domiciliares de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, bem como vias de acesso e transportes públicos, em padrão

---

⁵³ Refere-se aos sites oficiais: www.cidades.gov.br ou www.caixa.gov.br

equivalente a bairros formais ocupados predominantemente pelo público-alvo do empreendimento do PAR.

- b) Serão preferencialmente selecionados, para fins de contratação, os projetos que apresentarem as seguintes características:
- i. maior contrapartida do setor público local através do aporte de recursos financeiros ou bens ou serviços economicamente mensuráveis necessários à realização das obras e serviços do empreendimento;
  - ii. menor taxa de condomínio estimada;
  - iii. menor valor de aquisição das unidades habitacionais de acordo com o padrão do projeto para cada faixa de renda a ser atendida; ou
  - iv. integração a programas de requalificação de centros urbanos.

5. Valores Máximos de Aquisição

- a) Os valores máximos de aquisição de cada unidade habitacional no âmbito do PAR serão:
- i. R\$ 32.200,00 (trinta e dois mil e duzentos reais), nos municípios que integram as regiões metropolitanas dos Estados do Rio de Janeiro e São Paulo e nas capitais dos Estados do Acre, Amazonas, Rondônia e Roraima;
  - ii. R\$ 25.800,00 (vinte e cinco mil e oitocentos reais), nos demais municípios passíveis de enquadramento no programa; e
  - iii. R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), nos casos de projetos inseridos em programas de requalificação de centros urbanos ou recuperação de sítios históricos, independentemente da localização do projeto.
- b) Os valores de aquisição ficam limitados:
- i. no caso de imóveis em construção, concluídos ou a reformar, ao valor de venda, acrescido das obras e serviços eventualmente necessários ao uso habitacional, ou ao valor de avaliação, o menor; e
  - ii. no caso de imóveis a construir, ao valor de investimento ou ao valor de avaliação, o menor;
- c) O valor de avaliação equivalerá ao valor de mercado do imóvel, na forma determinada pela CEF.
- i. Alternativamente ao valor de avaliação, a CEF poderá utilizar o valor equivalente à taxa estimada de arrendamento da unidade habitacional que deverá representar, no máximo, 80% do valor da taxa de locação praticada na localidade

do empreendimento objeto de análise, para unidade do mesmo padrão construtivo.

- d) O valor de investimento corresponderá aos custos diretos e indiretos necessários à execução das obras e serviços e será composto, exclusivamente, pelos seguintes itens: terreno; obras de edificação; Bonificação de Despesas Indiretas - BDI; elaboração de projetos, infra-estrutura interna; despesas de legalização; Seguro Garantia Término de Obra - SGTO; e trabalho social.

6. Manutenção e Conservação dos Imóveis

- a) Para fins de cobertura dos custos com a manutenção e conservação dos imóveis do PAR, não arcados pelos arrendatários dos imóveis e de responsabilidade do FAR, a CEF fica autorizada a efetuar o provisionamento mensal no balancete do FAR, de valor correspondente a 15% do valor da arrecadação prevista da taxa de arrendamento mensal.
- b) A CEF deverá encaminhar, à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, trimestralmente, relatório contendo os valores provisionados e os custos incorridos no período com a manutenção e conservação dos imóveis, com vistas a demonstrar, de maneira objetiva e conclusiva, a necessidade de manutenção ou alteração do valor a ser provisionado ora fixado.

7. Contrato de Arrendamento

- a) Os contratos de arrendamento residencial, além do disposto no art. 2º do Decreto nº. 4.918, de 2003 em que deverão conter obrigatoriamente o prazo de contrato, valor da contraprestação e critérios de utilização, opção de compra e preço para opção de compra ou critério para sua fixação; deverão contemplar as seguintes diretrizes:
  - i. vedação de novo acesso ao programa ao arrendatário que descumpriu o contrato;
  - ii. equilíbrio econômico-financeiro do contrato que permita a sustentabilidade do FAR;
  - iii. continuidade do arrendamento residencial em outro imóvel, com recálculo da taxa, e demais condições a serem estabelecidas pela CEF.
- b) Para os projetos com a especificação técnica mínima e a destinação das unidades para famílias com renda até 4 (quatro) salários mínimos, a taxa de arrendamento será fixada em 0,5% do valor de aquisição das unidades habitacionais.

- i. Para os demais projetos, a taxa de arrendamento será fixada em 0,7% do valor de aquisição das unidades habitacionais.
- c) O arrendatário poderá antecipar o exercício da opção de compra mediante pagamento do valor residual do imóvel.
  - i. A CEF deverá providenciar estudos econômicos e financeiros, em prazo máximo de cento e vinte dias, visando definir, entre outros aspectos, as fontes de recursos que poderão ser utilizadas pelo arrendatário, o valor residual do imóvel, bem como o prazo contratual decorrido para que o arrendatário possa exercer a prerrogativa que estabelece que o arrendatário poderá antecipar o exercício da opção de compra mediante pagamento do valor residual do imóvel.

8. Acompanhamento e Avaliação

- a) Objetivando o acompanhamento e avaliação do desempenho do Programa, a CEF disponibilizará à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades:
  - i. as informações mensais sobre as operações contratadas deverão ser apresentadas por exercício financeiro com o ano civil, discriminando o nome do município, Unidade da Federação e do empreendimento; endereço do empreendimento; nome da empresa/entidade proponente; valor total da operação e número das unidades que compõem o empreendimento; tipo de obra a ser realizada (aquisição de imóvel novo, construção, reforma ou término de obra); data prevista para conclusão da obra; faixa de renda das famílias a serem atendidas; e contrapartida do poder público local, se for o caso;
  - ii. informações mensais sobre os empreendimentos concluídos, discriminando o município, Unidade da Federação e empreendimento; quantidade de unidades arrendadas e desocupadas;
  - iii. informações mensais sobre as operações de arrendamento residencial, discriminando o nome do município e Unidade da Federação; percentual de inadimplência e quantidade de contratos (até 60 dias e acima de 60 dias de atraso) e faixa de renda atingida; e
  - iv. informações mensais sobre os projetos apresentados para análise, por Unidade da Federação.

9. Disposição Geral

Os dispositivos relativos à administração dos imóveis adquiridos no âmbito do PAR serão definidos pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, em instrumento específico, no prazo máximo de noventa dias, contados a partir da publicação desta Portaria.

2.1.13. Portaria nº. 450, de 27 de outubro de 2004

A Portaria do Ministério das Cidades altera o Anexo da Portaria nº. 231, de 04 de junho de 2001 incluindo, no que se refere ao item 4 que trata da elaboração e seleção de projetos, a diretriz que determina que no caso de projetos sob a forma de loteamento, que se encontram registrados perante o Registro de Imóveis competente, a infra-estrutura básica poderá ser implantada simultaneamente à construção das unidades habitacionais.

Altera ainda o item 5 que trata dos valores máximos de aquisição de cada unidade habitacional determinando que o limite de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), nos casos de projetos inseridos em programas de requalificação de centros urbanos ou recuperação de sítios históricos, quando localizados em municípios de São Paulo e Rio de Janeiro, o referido limite será apurado considerando-se o valor médio da unidade por empreendimento. Os demais valores máximos de aquisição de cada unidade habitacional permanecem os mesmos que os definidos no Anexo da Portaria 231, de 04/06/2004⁵⁴.

Tratando ainda dos valores máximos de aquisição a Portaria inclui item determinando que no caso de aquisição de projetos sob a forma de loteamento, cuja infra-estrutura não se encontra executada, o valor de investimento poderá compreender os custos com a infra-estrutura externa aos lotes adquiridos.

A Portaria nº. 450, de 27/10/2004 encerra determinando a alteração da redação do último item da Portaria 231, de 04/06/2004 que trata da disposição geral, estabelecendo que os dispositivos relativos à administração dos imóveis no âmbito do PAR serão definidos em ato específico do Ministério das Cidades, até o dia 31 de janeiro de 2005.

---

⁵⁴ Estipulados em R\$ 32.200,00 (trinta e dois mil e duzentos reais), nos municípios que integram as regiões metropolitanas dos Estados do Rio de Janeiro e São Paulo e nas capitais dos Estados do Acre, Amazonas, Rondônia e Roraima; R\$ 25.800,00 (vinte e cinco mil e oitocentos reais), nos demais municípios passíveis de enquadramento no programa; e R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), nos casos de projetos inseridos em programas de requalificação de centros urbanos ou recuperação de sítios históricos.

2.1.14. Portaria nº. 142, de 24 de março de 2005.

Esta Portaria altera a Portaria nº. 231, de 04 de junho de 2004 do Ministério das Cidades, modificando o Anexo nos itens que tratam da origem e alocação dos recursos, e dos valores máximos de aquisição, vigorando a seguinte redação quanto aos itens:

3. Origem e Alocação dos Recursos

O PAR utilizará recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, além de outros que lhe venham a ser atribuído.

Os recursos do FAR serão alocados, pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, entre as capitais estaduais, regiões metropolitanas e municípios com população urbana superior a cem mil habitantes, considerando o déficit habitacional urbano e a demanda qualificada para contratação identificada e informada pela CEF.

Inclui termo determinando que da totalidade dos recursos alocados, 50% deverão ser aplicados em projetos destinados ao atendimento de famílias com renda de até 4 (quatro) salários mínimos.

5. Valores Máximos de Aquisição

- a) Os valores máximos de aquisição de cada unidade habitacional no âmbito do PAR ficam definidos conforme a Tabela 4, adiante:

Tabela 4 – Valores máximos de aquisição de cada unidade habitacional relacionada à localidade

Empreendimentos a construir, em construção ou concluídos		
Unidade federal	Localidade	Valores máximos de aquisição ⁵⁵
RJ e SP	Capitais estaduais e municípios integrantes das Regiões Metropolitanas dos estados do Rio de Janeiro e São Paulo, municípios de Jundiaí/SP e São José dos Campos/SP.	R\$ 40.000,00
	Demais municípios com população urbana igual ou superior a 100 mil habitantes	R\$ 34.000,00
MG	Capital e municípios integrantes das Regiões Metropolitanas	R\$ 34.000,00
	Demais municípios com população urbana igual ou superior a 100 mil habitantes	R\$ 33.000,00
BA e PE	Capitais estaduais e municípios integrantes das Regiões Metropolitanas	R\$ 32.000,00
	Demais municípios com população urbana igual ou superior a 100 mil habitantes	R\$ 30.000,00
RS e PR	Capitais estaduais e municípios integrantes das Regiões Metropolitanas e demais municípios com população urbana igual ou superior a 100 mil habitantes	R\$ 34.000,00
SC, AC, AM, RO e RR.	Capitais estaduais, municípios integrantes de regiões metropolitanas, se for o caso, e municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes.	R\$ 33.000,00
AP, PA, TO, ES, GO, MT e MS	Capitais estaduais, municípios integrantes de regiões metropolitanas, se for o caso, e municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes.	R\$ 32.000,00
AL, CE, SE, PB, PI, RN e MA.	Capitais estaduais, municípios integrantes de regiões metropolitanas, se for o caso, e municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes.	R\$ 30.000,00
Distrito Federal	Distrito Federal, municípios integrantes de regiões metropolitanas, se for o caso, e municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes.	R\$ 34.000,00
Projetos inseridos em programas de requalificação de centros urbanos ou recuperação de sítios históricos		
Unidade federal	Localidade	Valores máximos de aquisição
RJ e SP	Capitais e municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes	R\$ 40.000,00
Demais unidades federais	Capitais e municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes	R\$ 38.000,00

Fonte: Ministério das Cidades e CAIXA. Modificada pela autora.

A Portaria estabelece que nos casos de projetos inseridos em programas de requalificação de centros urbanos ou recuperação de sítios históricos, o limite de valor máximo de cada unidade habitacional para os municípios de São Paulo e Rio de Janeiro, será apurado considerando-se o valor médio da unidade por empreendimento.

A referida Portaria estabelece que as demais condições quanto aos limites dos valores de aquisição constantes no item 5 da Portaria nº. 231 de 2004 permanecem inalteradas, no entanto, inclui condição estabelecendo que no caso de aquisição de projetos sob a forma de loteamento, cuja infra-

⁵⁵ Os valores máximos de aquisição referem-se ao valor de cada unidade habitacional.

estrutura não se encontra executada, o valor de investimento poderá compreender os custos com a infraestrutura externa aos lotes adquiridos.

2.1.15. Decreto nº. 5.435, de 26 de abril de 2005

O Decreto estabelece novos valores autorizando a CEF, na qualidade de Agente Gestor do Fundo, a contratar:

- a) até R\$ 4.600.000.000,00 (quatro bilhões e seiscentos milhões), nas operações de crédito perante o FGTS; e
- b) até R\$ 5.200.000.000,00 (cinco bilhões e duzentos milhões de reais), na aquisição de imóveis para atendimento aos objetivos do Programa de Arrendamento Residencial.

A utilização dos limites fica condicionada à prévia avaliação dos Ministérios das Cidades e da Fazenda, quanto ao equilíbrio financeiro do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

O presente Decreto volta a incluir disposições que haviam sido revogadas pela Lei nº. 10.859, de 2004 que obriga que os contratos de arrendamento residencial contenham, no mínimo, as seguintes disposições:

- a) prazo;
- b) valor da contraprestação e critérios de atualização;
- c) opção de compra; e
- d) preço para opção de compra ou critério para sua fixação.

Com a publicação deste Decreto, fica revogado o Decreto nº. 4.918, de 16 de dezembro de 2003.

2.1.16. Decreto nº. 5.779, de 18 de maio de 2006.

Este Decreto estabelece novos limites de valores para que a CEF, na qualidade de Agente Gestor do Fundo, possa contratar:

- a) até R\$ 5.600.000.000,00 (cinco bilhões e seiscentos milhões), nas operações de crédito perante o FGTS; e
- b) até R\$ 6.200.000.000,00 (seis bilhões e duzentos milhões de reais), na aquisição de imóveis para atendimento aos objetivos do Programa de Arrendamento Residencial.

2.1.17. Portaria nº. 301, de 07 de junho de 2006.

Esta Portaria reproduz o conteúdo das Portarias 231, de 04/06/2004 e 142, de 24/03/2005, considerando o disposto no Decreto nº. 5.432, de 25/04/2005, com a redação dada pelo Decreto nº. 5.779, de 18/05/2006, porém, no que se refere às diretrizes estabelecidas nas Portarias 231 e 142, algumas alterações na redação foram incorporadas à Portaria nº. 301 e referem-se ao que anteriormente era descrito como 6 (seis) salários mínimos, 8 (oito) salários mínimos e 4 (quatro) salários mínimos, adotando a redação, respectivamente, de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais), R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) e R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), nos casos em que define a renda familiar mensal a que atende o Programa, conforme as diretrizes estabelecidas.

Novas diretrizes foram incorporadas à Portaria, advindas ou decorrentes da incorporação dos termos estabelecidos nos últimos decretos.

- a) Quanto aos arrendatários, define que:
  - i. nos casos de proponentes ao arrendamento de unidades habitacionais de empreendimentos reformados, inseridos ou não em programas de requalificação de centros urbanos ou recuperação de sítios históricos, fica admitida a elevação do limite de renda familiar mensal para até R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais)⁵⁶.
- b) Quanto à origem e alocação dos recursos define que:
  - i. os recursos do FAR serão alocados pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, entre as Unidades da Federação, considerando o déficit habitacional urbano e a demanda qualificada para contratação, identificada e informada pela Caixa; e que
  - ii. da totalidade dos recursos alocados, 50% (cinquenta por cento) deverão ser aplicados em projetos destinados ao atendimento de famílias com renda até R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais).
- c) Quanto às áreas de atuação, inclui item específico, em que define:
  - i. As áreas de atuação do Programa serão aquelas selecionadas pela CAIXA⁵⁷, (com base no que anteriormente se estabelece quanto aos critérios a serem

⁵⁶ Valor equivalente à 7 salários mínimos referentes ao valor do salário mínimo na data da publicação da Portaria nº 301, de 07/06/2006, que não mais se refere à renda familiar utilizando a referência de salários mínimos e sim, dos valores em reais.

⁵⁷ A Caixa Econômica Federal (CEF) vinha nos últimos anos, sob a influência das determinações das estratégias de marketing e publicidade, intensificando o uso da logomarca CAIXA, adotando ela própria em seus comunicados internos e externos a

observados na aquisição e no arrendamento dos imóveis destinados ao Programa), necessariamente inseridas nas capitais estaduais, nos municípios integrantes das regiões metropolitanas e das regiões integradas de desenvolvimento econômico, e em municípios com população urbana igual ou superior a 100 (cem) mil habitantes.

- d) Quanto à elaboração e seleção de projetos, inclui subitem que define:
  - i. o valor de investimento corresponderá aos custos diretos e indiretos necessários à execução das obras e serviços; e
  - ii. no caso de aquisição de projetos sob a forma de loteamento, cuja infra-estrutura não se encontra executada, o valor de investimento poderá compreender os custos com a infra-estrutura externa aos lotes adquiridos.
- b) Quanto ao item que trata do contrato de arrendamento, no termo que define que o arrendatário poderá antecipar o exercício da opção de compra mediante pagamento do valor residual do imóvel, dá nova redação quanto ao prazo, quando determina que:
  - i. A CAIXA deverá providenciar estudos econômicos e financeiros, em prazo máximo de 30 (trinta) dias, visando definir, entre outros aspectos, as fontes de recursos que poderão ser utilizadas pelo arrendatário, o valor residual do imóvel, bem como o prazo contratual decorrido para que o arrendatário possa exercer a prerrogativa da antecipação da opção de compra mediante pagamento do valor residual do imóvel.

Os demais termos possuem a mesma redação que os constantes no Anexo da Portaria 231, de 04 de junho de 2004 e na Portaria nº. 142, de 24 de março de 2005, porém, como se fez em outras reedições revogou-se as portarias anteriores e a partir de então, faz-se menção à Portaria nº. 301, quando se trata das diretrizes gerais para aplicação dos recursos alocados ao PAR e de outras providências.

2.1.18. Portaria nº. 337, de 29 de junho de 2006.

Dispõe sobre a alocação dos recursos do FAR a serem utilizados na aquisição de imóveis para atendimento aos objetivos do Programa de Arrendamento Residencial, uma vez que a Portaria 301 de 2006, determina que os recursos do FAR sejam alocados pela Secretaria Nacional de Habitação do

---

denominação CAIXA, abolindo Caixa Econômica Federal ou CEF. Na Portaria 301, de 07/06/2006, o Ministério das Cidades adota o termo CAIXA em todas as vezes que se refere à CEF.

Ministério das Cidades, entre as Unidades da Federação, considerando o déficit habitacional urbano e a demanda qualificada para contratação, identificada e informada pela Caixa. Sendo assim, a Secretaria Nacional de Habitação, resolve que:

- a) os recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), destinados a aquisição de imóveis para atendimento aos objetivos do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), de que trata o inciso II, do art.1º, do Decreto nº. 5.435, de 25 de abril de 2005, com a redação dada pelo Decreto nº. 5.779, de 18 de maio de 2006⁵⁸, não contratados, no valor de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), serão alocados entre as Unidades da Federação conforme Anexo.
- b) Em função dos níveis de demanda qualificada para contratação, poderão ser efetuados remanejamentos de recursos entre as Unidades da Federação, a partir de solicitação fundamentada do Agente Executor do PAR.
- c) Tabela 5– Alocação dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial

Tabela 5 – Alocação de recursos do Fundo de Arrendamento residencial por Unidade Federal – Posição: junho de 2006.

Unidades da Federação	Valores (em Reais)	Unidades da Federação	Valores (em Reais)
AC	R\$ 5.000.000,00	PB	R\$ 15.000.000,00
AL	R\$ 7.000.000,00	PE	R\$ 30.000.000,00
AM	R\$ 16.000.000,00	PI	R\$ 5.000.000,00
AP	R\$ 5.000.000,00	PR	R\$ 60.000.000,00
BA	R\$ 70.000.000,00	RJ	R\$ 90.000.000,00
CE	R\$ 60.000.000,00	RN	R\$ 30.000.000,00
DF	R\$ 40.000.000,00	RO	R\$ 7.000.000,00
ES	R\$ 35.000.000,00	RR	R\$ 5.000.000,00
GO	R\$ 40.000.000,00	RS	R\$ 64.000.000,00
MA	R\$ 50.000.000,00	SC	R\$ 20.000.000,00
MG	R\$ 100.000.000,00	SE	R\$ 10.000.000,00
MS	R\$ 10.000.000,00	SP	R\$ 165.000.000,00
MT	R\$ 40.000.000,00	TO	R\$ 11.000.000,00
PA	R\$ 10.000.000,00		
TOTAL R\$ 1.000.000.000,00			

Fonte: Portaria nº. 337, de 29 de junho de 2006. Tabela modificada pela autora.

⁵⁸ Ver anexos ao final deste trabalho.

2.1.19. Portaria nº. 440, de 21 de agosto de 2006.

Dá nova redação ao subitem 2.5 e seus subitens⁵⁹, do Anexo, da Portaria nº. 301, de 07 de junho de 2006, que estabelece as diretrizes gerais para aplicação dos recursos alocados ao PAR, passando a vigorar novas definições quanto aos valores da renda mensal familiar dos arrendatários.

A Portaria reafirma que o PAR destina-se ao atendimento da população cuja renda familiar mensal não ultrapasse R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais) e que não seja proprietária ou promitente compradora de imóvel residencial no município onde pretenda residir ou detentora de financiamento habitacional em qualquer localidade do país; e:

- a) nos casos de proponentes ao arrendamento de unidades habitacionais de empreendimentos reformados, inseridos ou não em programas de requalificação de centros urbanos ou recuperação de sítios históricos, fica admitida a elevação do limite de renda familiar mensal para até R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais).
- b) nos casos de atendimento aos militares das forças armadas e aos profissionais da área de segurança pública, particularmente policiais civis e militares, fica admitida a elevação do limite de renda familiar mensal para até R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais).
- c) fica admitida a participação de proponentes ao arrendamento com renda familiar mensal de até R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais); de até R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais), nos casos de empreendimentos com especificações técnicas mínimas; e de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), nos casos de profissionais da área de segurança pública, observadas as seguintes situações:
  - i. proponentes cuja inscrição tenha sido entregue ao Agente Executor do PAR até o dia 14 de junho de 2006, data da publicação da Portaria nº. 301, de 7 de junho de 2006, do Ministério das Cidades, e o contrato de arrendamento seja firmado até 30 de dezembro de 2006;
  - ii. proponentes que comprovaram a inscrição no Programa junto ao Poder Público local até o dia 14 de junho de 2006.
- d) Constituem-se em obrigações dos arrendatários:
  - i. pagar mensalmente a taxa de arrendamento;

---

⁵⁹ Mantida a numeração dada pela Portaria original.

- ii. manter o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade e conservação;
  - iii. assumir as despesas incidentes sobre o imóvel, tais como IPTU, energia elétrica, água, taxas de condomínio e limpeza urbana; e
  - iv. observar as demais cláusulas do contrato de arrendamento.
- e) No caso dos proponentes a arrendatários estarem organizados sob a forma de associação com fins habitacionais, fica admitida a apresentação, à CEF, de demanda para o empreendimento e de propostas de projetos, alternativamente à apresentação à Caixa da demanda para o arrendamento do empreendimento de competência dos Estados, Distrito Federal e Municípios ou respectivos órgãos das administrações diretas ou indiretas, e de projetos de produção reforma ou recuperação de empreendimentos observada a identificação de regiões e zonas de intervenção prioritárias e da demanda para arrendamento.

2.1.20. Decreto nº. 5.986, de 15 de dezembro de 2006

Este Decreto estabelece novos limites de valores para que a CEF, na qualidade de Agente Gestor do Fundo, possa contratar:

- c) até R\$ 6.250.000.000,00 (seis bilhões e duzentos e cinquenta milhões de reais), nas operações de crédito perante o FGTS; e
- d) até R\$ 6.850.000.000,00 (seis bilhões e oitocentos e cinquenta milhões de reais), na aquisição de imóveis para atendimento aos objetivos do Programa de Arrendamento Residencial.

Este é o último ato legislativo até o presente momento que se refere aos valores aportados e revoga o anterior Decreto nº. 5.779, de 18 de maio de 2006.

2.1.21. Medida Provisória nº. 350, de 22 de janeiro de 2007

A MP ainda sob a forma de minuta determina alterações no prazo de aquisição, introduz a alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do fundo financeiro e autoriza incorporar as receitas pertencentes ao fundo financeiro específico do Programa, provenientes do processo de desmobilização do fundo.

Determina ainda que o imóvel que vier a ser alienado por processo de desmobilização do fundo, ainda que o pagamento integral seja a vista, impede o adquirente pelo prazo de trinta meses de vender, prometer venda ou ceder seus direitos sobre o imóvel alienado, prazo que poderá ser reduzido por determinação do Ministério das Cidades, nos casos de arrendamento com prazo superior à metade do prazo final regulamentado.

Para os imóveis alienados admite-se, em condições a serem definidas pelo CCFGTS, a utilização dos recursos depositados em conta vinculada ao FGTS, e os valores apurados com a alienação independente da forma de pagamento, serão utilizados para amortizar os saldos devedores dos empréstimos tomados junto ao FGTS nas condições estabelecidas pelo CCFGTS.

A MP está acompanhada de carta assinada pelos então Ministros Marcio Fortes Almeida e Luis Marinho, contendo os argumentos necessários às considerações do Presidente da República em exercício para a alteração do PAR, explicitando os motivos que conduziram a proposição das alterações e antecipando um resumo do programa ao reconhecer que “ao lado da introdução da figura do arrendamento residencial do Direito brasileiro, o PAR também inovou ao congregar no mesmo esforço os recursos retornáveis do FGTS e não retornáveis (FAS, FINSOCIAL, PROTECH), bem assim na estruturação financeira voltada à geração de margem para a complementação do subsídio necessário”. Além disso, admite que “o sucesso do programa fica evidenciado no estoque de moradias disponibilizado para o arrendamento, que em dezembro de 2006 alcançou 239.455 unidades caracterizadas pelo seu diferenciado padrão construtivo, jamais antes concebido nos empreendimentos direcionados à população de menor renda” (ALMEIDA, MARINHO, 2007).

Como parte da argumentação menciona o último Decreto nº. 5.986, de 2006 que autoriza nova contratação de recursos do FGTS aumentando os limites a serem utilizados para aquisição dos imóveis no âmbito do PAR que “representa, potencialmente, a finalização da capacidade da estrutura financeira montada, em gerar os subsídios necessários à continuidade do Programa”, que desde 1999 caracterizou a estruturação financeira que gerou a margem que permitiu suportar os custos do Programa, “com horizonte de contratação a se encerrar no primeiro semestre de 2007”. Complementam a argumentação considerando que

O momento dramático do Programa é confrontar-se com seu sucesso e ver exaurir sua capacidade de subsistência. No modelo vigente, o estoque das cerca de 240 mil unidades, se de um lado produzem o acesso à moradia digna, por outro gera o ônus da manutenção e conservação, pelo prazo contratual do arrendamento residencial, que

atualmente é de 15 anos, findo o qual o arrendatário exerce a opção de compra.
(ALMEIDA, MARINHO, 2007)

Por meio destas argumentações impõe-se a necessidade de alteração das diretrizes do PAR, projetando a sobrevivência do Programa amenizando a necessidade de aportes de novos recursos não retornáveis em que a MP:

[...] traz como solução para o impasse a possibilidade de desmobilização do FAR por meio da alienação direta dos imóveis adquiridos, bem como da antecipação da opção de compra dos imóveis arrendados, possibilitando o fortalecimento do Programa, mediante a desoneração dos recursos destinados ao custeio das despesas futuras, redirecionando esses valores para a alavancagem de novas operações, o que permitirá a continuidade do Programa, ampliando o universo de famílias atendidas.

Por último, a carta que acompanha a MP 350 de 2007 menciona a proposta de contemplar a “eventual opção por um modelo em que o Programa venha a adquirir unidades habitacionais destinadas à venda direta, executando a mesma intermediação que hoje pratica e que tem produzido os imóveis de melhor qualidade dentro de público-alvo atendido”.

2.1.22. Lei nº. 11.474, de 15 de maio de 2007

A MP 350 de 2007 sofre algumas alterações quando é transformada em Lei que curiosamente, por uma questão de estratégia da “bancada do leite” caracterizada por políticos do congresso que representam os interesses dos pecuaristas, pega uma carona na mesma Lei para aprovar a regulamentação da comercialização de alimentos para lactentes e crianças de primeira infância e de produtos de puericultura correlatos, isso devido à rapidez com que a Lei 11.474, por conter questões de habitação anunciadas pelo PAC, seria votada. O conteúdo consequente da inclusão da questão adversa ao PAR ficará totalmente à margem desta compilação.

Sendo assim, a MP 350 é transformada em Lei com alterações que dão nova caracterização ao PAR, introduzindo a forma de arrendamento residencial com opção de compra, não mais apenas e exclusivamente no final do contrato, permitindo então a aquisição antecipada do imóvel.

A CEF poderá efetivar a alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do fundo subordinado à fiscalização do Banco Central do Brasil com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao Programa, constituindo o instrumento de alienação

documento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis, das averbações pertinentes, observando:

- a) o decurso do prazo contratual do Arrendamento Residencial; ou
- b) a critério do gestor do Fundo, o processo de desimobilização do fundo financeiro.

A CEF fica ainda autorizada a incorporar as receitas pertencentes ao fundo financeiro específico do Programa, provenientes do processo de desimobilização, e autorizada a receber outros recursos a serem destinados ao Programa.

Dentre as atribuições da CEF cabe definir os critérios técnicos a serem observados na aquisição, alienação e no arrendamento com opção de compra dos imóveis destinados ao Programa e ao Ministério das Cidades continua a competência de fixar regras e condições para implementação do Programa, tais como área de atuação, público-alvo, valor máximo de aquisição da unidade habitacional, entre outras que julgar necessárias e acrescenta a competência de estabelecer diretrizes para a alienação dos imóveis.

A presente Lei altera o prazo de disponibilidade do imóvel para a venda após a aquisição pelo adquirente, ao estabelecer que:

O contrato de compra e venda referente ao imóvel objeto de arrendamento residencial que vier a ser alienado, ainda que o pagamento integral seja feito a vista, contemplará cláusula impeditiva de o adquirente, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel alienado.

Entretanto o prazo poderá, excepcionalmente, ser reduzido conforme critério a ser definido pelo Ministério das Cidades, nos casos de arrendamento com período superior à metade do prazo final regulamentado. A utilização dos recursos depositados em conta vinculada ao FGTS para a alienação do imóvel seguirá as condições a serem estabelecidas pelo CCFGTS.

Por fim, a Lei determina que os valores apurados com a alienação dos imóveis serão utilizados para amortizar os saldos devedores dos empréstimos tomados perante o FGTS, nas condições a serem estabelecidas pelo CCFGTS.

2.2. Conceitos

A partir da legislação que estabelece o funcionamento, diretrizes, normas e critérios do PAR, podem-se subtrair os seguintes conceitos que recorrentemente são utilizados nos comunicados e textos de instituições envolvidas no programa.

2.2.1 Programa de Arrendamento Residencial – PAR

É um programa que tem por objetivo a aquisição com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, por intermédio da CAIXA, de empreendimentos a serem construídos, em construção ou a recuperar/reformar, destinados ao arrendamento residencial, com opção de compra antecipada ou ao final do prazo contratado.

2.2.2. Arrendamento

Operação pela qual a CAIXA cede o uso de imóvel adquirido com recursos do FAR, mediante pagamento de taxa de arrendamento por período estabelecido contratualmente, através de contrato a pessoas físicas para fins exclusivamente residenciais e com opção de compra ao final do período contratado ou aquisição antecipada, transcorrido o prazo mínimo de arrendamento determinado.

2.2.3. Aquisição antecipada

Trata-se da antecipação da opção de compra dos imóveis arrendados, antes do final do prazo contratual de arrendamento, na forma e com critérios estabelecidos pelo CCFGTS, Ministério das Cidades e CAIXA no âmbito de suas competências.

2.2.4. Arrendatário

Pessoa física que, atendidos os requisitos estabelecidos pelo PAR, toma um imóvel em arrendamento.

2.2.5. Administradora

Empresa do ramo de prestação de serviços de administração de imóveis, contratada para administrar os contratos de arrendamento, os imóveis e o condomínio.

2.2.6. Taxa de Arrendamento do Imóvel

É a contraprestação mensal, paga pelo arrendatário, pelo uso e ocupação do imóvel, atualizada a cada 12 meses, pelo índice aplicado aos depósitos do FGTS.

2.2.7. Credenciado

Pessoa física ou jurídica, aprovada em processo de licitação promovido pela CAIXA, habilitada para a elaboração e execução de Projeto de Trabalho Técnico Social em programas de desenvolvimento urbano.

2.2.8. Projeto de Trabalho Técnico Social (PTTS)

É o documento que sistematiza a proposta de trabalho, onde devem constar objetivos, metas, macro-ações e atividades a serem desenvolvidas, metodologia, indicadores e sistemática de registro de resultados, cronograma de execução e planilhas de custos com as respectivas memórias de cálculo.

2.2.9. Plano de Atividades

É o documento onde as atividades planejadas no Projeto de Trabalho Técnico Social são detalhadas e direcionadas ao público beneficiário do projeto.

2.2.10. Objetivo do programa

Atender a necessidade de moradia da população de baixa renda, em áreas urbanas, nos municípios com população urbana de mais de 100 mil habitantes, conforme Censo Demográfico 2000, do IBGE, incluindo todas as capitais brasileiras e respectivas regiões metropolitanas.

2.2.11. Beneficiário final

É o titular do arrendamento e ampliando a abrangência do termo, são as famílias com rendimento mensal não superior R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais); de até R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), nos casos de empreendimentos com especificações técnicas mínimas; e de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), nos casos de profissionais da área de segurança pública, particularmente policiais civis e militares.

Nos casos de projetos voltados à recuperação de empreendimentos e de realocação de grupos de famílias residentes em áreas de risco, podem ser admitidas famílias com rendimento superior a esses limites, desde que essas não ultrapassem 49% do total a ser beneficiado.

2.3. Modalidades

O PAR concentra sua atuação baseado na operação de aquisição e produção de empreendimentos novos, a serem construídos ou a recuperar, com destinação final das unidades reservadas exclusivamente à moradia das famílias beneficiadas.

Inicialmente o PAR previa uma taxa única de 0,7% sobre o valor de aquisição do imóvel para definir a taxa de arrendamento para a população com faixa de renda familiar até 6 salários mínimos, e 8

salários mínimos para trabalhadores da segurança pública militar e civil, entretanto, após a definição da Portaria nº. 231, de 04 de junho de 2004, que introduz a prioridade no atendimento da população com renda familiar até 4 salários, a taxa de arrendamento especificamente para esta faixa de renda diminui para 0,5% do valor do imóvel, alterando as especificações mínimas para cada região, que determinam basicamente o padrão de acabamento das unidades habitacionais, muitas vezes excluindo o revestimento de piso e azulejo dos imóveis.

Desta forma o Programa de Arrendamento Residencial na modalidade construção se desdobra em dois tipos: o primeiro tipo é o PAR tradicional, chamado de PAR 1 ou PAR padrão, que se insere na especificação técnica padrão, tem taxa de arrendamento de 0,7% sobre o valor do imóvel e está destinado para famílias com renda até R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais); o segundo tipo vem sendo identificado como PAR 2 ou PAR com especificação mínima, quando se trata de empreendimentos com projetos que seguem as especificações mínimas relacionadas à redução de acabamento e outras reduções técnicas, com destinação das unidades para famílias com renda até R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) e aplicação de taxa de arrendamento de 0,5% do valor de aquisição do imóvel. Para os demais projetos inseridos nos programas de requalificação de centros urbanos e programas de revitalização ou reabilitação de sítios históricos, a taxa de arrendamento está fixada em 0,7% do valor de aquisição das unidades habitacionais.⁶⁰

2.3.1. Modalidade construção

Modalidade que engloba empreendimentos a serem construídos mediante a apresentação de demanda e disponibilidade da área e projeto que atenda às diretrizes do Programa.

Para os empreendimentos com construção iniciada, o PAR, através do FAR, adquire o empreendimento remunerando até a etapa construída, complementando os recursos restantes para a conclusão da construção e em casos de parcerias, complementando apenas o valor que garanta a conclusão. Em ambas as situações, os valores da unidade habitacional ficam limitados aos valores estabelecidos pelo Ministério das Cidades, na qualidade de agente gestor do Programa.

Os contratos para construção das unidades habitacionais obedecem ao sistema de contratação estabelecido por empreitada global, firmado entre a CAIXA e a construtora.

---

⁶⁰ Valores e taxas vigentes em agosto de 2007. Devido aos constantes aumentos do salário mínimo, os valores máximos de renda familiar das famílias beneficiadas foram fixados em reais, não mais mencionando o número de salários mínimos como referência para a renda familiar máxima. O salário mínimo referente a julho de 2007 está fixado em R\$ 380,00.

2.3.2. Modalidade reforma ou recuperação

Nesta modalidade o Programa, através do FAR, adquire os imóveis e empreendimentos inseridos nos programas de requalificação de centros urbanos e programas de revitalização ou reabilitação de sítios históricos tombados pelo Poder Público nos termos da legislação de preservação do patrimônio histórico e cultural. Várias excepcionalidades são admitidas nesta modalidade, uma vez que o projeto original que se queira preservar ou recuperar pode conter particularidades que as especificações técnicas não tenham previsto, incidindo em diferentes valores de aquisição da unidade habitacional daqueles previstos na Tabela 4, que permanecem como referência até o presente momento, entretanto, são mantidos os 7% sobre o valor da unidade habitacional para definir a taxa de arrendamento a ser paga pelo beneficiário final.

2.4. Agentes e participantes

Os principais agentes do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) são: o Ministério das Cidades como agente gestor do PAR; a Caixa Econômica Federal, doravante CAIXA, na qualidade de agente executor do Programa e agente gestor do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR); Os Ministros de Estado das Cidades e da Fazenda responsáveis por fixar, em ato conjunto, a remuneração da CAIXA pelas atividades exercidas no âmbito do Programa; o Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CCFGTS) no estabelecimento de autorização para concessão de crédito ao FAR; as Instituições Públicas e Privadas em atividades concernentes à adesão ao Programa; e na extremidade final da cadeia de agentes do Programa, o arrendatário, constituído de pessoa física enquadrada na faixa de renda e demais condições estabelecidas para adesão ao PAR.

2.4.1. Ministério das Cidades

Desde a sua criação em 2003, o Ministério das Cidades na atribuição das funções como agente gestor do PAR assumiu a competência de estabelecer as diretrizes gerais para a aplicação dos recursos alocados, fixar regras e condições para implementação do Programa, estabelecendo as especificações gerais, quanto às áreas de atuação, público-alvo, valor máximo de aquisição da unidade habitacional objeto de arrendamento, além de exercer a função de acompanhar e avaliar o desempenho do Programa baseado na legislação vigente.

2.4.2. Caixa Econômica Federal

Dentre as atribuições como agente gestor do FAR, e agente executor do PAR, cabe à CAIXA contratar e acompanhar a aplicação dos créditos provenientes das disponibilidades do FGTS destinadas ao PAR, mediante autorização na forma e condições estabelecidas pelo CCFGTS, editar normas complementares necessárias à implementação do Programa e definir os critérios que compreendem a aquisição e o arrendamento dos imóveis destinados ao Programa com base nas diretrizes fixadas pelo Ministério das Cidades.

Outra importante atribuição da CAIXA consiste na análise da viabilidade técnica, jurídica e econômico-financeira dos projetos nas etapas que antecedem a execução das obras, acompanhando posteriormente através de medição de obra a execução das respectivas obras e serviços até a conclusão.

Em nome do FAR a CAIXA adquire as unidades para fins habitacionais de forma a torná-las aptas ao arrendamento, devendo assegurar que os resultados das aplicações sejam revertidos para o Fundo.

O CCFGTS agrega outra função dentre as competências tanto da CAIXA quanto do Ministério das Cidades que consiste na determinação de buscar parcerias com os órgãos de Estados e Municípios, e entidades da sociedade civil organizada, da área de habitação e desenvolvimento urbano, para a consecução dos objetivos do Programa.

2.4.3. Estados, Distrito Federal, Municípios ou respectivos órgãos das administrações direta ou indireta

Dentre as competências atribuídas aos Estados, Distrito Federal, Municípios ou respectivos órgãos das administrações direta ou indireta que aderem ao PAR, cabem identificar e informar à CAIXA as regiões e zonas de intervenção prioritárias para implementação dos projetos, além de contribuir positivamente para facilitar a implementação do Programa através de ações e medidas para promover ações que forem possíveis no sentido de reduzir os custos de produção dos imóveis, com medidas como a redução de tributos, contribuições e taxas que incidem sobre os imóveis e operações do Fundo; adotar medidas para acelerar a aprovação dos projetos e a implantação de infra-estrutura básica, quando for o caso; injetar recursos financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis necessários à realização das obras e serviços inerentes ao empreendimento; e fundamentalmente, identificar e apresentar à CAIXA a demanda para a efetivação do arrendamento do empreendimento.

2.4.4. Empresas do setor da construção civil

Observadas a identificação das regiões e zonas de intervenção prioritárias para a implantação dos projetos e a demanda para o arrendamento, no âmbito dos municípios passíveis de enquadramento no programa, ao manifestar interesse em aderir ao PAR, compete às empresas do setor da construção civil e Companhias de Habitação Popular ou órgãos que se assemelhem, apresentar projetos de produção, reforma ou recuperação de empreendimentos, submetendo-os à aprovação da CAIXA e posteriormente assumindo a execução da construção em conformidade com o projeto aprovado.

2.4.5. Arrendatários

Aos arrendatários as diretrizes do PAR atribuem obrigações, tais como a de pagar mensalmente a taxa de arrendamento; manter o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade e conservação; assumir as despesas incidentes sobre o imóvel, tais como: IPTU, energia elétrica, água, taxas condominiais e de limpeza urbana; e observar as demais cláusulas do contrato de arrendamento.

2.5. Características da operação

A operação busca dar fomento à oferta de unidades habitacionais e à melhoria das condições do estoque de imóveis existentes, sob a forma da aquisição de empreendimentos a construir, empreendimentos concluídos, empreendimentos em construção ou em reforma, com vistas na redução de domicílios existentes com coabitação familiar e com ônus excessivo de aluguel. Prevê o aproveitamento de imóveis públicos ociosos em áreas de interesse habitacional e atendimento aos idosos ou portadores de deficiências físicas, previamente identificados, através da adoção de projetos ou soluções técnicas específicas para o atendimento desse segmento da população.

O modelo de viabilidade financeira do PAR foi desenvolvido em conjunto pelas equipes dos agentes envolvidos: CAIXA, Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República (SEDU/PR), e Ministério da Fazenda – sendo de inteira responsabilidade da CAIXA a reposição financeira para o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), nos casos de inadimplência do arrendatário.

As atividades da competência da SEDU/PR foram transferidas e assumidas a partir de 2003 pelo Ministério das Cidades.

O Fundo de Arrendamento Residencial foi criado para aquisição de unidades residenciais, até o montante correspondente ao aporte inicial de recursos. O aporte inicial em 1999 foi de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), sendo R\$ 2.400.000.000,00 (dois bilhões e quatrocentos milhões) oriundos do FGTS, alocados sob a forma de empréstimo, e R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) de recursos não reembolsáveis, oriundos dos fundos em extinção (FAS, FINSOCIAL, FDS e PROTECH).

Atualmente o aporte determinado é de R\$ 6.250.000.000,00 (seis bilhões e duzentos e cinquenta milhões de reais) oriundos do FGTS e até R\$ 6.850.000.000,00 (seis bilhões e oitocentos e cinquenta milhões de reais), valor este totalizado pela contrapartida proveniente dos recursos da União no montante de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).⁶¹

No ato da criação do PAR no ano de 1999 foram estabelecidas as condições em que os recursos seriam retornados ao FGTS, para tanto o FAR deveria remunerar os recursos advindos do FGTS à taxa de juros de 5,2% a.a., acrescida de atualização com base na TR. O contrato de empréstimo entre os dois fundos prevê ainda o retorno ao FGTS em 240 prestações mensais, com carência de 36 meses a contar da constituição do FAR. Durante a carência seriam pagos mensalmente ao FGTS apenas os juros da operação (4% a.a.), capitalizando-se a parte relativa à atualização pela TR.

As amortizações do empréstimo definida em 240 prestações foram calculadas à razão de 0,025% sobre o capital nos primeiros 12 meses, com um incremento de 0,06191% a cada ano subsequente, até a amortização total do capital⁶².

Na operação de arrendamento com as pessoas físicas são considerados parâmetros estabelecidos pelo prazo de 180 meses, atualização anual da taxa mensal de arrendamento e atualização do preço inicial do imóvel, incidente sobre o mesmo índice definido para o arrendamento.

A remuneração pela execução do programa, como todas as demais decisões, são estabelecidas por meio de portaria ministerial emitida em conjunto pelo Ministério da Fazenda – por conta da participação financeira do erário e como órgão de supervisão das atividades da CAIXA – e Ministério das Cidades, órgão de gestão da administração federal que atualmente responde pela política de habitação no país.

---

⁶¹ Estabelecido pelo Decreto nº. 5.986 de 15 de dezembro de 2006, em vigor até o presente momento (julho de 2007).

⁶² Valores de taxas extraídos da Portaria Interministerial nº. 109, de 07 de maio de 2004, não havendo outra que modificasse tais valores e taxas, até o momento.

A CAIXA, no papel de agente operacionalizador do PAR, auferir remuneração equivalente a 15% da arrecadação mensal das taxas de arrendamento, o que também contempla a cobertura dos custos de administração e de arrendamento dos imóveis adquiridos no âmbito do programa.

Os parâmetros em vigor são os estabelecidos pela Portaria Interministerial nº. 109, de 07/05/2004, que autoriza à CAIXA a cobrança de uma taxa de 15% sobre a expectativa de recebimento da taxa de arrendamento de cada imóvel, que é destinada a cobrir o risco de inadimplência e ociosidade dos empreendimentos contratados. Há também uma taxa de 1,2%, incidente sobre o valor contratado, devida mensalmente, a razão de 1/12 (um doze avos), a título de ressarcimento de despesas de acompanhamento das obras.

O processo de gestão do PAR prevê contemplar a participação de instituições do governo nos níveis federal, estadual e municipal, além da participação da própria população, com o controle e acompanhamento dos gastos e busca de melhoria dos respectivos conjuntos residenciais.

No que concerne especificamente à participação governamental no âmbito do PAR, esta se dá com os seguintes objetivos:

- a) identificar, no âmbito dos municípios passíveis de enquadramento no programa, as regiões e zonas de intervenção prioritárias para implantação dos projetos;
- b) promover ações facilitadoras e redutoras dos custos de produção dos imóveis, tais como a redução de tributos, contribuições e taxas incidentes sobre os imóveis e operações do FAR;
- c) adotar medidas para celeridade na aprovação dos projetos e implantação de infra-estrutura básica e
- d) auxiliar a CAIXA na seleção das famílias a serem beneficiadas pelo PAR, mediante critérios técnicos, previamente definidos.

Os projetos realizados passam por rígido processo de análise prévia, quanto à viabilidade econômico-financeira de cada empreendimento e, com o mesmo rigor, quanto ao alcance social pretendido pelo programa, considerando-se elegíveis para contratação os projetos que apresentem:

- a) maior contrapartida do setor público local, por meio do aporte de recursos financeiros, doação de áreas, execução de infra-estrutura ou isenção de taxas ou tributos incidentes sobre os imóveis e operações com recursos do FAR;
- b) inexistência de taxa de condomínio ou com a menor taxa estimada;
- c) menor valor de aquisição das unidades habitacionais, de acordo com o padrão do projeto para cada faixa de renda a ser atendida e,
- d) integração a programas de requalificação de centros urbanos.

Considerados o déficit habitacional urbano e a demanda qualificada para contratação, identificada e informada pela CAIXA, a Secretaria de Habitação do Ministério das Cidades determina a alocação dos recursos do FAR entre os Estados e como forma de garantir o atendimento das famílias com renda até 4 salários mínimos, da totalidade dos recursos alocados, 50% deverão ser aplicados em projetos destinados ao atendimento destas famílias.

O Programa de Arrendamento Residencial se estabelece em duas fases distintas, sendo a primeira, aquela que envolve a aquisição e produção de empreendimento, em que contempla a aquisição de imóveis a serem construídos, em construção ou a serem recuperados. A segunda fase envolve a operação de arrendamento das unidades habitacionais após a conclusão do empreendimento, quando então as unidades são arrendadas às famílias que atendem aos requisitos de enquadramento do programa, estabelecidos no edital da CAIXA para essa modalidade, mediante a assinatura de contrato de adesão ao Programa firmado entre o arrendatário e a CAIXA em nome do FAR.

A fase inicial do processo consiste então na elaboração de projetos para a execução, exclusivamente, de empreendimentos inseridos na malha urbana, em áreas previamente infra-estruturadas, que possam permitir as ligações domiciliares de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, além da existência de vias de acesso e transportes públicos, considerando que o valor do investimento destinado à execução do empreendimento corresponderá aos custos diretos e indiretos necessários à execução de suas obras e serviços.

Excepcionalmente, o valor do investimento poderá incorporar os custos com a infra-estrutura externa aos lotes adquiridos, no caso de aquisição de projetos sob a forma de loteamento, cuja infra-estrutura não se encontra executada.

Paralelamente, iniciando a segunda fase da operação, dá-se o processo de inscrição e seleção dos futuros arrendatários, quando então transparece a dinâmica dada pela relação entre a demanda real identificada e a população efetivamente beneficiada pelo Programa, pois o enquadramento referente ao item salarial em que os interessados devem apresentar renda familiar de até 6 salários mínimos e até 8 salários mínimos no caso de profissional da área de segurança pública, particularmente policiais civis e militares (atualmente valores limitados respectivamente a R\$ 1.800,00 e R\$ 2.400,00), por si só, não garante a adesão ao PAR, uma vez que há outros itens que configuram o enquadramento do interessado, em que sobressaltam o de possuir idoneidade cadastral e os demais itens de enquadramento descritos em qualquer operação que envolve a concessão de moradia do SFH, tais como ser brasileiro ou possuidor de visto brasileiro, ser maior de 18 anos ou emancipado, não ser proprietário ou promitente

comprador de imóvel localizado no município do arrendamento, não possuir financiamento de imóvel no território nacional, e não ter contrato de arrendamento anterior rescindido por descumprimento contratual.

Após a aprovação cadastral do interessado, em contrapartida à oferta do imóvel objeto de arrendamento e após a assinatura do contrato de arrendamento, é dada a posse ao arrendatário, iniciando a cobrança da taxa de arrendamento fixada em 0,5% do valor de aquisição do imóvel para os projetos com especificação mínima e destinação das unidades para famílias com renda até R\$ 1.200,00⁶³ (um mil e duzentos reais) e para os demais projetos, a taxa de arrendamento será fixada em 0,7% do valor de aquisição das unidades habitacionais.

O PAR prevê que ao final do prazo do contrato de arrendamento estipulado em 15 anos, cumpridas as condições contratuais, o arrendatário tem a opção de compra do imóvel, entretanto o arrendatário poderá antecipar o exercício da opção de compra mediante o pagamento do valor residual do imóvel. Para tanto, a CAIXA deverá providenciar estudos econômicos e financeiros, visando definir o valor final para quitação, bem como as fontes de recursos a serem utilizadas pelo arrendatário.

2.6. Valores de aquisição

No período de criação do PAR, o valor de aquisição da unidade habitacional estava limitado a R\$ 20.000,00, ou valor de mercado, o que fosse menor, contudo, essa flexibilidade logo foi alterada, para o limite de R\$ 20.000,00, independente do valor de mercado. O valor permaneceu sem alteração até julho de 2002, quando ficou estabelecida uma diferença entre valor de aquisição de unidades habitacionais quando inseridas em projetos de revitalização urbana, ou recuperação de sítios históricos, limitado ao máximo de R\$ 62.000,00, desde que atestadas as especificidades de custo e excepcionalidades de projeto que justificassem tal valor. Para os demais casos, o valor de aquisição da unidade habitacional objeto de arrendamento passava a ficar limitado ao valor de mercado, não devendo ultrapassar R\$ 35.000,00. Os limites não faziam, até este momento, nenhuma distinção entre Estados ou regiões, permanecendo os mesmos tanto em municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes, como em grandes centros urbanos.

Os valores de aquisição da unidade habitacional foram novamente revistos e a partir de junho de 2004, incidiram sobre os valores, variações relacionadas às unidades federais, municípios integrantes das regiões metropolitanas e municípios com população urbana igual ou superior a 100 mil habitantes. A

---

⁶³ Valor definido pela Portaria nº. 301, de 07 de junho de 2006, do Ministério das Cidades, republicada pelo Diário Oficial da União em 12/06/2006.

Tabela 6 recupera os valores e as localidades à que se referiam, nos quatro momentos em que os valores foram alterados.

Tabela 6 - Evolução dos Valores Máximos de Aquisição das Unidades Habitacionais (1999 a 2005).

Tabela 3 – Evolução dos Valores Máximos de Aquisição das Unidades Habitacionais (1999 a 2005)					
Unidade Federal	Localidade	Valor máximo de aquisição (instituído em abril/1999) ¹	Valor máximo de aquisição (a partir de julho/2002) ²	Valor máximo de aquisição (a partir de junho/2004) ³	Valor máximo de aquisição (a partir de março/2005) ⁴
RJ e SP	Municípios integrantes das RM do RJ e SP	R\$ 20.000,00	Limitado ao valor de mercado. Não devendo ultrapassar R\$ 35.000,00	R\$ 32.200,00	R\$ 40.000,00
	Municípios integrantes das RM, municípios de Jundiaí e São José dos Campos.			R\$ 25.800,00	R\$ 40.000,00
	Demais municípios ⁵			R\$ 25.800,00	R\$ 34.000,00
AC, AM, RO e RR	Capitais			R\$ 32.200,00	R\$ 33.000,00
	Demais municípios ⁵			R\$ 25.800,00	R\$ 33.000,00
MG	Municípios integrantes da RM			R\$ 25.800,00	R\$ 34.000,00
	Demais municípios ⁵			R\$ 25.800,00	R\$ 33.000,00
BA e PE	Municípios integrantes da RM			R\$ 25.800,00	R\$ 32.000,00
	Demais municípios ⁵			R\$ 25.800,00	R\$ 30.000,00
RS e PR				R\$ 25.800,00	R\$ 34.000,00
SC,				R\$ 25.800,00	R\$ 33.000,00
AP, PA, TO, ES, GO, MT e MS				R\$ 25.800,00	R\$ 32.000,00
AL, CE, SE, PB, PI, RN e MA				R\$ 25.800,00	R\$ 30.000,00
DF				R\$ 25.800,00	R\$ 34.000,00
Requalificação de centros urbanos ou recuperação de sítios históricos				Projetos de reforma de imóveis, inseridos ou não em programas de requalificação de centros urbanos ou recuperação de sítios históricos.	
RJ e SP			R\$ 62.000,00 ⁶	R\$ 35.000,00	R\$ 40.000,00
Demais UFs				R\$ 35.000,00	R\$ 38.000,00

¹ Valor máximo unitário ou valor de mercado, o que fosse menor, determinação constante na resolução nº. 314 do CC-FGTS, de 29 de abril de 1999, alterada pela resolução nº. 319, de 31 de agosto de 1999, com nova redação determinando que o valor de aquisição limitado a R\$ 20.000,00 deve ser inferior ao seu valor de mercado.

² Valor máximo referente à aquisição de cada unidade habitacional. Definido em Portaria nº. 19 da Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República, de 22 de julho de 2002.

³ Valor máximo referente à aquisição de cada unidade habitacional. Definido em Portaria nº. 231 do Ministério das Cidades, de 04 de junho de 2004.

⁴ Valor máximo referente à aquisição de cada unidade habitacional. Definido em Portaria nº. 142 do Ministério das Cidades, de 24 de março de 2005. Valores reafirmados em Portaria nº. 301 do Ministério das Cidades, de 07 de junho de 2006, vigente até janeiro de 2007.

⁵ Demais municípios com população superior a 100 mil habitantes.

⁶ Limite máximo referente à aquisição de cada unidade habitacional, desde que atestadas as especificidades de custo e excepcionalidades de projeto que justificassem tal valor.

Elaborada pela autora. Fontes: Ministério das Cidades e CAIXA.

Os valores de aquisição dos imóveis foram mantidos desde março de 2005, reeditados com mesmos valores pela Portaria nº. 31, de 07 de junho de 2006 e não foi encontrada na legislação subsequente qualquer outra alteração que fizesse referência às alterações dos valores de aquisição, contudo, sabe-se que o PAR opera outra modalidade denominada PAR 2, caracterizado por priorizar a destinação dos imóveis para a população com renda familiar até 4 salários mínimos e por apresentar redução nas especificações mínimas.

Há uma única menção encontrada até o momento que faz referência à distinção dos valores dos imóveis com especificação padrão, destinado à população com renda familiar entre 4 e 6 salários mínimos, em relação aos imóveis com especificação mínima, destinado à população com renda até 4 salários mínimos⁶⁴. Esta referência, sob a forma de tabela de valores de aquisição dos imóveis, foi encontrada no site oficial da CAIXA⁶⁵, que divulga também grande parte da legislação que regulamenta o PAR.

Sendo assim, os valores de aquisição dos imóveis do PAR vigentes até o momento, estão descritos na Tabela 7, estabelecendo uma relação dos valores de aquisição com a localidade e a especificação mínima de acordo com a faixa de renda do beneficiário.

---

⁶⁴ Adiante, Ricardo José Rovero, Gerente da Administradora de Condomínios Residem, confirma a atuação do PAR na modalidade específica para a população com renda familiar até 4 salários mínimos, com experiências em Jaú, Araraquara e Bauru, denominada PAR 2.

⁶⁵ Ver quadro anexo ou acesso no site oficial da CAIXA. Disponível em: http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/par/HAB_RES_AQ_ARR_DET_TAB.pdf > último acesso em 06/01/2007.

Tabela 7 - Relação de Localidades, Valores Máximos das Unidades Habitacionais e Especificação Mínima:

Unidade Federal	Localidade	Imóvel com especificação padrão: de 4 a 6 salários mínimos	Imóvel com especificação mínima: até 4 salários mínimos
SP e RJ	Capital estadual e municípios integrantes da região metropolitana do RJ e SP. Municípios de Jundiaí e São José dos Campos; região metropolitana da Baixada Santista e região metropolitana de Campinas.	R\$ 40.000,00	R\$ 34.000,00
	Demais município com população urbana superior a 100 mil habitantes	R\$ 34.000,00	R\$ 31.000,00
MG	Capital estadual e municípios integrantes da região metropolitana	R\$ 34.000,00	R\$ 29.000,00
	Demais município com população urbana superior a 100 mil habitantes	R\$ 33.000,00	R\$ 28.000,00
BA e PE	Capitais estaduais e municípios integrantes da região metropolitana	R\$ 32.000,00	R\$ 29.000,00
	Demais município com população urbana superior a 100 mil habitantes	R\$ 30.000,00 ¹	R\$ 28.000,00
RS e PR	Capitais estaduais, municípios integrantes das regiões metropolitanas, se for o caso, e municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes.	R\$ 34.000,00	R\$ 30.000,00
SC, AC, AM, RO e RR		R\$ 33.000,00	R\$ 30.000,00
AP, PA, TO, ES, GO, MT e MS		R\$ 32.000,00	R\$ 28.000,00
AL, CE, SE, PB, PI, RN e MA		R\$ 30.000,00	R\$ 28.000,00
DF		R\$ 34.000,00	R\$ 30.000,00
	Regiões administrativas abrangidas		

¹ Em relação aos valores já citados anteriormente, este foi o único caso em que o valor de aquisição aparece alterado.
 Fonte: Caixa Econômica Federal. Vigência: 25/05/2007

2.7. Especificações técnicas mínimas regionalizadas

As especificações mínimas referem-se aos itens que se relacionam com a tipologia, área útil e o padrão de acabamento, tanto das unidades habitacionais, quanto das demais dependências e equipamentos dos empreendimentos do PAR. São definidos critérios mínimos determinando tipo de revestimento, piso, azulejo, esquadrias, ferragens pintura, forro, cobertura, louças, metais e demais itens geralmente constantes em memorial descritivo.

No caso do PAR, este conjunto de especificações mínimas difere de casa para apartamento estabelecendo critérios diferenciados também para as cinco regiões – Norte, Nordeste, Centro-Oeste, Sul e Sudeste – o que caracteriza as especificações como sendo regionalizadas.

Tabela 8 – Resumo das Especificações Técnicas Mínimas Regionalizadas

	Região Norte	Região Nordeste	Região Centro-Oeste	Região Sul	Região Sudeste
Número de pavimentos dos edifícios	4	4	4	5	5
Área útil privativa	37 m ²	35 m ²	35 m ²	33 m ²	34 m ²
Pé direito	2,60 m	2,40 m	2,40 m	2,40 m	2,40 m
Pé direito - banheiro	2,40 m	2,25 m	2,25 m	2,20 m	2,20 m
Forro	madeira no último pavimento, laje ou forro de pvc.	laje no último pavimento ou PVC com telhado cerâmico	sem definição	sem definição	exceto forro de gesso
Cobertura	telha cerâmica sobre estrutura de madeira ou metálica ou fibrocimento sobre laje inclinada	telha cerâmica sobre estrutura de madeira ou metálica ou fibrocimento sobre laje inclinada	telha cerâmica ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, metálica ou laje inclinada.	telha cerâmica ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, metálica, laje de forro ou laje inclinada, telhas amarradas no beiral.	telha cerâmica ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, metálica ou laje inclinada, telhas amarradas no beiral.
Revestimento áreas molhadas	Cimentado estanhado em faixa de altura de 0,60m sobre a pia da cozinha, lavado e tanque e 1,50m nas paredes do banheiro.	Faixa de azulejo / cerâmica, altura de 0,60m sobre a pia da cozinha, lavatório e tanque e 1,50m nas paredes do box do banheiro Demais áreas: textura com rodapé.	Faixa de azulejo / cerâmica, altura de 0,60m sobre a pia da cozinha, lavatório e tanque e 1,50m nas paredes do box do banheiro. Demais áreas: pintura acrílica, com rodapé.	Azulejo / cerâmica nas paredes do box até o teto e faixa de 0,45m de altura sobre pia da cozinha, lavatório e tanque.	Faixa azulejo, altura de 0,45m sobre pia da cozinha e tanque. Altura de 1,80m nas paredes do box de 1,50m nas paredes hidráulicas. Demais paredes: rodapé.
Revestimentos áreas comuns	Chapisco e reboco	Reboco paulista	Reboco paulista	Chapisco e reboco paulista	Massa fina ou pintura acrílica texturizada com selador sobre blocos
Esquadrias e ferragens (portas)	Portas internas de madeira, compensado liso, fechadura cilíndrica.	Portas internas de madeira, compensado liso, fechadura cilíndrica, completa, niquelada.	Portas internas de madeira, compensado liso. Externas metálicas ou madeira exceto semi-oca. Fechadura cilíndrica, ferro niquelado simples.	Portas internas de madeira, compensado liso, fechadura cilíndrica, completa, em ferro simples.	Portas internas de madeira, compensado liso. Esquadrias de ferro no acesso à edificação. Fechadura cilíndrica, de embutir em ferro niquelado.
Esquadrias e ferragens (janelas)	Veneziana móvel. Banheiro vão de iluminação e ventilação em elemento vazado	Madeira, admitindo-se metálica em regiões não litorâneas.	Aço ou madeira. As metálicas em chapa metálica nº. 20 (folhas) e 22 (batentes).	Chapa de aço dobrada, alumínio anodizado obrigatório nas regiões litorâneas.	Alumínio anodizado natural, admitindo-se ferro nas regiões não litorâneas.
Pisos (áreas internas)	Cimentado liso em todos os cômodos e cimentado estanhado no banheiro.	Cerâmica esmaltada (PEI=4) no banheiro, cozinha e lavanderia. Demais áreas: cimentado liso com rodapé em ardósia ou cerâmica.	Cerâmica (PEI=4) nas áreas molhadas. Demais cômodos: cimentado liso	Cerâmica esmaltada (PEI=4) nas áreas molhadas. Demais cômodos: cimentado liso.	Cerâmica esmaltada (PEI=4) nas áreas molhadas. Demais áreas: cimento liso com rodapé cimentado, em ardósia ou cerâmica.

Elaboração própria. Fonte: Ministério das Cidades.

A análise inicial das especificações mínimas e regionalizadas para a modalidade de apartamento, dispostas na Tabela 8, permite identificar algumas particularidades. Dentre os itens mais relevantes sob o ponto de vista construtivo está a área útil mínima que na região Norte é a mais generosa, com 37 m² e tem um mínimo menor na região Sul, com 33 m². Se por um lado na região Norte a área útil mínima exigida é maior, por outro lado admite-se a ausência de piso cerâmico em todos os cômodos, bastando a aplicação de cimentado liso ou estanhado para os banheiros.⁶⁶

Não é clara a relação entre os limites de valores de aquisição dos imóveis com variações dependendo do Estado (Unidade Federal), de cidades incluídas em regiões metropolitanas, de capitais ou demais cidades com mais de 100 mil habitantes, em relação às especificações mínimas regionalizadas. Nem ao menos são encontradas justificativas que absorvam a diferença do padrão de acabamento e área útil da unidade habitacional por região.

As construções de habitações populares sempre estiveram relacionadas à baixa qualidade da construção e dos materiais nela empregados, entretanto o estabelecimento de critérios mínimos tenta resguardar um mínimo aceitável – embora por justificativas obscuras – que possibilita uma qualidade igualmente mínima restrita ao campo da aparência, do que é visível, como os elementos de forro, de acabamento, de revestimento, de número de cômodos, que podem ser entendidos como aspectos construtivos muito elementares, básicos da construção. O fato das especificações mínimas não mencionarem ou abarcarem aspectos construtivos diferenciados, alternativos ou desenvolvidos tecnologicamente com vistas a uma produção habitacional mais barata, evidencia também a ausência desta prática.

Cabe aqui salientar o que veremos adiante em uma abordagem mais detalhada, que as unidades habitacionais do Residencial Cavalari em Marília são constituídas de dois dormitórios, um banheiro, uma sala, cozinha conjugada com área de serviço, dispostos em um total de 45,26 m² de área privativa, ou seja, com área útil maior do que a estabelecida na Tabela 8, com o valor da unidade habitacional definido em contrato assinado entre a CAIXA e o arrendatário firmado em janeiro de 2004, determinando o valor atual do imóvel a R\$ 23.398,32. Na ocasião em que o contrato de construção do empreendimento foi assinado, em 2002, o valor máximo de aquisição conforme demonstra a Tabela 6, estava limitado ao valor de mercado, não devendo ultrapassar R\$ 35.000,00.

---

⁶⁶ As Especificações Mínimas e Regionalizadas podem ser conhecidas na íntegra no site oficial do Ministério das Cidades. Fonte: Ministério das Cidades – Secretaria Nacional de Habitação – Departamento de Produção Habitacional. Ver também Anexo I.

Talvez seja esta incoerência entre o que é possível na prática e o que é definido como mínimo que resida o estranhamento e a obscuridade entre o que está estabelecido para os valores máximos de aquisição e as especificações mínimas regionalizadas.

3. Programa de Arrendamento Residencial em Marília

3.1. Aspectos da questão da habitação em Marília

A estimativa populacional para a cidade de Marília segundo o IBGE–2006 é de 224.093 habitantes, com base no CENSO-2000⁶⁷, o que a enquadra na diretriz do PAR que determina população acima de 100 mil habitantes para que o município seja atendido pelo programa.

A mudança do padrão econômico do município foi iniciada nos anos de 1970 quando a economia começa a não depender tanto da produção agrícola, base que originou o povoamento das terras de Marília, a partir da segunda década do século XX.

Marília que está situada no oeste do estado de São Paulo (Figura 1), na parte ocidental da Serra dos Agudos, distante a cerca de 400 km da capital São Paulo, tem área total de 1.194 quilômetros quadrados; sendo 42 km² de área urbana e 1.152 km² de área rural; destaca-se atualmente no segmento industrial totalizando 1.095 indústrias metalúrgicas (25%), alimentação (18%), construção (7%), têxtil (7%), gráfica (5%), plásticos (4%) e outras (34%). Movimenta ainda números representativos no comércio e prestação de serviços. Várias indústrias alimentícias exportam produtos para países da América do Sul e Europa, tornando-a conhecida como a “Capital Nacional do Alimento” pelo destaque na produção do ramo, abrigando indústrias de grande porte como Marilan, Biscoitos Xereta, Dori, Bel, Nestlé Biscoitos, além de empresas de grande porte do ramo metalúrgico como a Sasazaki Esquadrias Metálicas. (OLIVEIRA, R., 2005).

No passado, a relevância de Marília para as demais cidades do centro-oeste do estado esteve apoiada no aumento da malha ferroviária expandida em direção à região oeste paulista (Linha Alta Paulista) e pela abertura de estradas de rodagem que ligam Marília às regiões Noroeste, Sorocabana e ao Norte do Paraná. Estes fatores conjugados com o atual perfil industrial da cidade, tendo também um importante destaque pela instalação de Universidades como a Fundação de Ensino Superior Eurípedes Soares da Rocha (UNIVEM), do campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP/Marília), da

---

⁶⁷ O CENSO registrou em Marília no ano de 2002 uma população de 197.342 habitantes, sendo 189.719 residentes em área urbana e 7.623 em área rural.

um processo descrito por Valdyr César, Gerente de Desenvolvimento Habitacional e Urbano da Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional de Marília (EMDURB):

[...] a EMDURB fez anteriormente, quando era só habitacional [hoje agrega as funções correlacionadas ao departamento de trânsito] fez loteamento, fez quase 3.000 lotes, quase que deu, politicamente deu! Essa é uma política que tinha de primeiro. Desapropriava a área de um infeliz, não pagava nada a ele, tem gente que até hoje [não recebeu nada pela desapropriação] e dava. Pagando quase nada, fornecia aquela plantinha da Prefeitura que é gratuita e a pessoa se virava. O que eu sempre tentei implantar aqui é o embrião. Porque o embrião é um cômodo e o banheiro. Pronto! Essa é a casa do pobre. Pra morar. Porque o problema é o seguinte: o bloco ele rouba. Ele rouba ou pede. Chega num boteco e pede: da aí uns 20 blocos pra mim. Ele pede. A cobertura ele pega uma telha onde ele vê e cobre. O que ele não consegue é ligar a água, ligar a luz e ligar o esgoto. Essas três coisas ele não consegue pedir! Porque ele pede. Tem que pedir! Agora se faz esses cômodos pra ele, esse banheiro, o banheiro dele não tem lavatório, o tanque é tudo. O tanque é pia, põe uma tábua lá lava roupa, lava a louça, o filho põe lá dentro e dá um banho nele. Se ele for inteligente, ele com quatro bambus, ele compra aquele plástico preto e: puxadinho. Então você tem que dar esse embrião pro cara. (CÉZAR, 2007)⁶⁸.

Deste modo, César (2007) expõe sua visão de que o sentido do embrião é ofertar a água, esgoto e luz, adotando claramente o conceito da oferta mínima das condições para habitação absolutamente sem qualidade como opção de moradia para a população de baixa renda. Práticas como esta, quando adotadas no âmbito da política pública habitacional, engrossam o déficit habitacional quantitativo brasileiro, com critérios de classificação observados no primeiro capítulo.⁶⁹

Esta visão encontra resistência dentro da própria EMDURB, como percebe César (2007) ao comentar que “tem um arquiteto nosso aqui que fala que na ONU tem um tratado, que tratado, rapaz!”, provavelmente o arquiteto está baseado nos compromissos sociais assumidos pelo Governo Brasileiro durante a Segunda Conferência das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos – Habitat II, realizada na cidade de Istambul, Turquia, em 1996, e nos muitos documentos internacionais, entre os mais relevantes a Declaração Universal dos Direitos Humanos; o Pacto dos Direitos Econômicos, Sociais

⁶⁸ Em entrevista concedida à autora em maio de 2007. Ver Apêndice II.

⁶⁹ No Capítulo 1 menciona-se o estudo da Fundação João Pinheiro que apontou um déficit total de cerca de 5 milhões de novas moradias, referindo-se aos domicílios improvisados, rústicos, ou àqueles em que ocorre a coabitação familiar, compondo o déficit quantitativo.

e Culturais; a Convenção sobre todas as formas de Discriminação Racial; a Convenção sobre os Direitos da Criança; a Convenção sobre a Eliminação de todas as Formas de Discriminação contra a Mulher; que se referem ao direito à habitação.⁷⁰

A distribuição dos 3.000 lotes do CDHU foi definido por César (2007) como um ato político, observando que:

[...] o CDHU é político. Entra todo mundo aqui no estádio [de futebol], passa na porteira, dá um número e sorteia lá no meio. CDHU é assim: entra por um repasse destes que a gente faz, damos lá pra eles, fazem a classificação, segue pra eles, depois você recebe uma ficha e vem no estádio, é feito dentro do estádio com 5.000 a 10.000 pessoas. [...] Sorteia mesmo, no meio do campo, porque você entra e ao você entrar já ganha uma ficha. Aí é questão de governador que vem pra fazer [...] Mas, bem aberto [...] (CÉZAR, 2007).

É um ato político que explora a questão da propriedade do lote em detrimento de toda questão urbana, dos princípios de sociabilidade e da fixação da população de forma integrada. É um ato político que interfere na dinâmica relacionada à oferta e procura de emprego e trabalho desta população; desconsidera a capacidade de comprometimento de renda do beneficiário, e por esta razão projeta a observância da alta inadimplência; não institui mecanismos de controle de repasse dos imóveis; delega ao morador todo o ônus financeiro da autoprodução ou autogestão na construção da casa, que incide diretamente na qualidade das construções: precárias e irregulares; pautando a questão habitacional no princípio mais elementar da propriedade da tão sonhada casa própria.

Afinal, sob que outro argumento, senão o da propriedade do lote e da conquista da casa própria, levaria 3.000 famílias a utilizar seus poucos recursos para autofinanciar a construção de uma casa em bairros tão desprovidos de aparato que envolve o comércio, serviços, escolas e postos de saúde. E, sob qual outro argumento, tão pouco recurso financeiro público poderia promover retorno político?

Nesse sentido, a obtenção da posse atrelada à disseminação do conceito da casa própria, questão abordada em vários aspectos em capítulo anterior, cria uma dinâmica perversa inerente a uma política habitacional desprovida de princípios sociais e urbanísticos.

---

⁷⁰ A Agenda Habitat é o documento aprovado por consenso pelos países participantes da Segunda Conferência das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos – Habitat II, entre eles o Brasil, os quais se comprometeram a implementar, monitorar e avaliar os resultados do seu Plano Global de Ação. Na Conferência Habitat II também foi redigida e aprovada a Declaração de Istambul – uma manifestação de natureza política assinada pelos Chefes de Estado.

A política habitacional implementada pelo CDHU, que predominou e deu origem em 1976, aos inúmeros bairros da zona Sul, que em conjunto é conhecido por Nova Marília, foi reproduzida pela iniciativa privada na zona norte através dos inúmeros loteamentos comercializados por etapas, caracterizando ambas as regiões como de alta densidade populacional.

A EMDURB reconhece as áreas do bairro Santa Antonieta (zona norte) e dos bairros de Nova Marília (zona sul) como áreas de expansão de habitação de interesse social em conformidade com os princípios do Plano Diretor e com as áreas definidas pela Lei de Zoneamento, evitando-se a implantação de loteamentos populares nas margens das rodovias “uma das coisas que essa administração e até a anterior tenta reprimir, é não deixar fazer [empreendimentos populares] na entrada da cidade, para não ficar como Bauru, fica aquele favelão [...]”. (CÉZAR, 2007).

Os 3.000 lotes implantados de uma só vez a que se refere Cézar (2007) e reconhece “como sendo o maior erro de Marília”, compreende o loteamento na zona sul, formando o bairro de Nova Marília e suas várias etapas de prolongamento (Nova Marília 1, 2, 3 e assim por diante) que somado aos demais loteamentos da COHAB, caracterizam-no como de alta densidade populacional.

A formação destas áreas de concentração populacional não ocorreu ao acaso, tendo sempre a interferência direta do poder público representado pela EMDURB na escolha das áreas hoje caracterizadas como zonas residenciais de interesse social (ZRIS) sendo que a implantação de núcleos habitacionais distribuídos em três zonas da cidade favoreceu a caracterização de uma população que mesmo enquadrada em um único programa, ou em uma mesma prática de distribuição de lotes urbanizados e supostamente de uma mesma faixa de renda, constituiu, caracterizou e consolidou-se de modos diferentes como exemplifica Cézar:

Aqui [apontando para o lado da zona Sul] é mais aventureiro. Essa formação da Nova Marília deu um banditismo. Porque virou um núcleo de 3.000 casas que dá mais ou menos a população de Vera Cruz e Gália [pequenas cidades situadas no entorno de Marília] de uma vez só, virou um gueto muito grande. Ali só tem bandido e até chegar religião, igreja e a parte social, demorou! Foi difícil. Agora até 500 [unidades] você consegue segurar o cara. (CÉZAR, 2007).

Ainda que a visão de Cézar (2007) seja uma visão preconceituosa, é notória como uma intervenção populista nos moldes do CDHU cria guetos por não atrelar à política habitacional o desenvolvimento urbano planejado, de forma que integre o loteamento com a malha urbana já existente e com os serviços disponíveis. Adotando invariavelmente a periferia para abarcar o loteamento, torna-se necessário levar a

infra-estrutura básica a pontos distantes, além de ser necessário também dotar os loteamentos de equipamentos públicos relacionados à saúde, educação, lazer e convívio, que invariavelmente demoram a ser implementados, porque não só dependem da construção dos equipamentos públicos comunitários, quanto do provimento de materiais, equipamentos e da contratação de novos funcionários públicos para o funcionamento.

A COHAB/Bauru foi outro importante parceiro na política pública habitacional de Marília, mas por volta de 1980, após ter implantado grandes núcleos como no bairro Palmital (zona Norte), por volta de 1960 e no bairro de Nova Marília (zona Sul), em 1976, não atuou mais em Marília, efetuando apenas as cobranças dos financiamentos concedidos àquela época.

Apenas pelo depoimento acima, não é possível generalizar as iniciativas dos gestores da área habitacional de Marília e fadá-los ao insucesso. Há iniciativas apontadas pelo atual Presidente da EMDURB, Willian Marchetti, que mencionam práticas de enfrentamento de questões relevantes como a das habitações em área de risco:

A gente até participou junto com a CDHU de um projeto de desfavelamento [...] de 50 [unidades]. A CDHU nos pediu uma parceria, pra que a gente fizesse um mapeamento das pessoas que vivem, viviam até então, em área de risco. A gente fez todo um trabalho de levantamento junto com a Defesa Civil e a Secretaria do Bem Estar Social. Até agora, há bem pouco tempo atrás, estava em torno de umas 20 famílias que a gente já tinha conseguido tirar dessas áreas de risco e alocar em área do CDHU. Ou em apartamento, enfim, qualquer unidade que eles retomaram por um motivo qualquer e que eles estavam dando esta destinação. (MARCHETTI, 2007).

Entretanto, este número parece ínfimo diante do porte do município e espelha o desenvolvimento de uma política de enfrentamento isolada, meramente pontual e descontinuada, que se adequa às limitações financeiras dos programas e demonstra uma apatia do poder público local no efetivo enfrentamento da questão habitacional.

Além do mapeamento de habitações em áreas de risco em 2005-2006, a EMDURB pode visualizar melhor o quadro do déficit habitacional e redirecionar as ações a partir de dois momentos recentes, em 1997, quando iniciou o cadastro de interessados em moradia, e em 2005 após a constatação de que o levantamento estava defasado e novo levantamento foi iniciado, contando com o recurso da informatização.

Marchetti (2007) participou ativamente da elaboração do cadastro que apontou o déficit habitacional de Marília, antes mesmo de assumir a Presidência da EMDURB,

Essa demanda até então estava desatualizada porque muita gente casou, muita gente separou, muitos mudaram de endereço, de telefone, mudou de emprego, mudou de renda, enfim, uma série de alterações [...]. A gente vinha utilizando esse cadastro pra fazer alguns loteamentos até então, mas a gente estava percebendo uma certa defasagem, foi quando a gente optou em renovar todo esse cadastro. Nós abrimos um novo cadastramento, ficamos mais de um mês fazendo essa demanda e a gente chegou hoje nessa demanda de aproximadamente “8.000 famílias cadastradas” que manifestaram interesse por uma unidade habitacional. [grifo nosso] (MARCHETTI, 2007).

Até 1997, diversos loteamentos da parceria entre EMDURB, COHAB/Bauru, CDHU e CAIXA foram implantados,

[...] a grande questão é que de 1997 até hoje foram feitas por volta de umas 6.000 a 7.000 unidades habitacionais desde a administração anterior do [Prefeito] Abelardo Camarinha⁷¹ então foram muitos loteamentos. Só de PAR foram 938 unidades, senão me engano⁷². Então, queira ou não, essas 6.000 a 7.000 unidades acabaram suprimindo a necessidade que a CAIXA [com os financiamentos disponíveis] atinge. Aí a gente ficou com essa outra situação, que a CAIXA não atinge. No nosso caso aqui, em virtude de todas essas 6.000 – 7.000 unidades acabou ficando [de fora] a grande maioria [da população de baixa renda]. Em virtude disso também, não única e exclusivamente, mas por causa disso também. (MARCHETTI, 2007).

Marchetti (2007) dá pistas de que as ações habitacionais praticadas em Marília nos últimos 10 anos, sejam através dos programas operacionalizados pela CAIXA responsáveis pela maior parte, ou aquelas em parceria com a CDHU e COHAB/Bauru, em menor parte, atenderam prioritariamente a demanda habitacional concentrada na faixa de renda em torno de 6 salários mínimos (s.m.) e considera que “essa é que é a grande questão, porque até 6 [salários mínimos] você tem [programas ou oferta], mas o problema é até 3 salários mínimos” evidenciando que a política habitacional adotada favoreceu a faixa de renda familiar em torno de 6 s.m. e que as famílias com renda até 3 s.m. ficaram à margem dos

⁷¹ Abelardo Camarinha, filiado ao PSDB, foi eleito prefeito de Marília para três gestões, sendo a 1ª gestão de 1983 a 1988, a 2ª gestão de 1996 a 2000 e a 3ª gestão de 2001 a 2004. Marchetti (2007) refere-se às duas últimas gestões.

⁷² As unidades habitacionais do PAR em Marília totalizam 928 unidades.

programas habitacionais implantados no município e constituem-se atualmente na maioria do déficit habitacional apurado, melhor visualizado através da Tabela 9.

Tabela 9 – Demanda habitacional de Marília verificada pela EMDURB. Posição de maio de 2007.

Faixa de renda em Reais	Faixa de renda em salários mínimos (s.m.)	Percentual
R\$ 0,00 a R\$ 380,00	Até 1 s.m.	23,10%
R\$ 380,01 a R\$ 760,00	1 a 2 s.m.	47,56%
R\$ 760,01 a R\$ 1.140,00	2 a 3 s.m.	19,20%
R\$ 1.140,01 a R\$ 1.520,00	3 a 4 s.m.	6,86%
R\$ 1.520,01 a R\$ 1.900,00	4 a 5 s.m.	1,93%
R\$ 1.900,01 a R\$ 2.280,00	5 a 6 s.m.	0,76%
R\$ 2.280,01 a R\$ 2.660,00	6 a 7 s.m.	0,31%
R\$ 2.660,01 a R\$ 3.040,00	7 a 8 s.m.	0,18%
R\$ 3.040,01 a R\$ 3.420,00	8 a 9 s.m.	0,05%
Acima de R\$ 3.420,01	Acima de 9 s.m.	0,05%

Fonte: EMDURB, a partir de cadastro iniciado em 2005, renovado de acordo com a procura do interessado na própria EMDURB. Posição em 05/2007. Elaborada pela autora.

Os dados disponibilizados pela EMDURB referem-se ao cadastro iniciado em 2005 e revelam que de um universo total de cerca de 8.000 famílias⁷³ que procuram a instituição com o objetivo de ingressar em programa habitacional, a imensa maioria apresenta renda familiar até 4 s.m. e corresponde a 96,72% do universo total. Ainda sobre este universo total, 89,86% da demanda compreende famílias que recebem até 3 s.m.

Desta forma, o déficit habitacional de Marília está concentrado justamente na faixa de renda apontada como a que compõe a grande massa do déficit habitacional em âmbito nacional, segundo a FJP em relatório de estimativa do déficit habitacional brasileiro de 2005⁷⁴ as “famílias que recebem renda média mensal inferior a 3 s.m. correspondem a 90,3% do total urbano brasileiro estimado, em qualquer que seja a região”. (DÉFICIT HABITACIONAL BRASILEIRO, 2005).

⁷³ Há que se admitir uma imprecisão no número total de déficit habitacional, ora identificado pela EMDURB, como sendo de 7.000 pessoas, ora de 8.000 pessoas. Essa imprecisão é recorrente, principalmente nos depoimentos de Valdyr César.

⁷⁴ A FJP considera a coabitação no déficit habitacional e qualquer que seja a região a coabitação familiar é o componente mais expressivo do déficit habitacional.

Os dados do déficit habitacional apurados pela EMDURB de Marília são numericamente óbvios e legitimam a constatação de que a carência habitacional também é um problema de insuficiência de renda que se relaciona diretamente com a inadequação dos programas públicos a essa faixa.

Dentre essa obviedade encontram-se os baixos índices de demanda habitacional percebidos pela EMDURB na faixa de renda de 3 a 6 s.m. totalizando 9,55% do universo total, justamente a faixa de renda de abrangência do PAR.

Na sua percepção sobre a evolução salarial, Marchetti (2007) descreve que o salário do trabalhador não acompanhou a evolução do salário mínimo e que, portanto, este fator contribuiu para que os limites salariais dos Programas excluíssem grande parte dos cadastrados, o que de certa forma pode ser atestado pelo fato das diretrizes estabelecidas recentemente pelos gestores do PAR no âmbito nacional, limitarem a renda de programas como o PAR, para um valor fixo de R\$ 1.200,00 ou R\$ 1.800,00 e não mais anunciá-lo como sendo um programa destinado à população de 4 s.m. ou 6 s.m., como tentativa de corrigir esta evolução salarial descompassada com o salário dos trabalhadores.

Os contratos firmados em abril de 2002 entre a CAIXA e as construtoras para execução dos 6 empreendimentos do Programa de Arrendamento Residencial, basearam-se nos cadastros iniciados em 1997, defasados segundo Marchetti (2007), e anterior à realização do cadastro detalhado e informatizado de 2005, entretanto,

Nós sempre tivemos o cadastro, mas não tão perfeito como de 5 anos pra cá vem sendo feito e já tem todos os detalhes [além de nome, endereço, renda, número de filhos, pessoas que compõem a renda familiar, entre outros], inclusive com o que a CAIXA que é exigente, está feito de acordo com as normas da CAIXA. (CÉZAR, 2007).

Sendo assim, supõe-se que a demanda identificada pela EMDURB que originou a implementação do PAR em Marília, não contou com uma precisão que indicasse ou não a necessidade de um maior ou menor número de unidades habitacionais, a não ser pelo cadastro realizado em função do próprio anúncio de contratação dos empreendimentos, quando divulgaram pela imprensa a inscrição para formação de cadastro, “quando fazemos isso, não falamos que estamos fazendo casa”, avisa César (2007), “nós não inventamos que vamos fazer casa, e sim que estamos fazendo um cadastro onde você poderá ser atendida quando entrar na sua faixa.” (CÉZAR, 2007).

Diante deste contexto local é que se deflagrou a implementação do Programa de Arrendamento Residencial no município de Marília. Sua concepção, características e aspectos da implementação no âmbito local ocorreram da forma descrita e analisada adiante.

Atualmente, a EMDURB encontra-se envolvida em duas novas parcerias com a CAIXA, a primeira para construção de casas no âmbito do PSH, sendo que a contrapartida exigida do município tem sido o entrave que retarda a efetiva participação do município no Programa; e a segunda refere-se ao PAR dentro da modalidade com especificações técnicas mínimas, denominada, como vimos anteriormente, de PAR 2, destinados prioritariamente à faixa de renda familiar até R\$ 1.200,00. Marchetti (2007) e Cézár (2007) não mencionaram exatamente qual a quantidade de unidades habitacionais resultantes destas duas ações em fase de negociação, nem mesmo o local exato foi divulgado, entretanto, adiantam que será no prolongamento do bairro Nova Marília, eixo sul do município e tratam-se de empreendimentos constituídos de casas térreas.

3.2. Escolha das áreas para a implantação dos empreendimentos

Entre os critérios para a escolha das áreas para a implantação dos 6 empreendimentos do PAR contratados em 2002, percebe-se claramente a intenção de distribuí-los entre as regiões norte, sul e oeste, por onde se expande mais intensamente a malha urbana, poupando a região leste, por onde também se expande a cidade, entretanto com uma ocupação de habitações de padrão elevado e em um ritmo menor.

O processo de escolha das áreas segundo Cézár (2007) foi bastante simples:

A gente pegou o mapa e dividiu pra cá, pra lá, pra cá, pra lá [apontando a mão fazendo um sinal que se assemelha aos pontos cardeais]. As firmas Menin, AJ e outras firmas foram e compraram os terrenos que cabia a eles. Compraram e a implantação foi nesse sentido: precisava de um terreno onde tivesse toda a infra-estrutura, tinha. Precisava de uma escola, tinha. Um posto de saúde, tinha. (CÉZAR, 2007).

A simplicidade da prática descrita por Cézár (2007) omite uma passagem importante, que se mantinha obscura até então, sendo esclarecida com o auxílio do engenheiro Osmar Francisco Rodrigues, que participou da execução dos empreendimentos do PAR pela Construtora Menin, ao informar que a EMDURB e a construtora interessada no PAR decidem em conjunto quais as áreas de implementação dos empreendimentos, dentro dos critérios definidos pelas diretrizes do PAR e previamente conhecidos pela Construtora que apresenta processo único, identificando a área juntamente com o projeto para análise de viabilidade de construção, realizada pela CAIXA, mediante uma sinalização prévia da EMDURB. Fica claro

que há um acordo prévio entre os três agentes que ajusta e adequa a área quanto às providências legislativas e ao atendimento das exigências do Programa.

Além desta, outra importante questão emergiu das informações do engenheiro, esclarecendo que a CAIXA não efetua a compra do terreno, nem mesmo as construtoras adquirem a área, segundo Rodrigues (2007):

No PAR você tem o dono da área, faz um contrato tendo a CAIXA como proponente contratante e a Menin como construtora contratada. O terreno passa a ser propriedade da CAIXA porque no ato do registro do contrato já estabelece que o terreno passa a ser da CAIXA. A construtora constrói o empreendimento e depois averba em nome da CAIXA, porque no registro do contrato já fez a transferência do terreno. Tudo em nome do FAR. O custo do terreno já está na parcela desembolsada mensalmente à construtora. (RODRIGUES, 2007).

Sendo assim, a CAIXA efetiva a compra do empreendimento no término da construção e após a averbação e registro do empreendimento no cartório.

Até que se chegasse a esta etapa, houve uma fase intermediária em que foi necessário, dentro daquela área determinada, identificar os lotes ou a gleba disponíveis para aquisição e dentro das limitações financeiras e demais condições intrínsecas ao empreendimento. Alguns ajustes no campo da legislação municipal foram necessários para que alguns empreendimentos fossem implantados, sendo necessário transferir os lotes definidos por Zona Residencial 3, de uso predominantemente residencial com alta densidade (acima de 250 hab/ha.) denominadas ZR3-AD, para Zona Residencial 4 definidas pelo uso predominante de habitações de interesse social, denominadas ZR4-IS.

As isenções de impostos e taxas para empreendimentos do PAR em Marília⁷⁵, na forma proposta pelas diretrizes gerais do Programa, também foram definidas por lei municipal em ato praticado anteriormente à assinatura de contrato para execução das obras, definindo a isenção da cobrança de imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) enquanto o imóvel pertencer ao FAR e isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), exceto na transmissão definitiva do imóvel ao arrendatário, além da isenção de taxas e emolumentos da prefeitura relativos à aprovação da construção; configurando na contrapartida da Prefeitura para a implantação dos empreendimentos, a saber: Residencial Lavínia localizado na zona Norte; Residencial Cavalari na zona Oeste, Residencial Nações Unidas e Residencial

---

⁷⁵ Adiante caberá análise da legislação municipal no âmbito do PAR.

Altos da Serra vizinhos de cerca localizados na zona oeste e os também vizinhos Residencial São Luis e Residencial Rosas, na zona Sul.

Não foram encontrados registros que explicassem a alteração, mas sabe-se que embora tenha sido divulgado que os contratos para a execução dos empreendimentos seriam firmados entre a CAIXA e as Construtoras Menin e AJ Engenharia Comércio e Construções Ltda.⁷⁶, ao final e oficialmente, têm-se que no lugar da AJ Engenharia, a Construtora Embrás - Empresa Brasileira de Obras e Serviços Ltda. assumiu a execução dos Residenciais Lavínia, Altos da Serra e Nações Unidas e coube à Construtora Menin executar obras dos Residenciais São Luis, Rosas e Cavalari.

Pela normatização e diretriz do PAR, a construtora proponente é submetida a uma análise econômico-financeira para verificação de suas capacidades financeira, técnica e operacional e o limite de construção simultânea por construtora é de 1.000 unidades. Não se admite construtor pessoa física, assim como regimes construtivos alternativos. É obrigatória a contratação de garantia de término da obra do empreendimento e de risco de engenharia.

A Construtora Menin executa a construção de uma parcela importante dos empreendimentos de Marília, notadamente nos empreendimentos verticalizados de diferentes padrões, atendendo tanto os contratos com a iniciativa privada quanto com o poder público. Por outro lado, a Embrás não tem histórico de atuação em Marília e após a construção e entrega dos Residenciais Lavínia, Nações Unidas e Altos da Serra, teve as atividades encerradas por problemas relacionados à capacidade de gerir questões administrativas e financeiras, resultando no fechamento da sede no município e acarretando no descumprimento de suas obrigações relacionadas ao pós entrega da obra e nas questões relativas à manutenção e reparo de vício oculto⁷⁷, definido em manual do usuário como sendo a falha ou defeito que o usuário não pode descobrir com simples exame exterior, somente se revelará mais tarde e será identificável mediante conhecimento técnico específico.

Na indicação das áreas destinadas à implantação de empreendimentos do PAR, a normatização da CAIXA determina que devem ser verificadas e atendidas, em conjunto ou isoladamente, as seguintes condições básicas:

1. inserção na malha urbana;
2. existência de infra-estrutura básica (água, solução de esgotamento sanitário, energia elétrica, vias de acesso e transportes públicos);
3. inserção em projetos de revitalização de centros urbanos;

---

⁷⁶ Conforme Jornal Diário de Marília, 25 de abril de 2002.

⁷⁷ Descrito no Manual do Usuário do Residencial Cavalari em Anexo.

4. facilidade de acesso a pólos geradores de emprego e renda e
5. viabilidade de aproveitamento de terrenos públicos, em especial aqueles remanescentes de terrenos desapropriados ao longo de linhas de metrô, linhas de transporte ferroviário ou rodoviário; que estejam em processo de reorganização funcional com possibilidade de mudança de uso ou que favoreçam a recuperação de áreas de risco ambiental. (CAIXA, 2001).

Os critérios referentes à inserção na malha urbana, existência de infra-estrutura básica, facilidade de acesso a pólos geradores de emprego e renda foram atendidos na implementação dos empreendimentos do PAR em Marília, e os demais critérios que se referem à inserção em projetos de revitalização de centros urbanos e viabilidade de aproveitamento de terrenos públicos de terrenos desapropriados ao longo de linhas de metrô, linhas de transporte ferroviário ou rodoviário; em processo de reorganização funcional, não se aplicam ao município.

No que se refere à implantação física dos empreendimentos percebe-se com o apoio do mapa representado pela Figura 3 adiante, que a seleção das áreas de intervenção contemplou um equilíbrio geográfico quanto à distribuição dos empreendimentos no perímetro urbano de Marília. Entretanto, fica a ressalva de que certamente haveria mais racionalidade se os empreendimentos Nações Unidas e Altos da Serra guardassem maior distância entre si, o mesmo valendo para os Residenciais Rosas e São Luis, podendo significar uma opção a mais na escolha dos futuros arrendatários dentre os empreendimentos disponíveis, contemplando a população adjacente destas mesmas regiões sem que alterassem de modo relevante seu trajeto para o trabalho ou para a escola. Não podemos perder no horizonte que se trata de uma cidade média, em que os deslocamentos são sempre mínimos, que as relações dadas pela dinâmica casa-trabalho, casa-escola e trabalho-escola, comportam uma locomoção bastante diferenciada se comparadas às cidades de maior porte, e que muitas vezes os trajetos são realizados de bicicleta ou a pé, conseqüente das curtas distâncias.

Um dos pontos críticos do agrupamento de habitações de interesse social, quando implantas em números elevados é a sobrecarga que esta nova população acarreta para os postos de saúde, escolas e demais equipamentos públicos ou serviços do bairro, neste aspecto, cabe salientar que as áreas são submetidas à avaliação do setor de engenharia da Caixa, neste caso no âmbito da Superintendência da Regional de Negócios de Bauru, onde também está instalada a Gerência do PAR (GEPAR), que considera em sua análise a proximidade, adequação e dimensionamento dos serviços de transporte, educação, saúde e comércio, sendo esta análise determinante para a definição final da compra da área.

Ainda com o auxílio da Figura 3, sem que nos percamos em importantes considerações que um mapa de zoneamento urbano suscita e que por força da síntese não nos reteremos aqui, cabe-nos ressaltar alguns aspectos da conformação urbana de Marília, fortemente marcada pela presença da estrada férrea que atravessa a área central da cidade no sentido leste-noroeste e pelas rodovias que atravessam a malha urbana, relacionando-se diretamente com os empreendimentos, entre elas a Rodovia Bauru-Assis (SP-333), que passa há cerca de 300 metros do Residencial Cavaleri e a Rodovia Lins-Assis (utilizando o trevo, Bauru-Assis), que passa ao lado do Residencial Nações Unidas, contíguo ao Residencial Altos da Serra. Neste sentido o acesso a estes três residenciais é bastante facilitado, e dentre eles o Residencial Cavaleri agrega mais itens que o configuram como sendo de localização bastante privilegiada, pois de todos é o mais próximo do centro comercial, da área central da cidade, acessado por avenidas e está localizado ao lado das 3 principais Universidades – Unimar, Unesp e Univem – tendo apenas umas poucas quadras residenciais e a própria rodovia Bauru-Assis a separá-los.

O Residencial Lavínia possui um acesso bastante sinuoso devido à configuração dos bairros adjacentes que foram implantados por etapas, para se ter uma idéia, da área central até a portaria do empreendimento, percorre-se o bairro Palmital de 1 a 9, numeração que representa as etapas do loteamento popular implantado entre as décadas de 1980 a 1990. Por outro lado, o residencial tem localização privilegiada por ser o mais próximo de uma importante área de concentração industrial de Marília e pela extensão de estabelecimentos comerciais e de serviços bastante estruturados que se prolongam do centro e adentram no bairro.

Uma segunda leitura do mapa de zoneamento (Figura 3), com foco na relação dada pela localização dos empreendimentos Lavínia, Nações Unidas, Altos da Serra e em menor relevância para esta consideração incluímos o empreendimento São Luis e o Rosas, mas ainda concernente à questão, transparece a visualização de que os empreendimentos foram implantados na extremidade dos bairros, principalmente os três primeiros citados, mas não podemos confundir simplesmente com o final da malha urbana ou com limites entre área urbana e rural.

Figura 3 – Mapa do zoneamento urbano de Marília e localização dos empreendimentos do Programa de Arrendamento Residencial.

Legenda de abreviatura – ZR: zona residencial. B.D.: baixa densidade. M.D.: média densidade. A.D.: alta densidade. I.S.: interesse social. ZC: zona comercial.

ZI: zona industrial. ZEC: zona exclusivamente comercial. Mapa modificado pela autora. Fonte: Prefeitura Municipal de Marília

As aparentes interrupções da malha urbana terminando em limites sinuosos verificados na Figura 3 e descritos como “itambé” são explicadas pelo fato de que geograficamente o município de Marília está em toda a sua extensão sobre o ramo ocidental da Serra dos Agudos que o atravessa de leste a oeste, formando o espigão pelo qual a cidade se desenvolveu. Os contrafortes da Serra dos Agudos⁷⁸ terminam geralmente em paredões de grés revestidos de vegetação, formando os itambés⁷⁹. São os itambés (Figura 4 e Figura 5) que delimitam o final dos bairros. Exceto no caso do empreendimento Cavalari, os demais empreendimentos foram implantados em áreas remanescentes à beira do itambé.

Figura 4 – Vista para o itambé da zona sul.

Figura 5 – Vista do final da Av. Santo Antonio (centro) para o itambé.
Ao fundo Residenciais São Luís e Rosas com itambé à frente.

⁷⁸ Dentro do município recebe algumas denominações especiais: Serra de Avenças, Serra de Cincinatina (onde fica o Morro Redondo), Serra do Tiveron, Serra do Macuco e Serra de Casa Grande.

⁷⁹ A palavra Itambé é de origem Tupi e significa Pedra Afiada.

3.3. Características das áreas de implantação dos empreendimentos

A malha urbana de Marília é fortemente marcada pela estrada de ferro que a atravessa de leste a noroeste, pela Rodovia Bauru-Assis no sentido leste-oeste, derivando para sudeste e pela Rodovia Lins-Assis de norte a sul, formando uma estruturação triangular (Figura 3), que em seu interior abarca a região central e mais antiga da cidade, por onde se concentrou e se desenvolveu a área comercial e de serviços. A presença de casas de madeira ainda marca as adjacências da área central, remanescentes dos anos de 1950, quando foram largamente construídas. A presença de edificações antigas é pouco notada não só no centro quanto em toda Marília, uma vez que o município tem 77 anos.

Adotando o centro como base, o que se situa a leste está caracterizado pela predominância de bairros residenciais de alto padrão, com baixa densidade populacional e presença destacada de loteamentos fechados sob a forma de condomínio, o comércio existente é fortemente voltado para a população de alto padrão. A norte, a sul e a oeste, ainda tomando o centro como referência, a predominância é de bairros residenciais de alta densidade, sendo que grande parte das habitações são oriundas da implantação de conjuntos habitacionais e de loteamentos particulares voltados para a construção de casas populares, as áreas destinadas especificamente para as habitações de interesse social estão localizadas no extremo destes eixos. Com exceção do Residencial Cavaleri, os empreendimentos do PAR foram implantados nestas áreas de predominância de habitações de interesse social. No extremo oeste, a caminho de Assis, pela margem esquerda e no extremo norte (precisamente a noroeste) a caminho de Tupã nas duas margens, também estão localizados os condomínios de chácaras e loteamentos de alto padrão, porém mais pulverizados se comparados à zona leste.

As edificações do PAR destacam-se na paisagem de Marília e o agrupamento dos blocos com volumes e fachadas homogêneas pode ser avistado de diferentes localidades. Na relação com os bairros em que se localizam os empreendimentos, o agrupamento dos blocos dos residenciais rompe a horizontalidade do entorno caracterizado em sua grande maioria por residências térreas, exceção do Residencial Cavaleri que apresenta entorno com predominância de casas assobradadas e tem nas imediações a presença de dois grandes conjuntos habitacionais de 4 pavimentos. Cabe ressaltar que é na região central, em suas adjacências e em parte da zona leste que se localizam com predominância os edifícios acima de 5 pavimentos.

Uma vez que as áreas estão inseridas na malha urbana, são dotadas de infra-estrutura e foram aprovadas em análise da CAIXA, vejamos então sinteticamente e com o apoio do registro fotográfico como se caracterizam as áreas imediatas de cada empreendimento, para que se tenha a medida, ainda

que centrada na percepção mais descritiva e visual do que analítica, da presença marcante que a implantação dos empreendimentos do PAR imprimiu nestas áreas e para que se percebam os diferentes padrões construtivos intrínsecos desta vizinhança.

3.3.1. Características do entorno imediato do Residencial Lavínia

O Residencial Lavínia está localizado no bairro Jardim Lavínia na zona norte, implantado às margens do Itambé, tendo ao fundo, na outra margem do Itambé, uma pequena concentração de habitações precárias contígua aos bairros Alcides Matiuze e Jânio Quadros, ambos fortemente adensados (Figura 6).

Figura 6 – Parte posterior do Residencial Lavínia, à margem do Itambé. Ao fundo, bairros Anis Brada e JK com pequena concentração de habitações precárias à margem do Itambé

As áreas laterais do residencial não estão ocupadas por nenhuma edificação e resultam das áreas remanescentes da margem do Itambé (Figura 7), com vegetação rasteira. Já na frente do Residencial, do outro lado da rua, são predominantes as casas de padrão popular (Figura 8), construídas em sua maioria seguindo planta popular fornecida pela Prefeitura, sob os terrenos dos inúmeros loteamentos ofertados pela iniciativa privada que foi a forma de ocupação predominante dos bairros Palmital e seus prolongamentos – caracterizando o loteamento aberto e lançado por etapas – e dos bairros Jardim Lavínia 1 e 2, adjacentes ao residencial do PAR. Muitas destas casas populares foram reformadas e ampliadas ao longo dos tempos (Figura 9), caracterizando de modo bastante heterogêneo as várias quadras do bairro totalmente consolidado (Figura 10).

Figura 7 – Lateral do Residencial Lavínia, à direita área remanescente da margem do Itambé.

Figura 9 – Casas do bairro Jardim Lavínia vistas do interior do residencial Lavínia. Play-ground pertencente e de uso exclusivo ao condomínio.

Figura 8 – Casa popular (à esquerda) mantendo fachada original e casa reformada (à direita). Tipos predominantes no entorno do Residencial Lavínia.

Figura 10 – Bairros totalmente consolidados no entorno do Residencial Lavínia.

O trajeto que dá acesso ao residencial, partindo do centro, é bastante sinuoso em grande parte pela interrupção de ruas, em consequência dos loteamentos abertos por etapas (bairro Palmital de 1 a 9), e também pela presença da favela urbanizada denominada de Vila Barros, considerada bastante violenta pelo acentuado tráfico de drogas, fatores que dificultam e exigem atenção no acesso ao Residencial. Entretanto, segundo informações do escritório da Residem – Administradora de Condomínio e Serviços Gerais (Residem), contratada pela CAIXA para administrar os condomínios, estes fatores não diminuiram a procura por apartamentos no Residencial Lavínia, pois está localizado próximo de uma importante área

industrial que abarca grande parte da população trabalhadora destes bairros e como informa Cézar (2007) “o Palmital é o bairro de maior densidade populacional. Lá o cara tem 4 filhos, 5 filhos ou 3 filhos e todos trabalham, por causa das indústrias, mas é sempre uma família mais sólida” observação que faz ao comparar a população predominante da zona norte com a população da zona sul.

3.3.2. Características do entorno imediato do Residencial Nações Unidas

Contíguo ao Residencial Altos da Serra, o Residencial Nações Unidas está localizado na zona oeste, precisamente a noroeste em relação ao centro, praticamente à beira da Rodovia Lins-Assis por onde se acessa o residencial. Há um pontilhão no bairro adjacente que faz a transposição da Rodovia e dá acesso à área central e demais regiões do município.

O bairro Jardim Olinda à frente do Residencial é constituído de casas populares, em lotes pequenos, caracterizando uma região bastante adensada. A rua que dá acesso ao Residencial é sem saída e ao final dela está a portaria do condomínio. No outro sentido, além do Jardim Olinda, a mesma rua atravessa os bairros Jardim das Pérolas, Jardim América e Jardim Virginia por onde é predominante a concentração de casas populares construídas em loteamentos privados, e outra parte constituída de casas da COHAB. Há casas construídas até o limite do residencial, à frente (Figura 11). Na lateral esquerda está o Residencial Altos da Serra e à direita localiza-se uma área remanescente que separa o residencial da Rodovia, do outro lado da Rodovia há bairros de classe média e média alta, como o Jardim Aquarius, Santa Tereza e Ana Carla (Figura 13). Uma boa parte da lateral e todo o fundo do residencial fazem divisa com um grande campo de vegetação rasteira que encontra o itambé mais adiante.

Figura 11 – Vista da portaria do Residencial Nações Unidas para rua de acesso ao condomínio.

Figura 13 – Campo de bocha localizado na parte posterior e pertencente ao Residencial Nações Unidas. Ao fundo, bairro Santa Tereza, do outro lado da Rodovia Lins-Assis.

Figura 12– Vista do Shopping Aquarius para o Nações Unidas. Notar campo à frente e bairro consolidado ao fundo.

Figura 14 – Vista do interior do Residencial Nações Unidas, ao fundo, após campo de vegetação rasteira e Rodovia Lins-Assis, localiza-se o Shopping Aquarius.

O bairro em que se localizam os Residenciais Nações Unidas e Altos da Serra é caracterizado por um fraco comércio local, que atende a população local de modo bem limitado. O Shopping Aquarius está localizado nas proximidades dos residenciais, do outro lado da Rodovia Lins-Assis (Figura 14 e Figura 12), sendo um espaço utilizado para o lazer de boa parte da população destes bairros, notadamente aos sábados, entretanto não é substitutivo para o fraco comércio local.

3.3.3. Características do entorno imediato do Residencial Altos da Serra

Obviamente por estar implantado ao lado e contíguo ao Residencial Nações Unidas, o Altos da Serra, apresenta as mesmas características em relação ao entorno. Entretanto, há uma intrigante cena que foi verificada em dois momentos distintos, o primeiro data de meados de 2006, em visita ao condomínio e novamente em junho de 2007 e trata-se de um “arranjo” feito por um carroceiro que mantém no que seria uma larga calçada do residencial ou uma área remanescente do lote original, logo após o alambrado que divide as áreas comuns do residencial com a referida calçada. O “arranjo” é constituído de um amontoado de madeira que serve de cerca para a guarda do cavalo e na lateral, à sombra da árvore uma cabana que serve de abrigo para o carroceiro (Figura 16).

Figura 15 – Vista da portaria do Residencial Altos da Serra. À frente, bairro consolidado constituído de casas autoconstruídas, com planta fornecida pela Prefeitura.

Figura 16 – Arranjo do carroceiro, no que seria a calçada do Residencial Altos da Serra.

O fato chama a atenção porque se trata de uma área residual, localizada entre a última rua do bairro, e o limite do Residencial Altos da Serra, demonstrando que tanto o poder público, quanto o próprio projeto de implantação deste empreendimento, não tiveram atenção com as áreas externas ao condomínio. Estas áreas residuais, também existentes no Residencial Rosas, caracterizam “área de ninguém”, sujeitas a ocupações impróprias, à margem das preocupações com higiene e saúde. A cena não evidencia apenas o descaso com a área residual, mas também denota os sinais evidentes de pobreza e de que se trata de ocupação indevida por um cidadão que pratica uma atividade também ligada à pobreza, talvez também, não alcançado pelos programas públicos. Um interessante contraste tendo os edifícios do PAR ao fundo. A rua que dá acesso ao condomínio, assim como no Residencial Nações Unidas, também é sem saída, entretanto um pouco mais larga, com casas do Jardim Olinda construídas até a divisa do Residencial (Figura 15).

3.3.4. Características do entorno imediato do Residencial São Luis

Figura 17 – Vista da final da Avenida Santo Antonio, no centro para os Residenciais São Luis e Rosas.

Com o apoio da Figura 17, visualizamos uma parte da zona sul, nesta vista os bairros à frente são o Jardim das Rosas e Jardim das Azaléias, tendo à margem do itambé a Vila Real, onde se localiza uma pequena concentração de habitações precárias que formam a favela conhecida por Vila Real. Esta situação não é freqüente no bairro conhecido por Marega (antigo proprietário rural que vendeu as terras para loteamento), o que mais predominam são as casas do CDHU, a maioria modificada pelas ampliações, autoconstruídas de modo bastante precário, muitas ainda sem reboco, implantadas em pequenos lotes.

Como revela a mesma Figura 17 os Residenciais se destacam em uma paisagem marcada por edificações térreas e em um padrão bastante inferior reproduzido na Figura 18.

A favela da Vila Real (Figura 19, Figura 20 e Figura 21) tem início no prolongamento da rua que dá acesso ao Residencial São Luis, há três quadras da portaria do residencial.

Casas semelhantes à da Figura 18, tem seus quintais contíguos ao alambrado que delimita uma das laterais do Residencial São Luis. Ao fundo está o Residencial Rosas, separados um do outro também por alambrado e cerca viva. A outra lateral possui uma área remanescente gramada e externa ao condomínio que serve de campinho de futebol (Figura 22) e se prolonga até o Residencial Rosas.

Figura 18 – Residência padrão das ruas adjacentes ao Residencial São Luís e Rosas

Figura 19 – Habitação precária da favela Vila Real

Figura 21 – Habitação precária à margem do itambé.

Figura 20 – Habitações precárias da favela Vila Real.

Figura 22 – Área remanescente do Residencial São Luís.

3.3.5. Características do entorno imediato do Residencial Rosas

Por ser vizinho do Residencial São Luis, o Residencial Rosas apresenta as mesmas características relacionadas à vizinhança e padrão das casas adjacentes. Entretanto, à sua frente, separado pela rua que dá acesso à portaria, há uma área remanescente da gleba original desocupada (Figura 23 e Figura 24), formando um descampado que separa os residenciais dos demais bairros originados pelos loteamentos do CDHU.

Figura 23 – Frente do Residencial Rosas, com extensão de cerca-viva em alambrado e lote remanescente da gleba original. A rua de acesso à portaria do residencial corta o lote remanescente.

Figura 24 – Descampado remanescente da gleba original. Ao fundo, à esquerda, Residencial Rosas e à direita Residencial São Luis.

3.3.6. Características do entorno imediato do Residencial Cavalari

O Residencial Cavalari está implantado no bairro do mesmo nome, concentrando um grande número de habitações geminadas e assobradadas construídas em meio lote (6,0m x 25,0m), concebidas para o atendimento do grande número de estudantes e professores atraídos pelas Universidades UNIVEM, UNESP e UNIMAR instaladas na proximidade do Jardim Cavalari.

Há cerca de 5 anos o bairro foi apresentando cada vez mais um crescente número de imóveis desocupados, pois a demanda invocada pelos estudantes deixou de se concentrar nas adjacências das faculdades, além do fato de que o número de estudantes diminuiu devido à criação de faculdades nas cidades vizinhas.

O Jardim Cavalari é vizinho do Jardim Califórnia, onde está localizado o Condomínio San Remo, construído há cerca de 25 anos, com pouco mais de 570 unidades habitacionais de padrão popular, distribuídas em 36 blocos de 3 pavimentos, concebidas e, na época, imediatamente absorvidas pelo grande número de estudantes e funcionários das universidades. É vizinho também do Jardim Maracanã, onde se localiza outro Condomínio Altos da Colina, de cerca de 220 apartamentos de padrão popular, construído há cerca de 4 anos.

Atualmente a presença de estudantes não é tão predominante quanto há cerca de 5 anos atrás e o que predomina no Jardim Cavalari são as inúmeras placas de “aluga-se” em frente aos imóveis quase abandonados (Figura 25 e Figura 26).

Figura 25 – Quadra seguinte ao Residencial Cavalari. Presença de residências para alugar, construídas em “meio lote” e destinadas aos estudantes.

Figura 26 – Casas localizadas na outra extremidade da quadra onde se localiza o Residencial Cavalari Sobrados geminados destinados à moradia de estudantes.

O conjunto de lotes em que foi implantado o Residencial era um grande terreno baldio localizado em uma das extremidades da quadra, a outra extremidade estava edificada por construções assobradadas concebidas para a moradia de estudantes, erigidas antes mesmo da implantação do residencial, e atualmente, a maioria, encontra-se desocupada, como pode ser observado com o apoio da Figura 27.

Figura 27 – Rua do fundo do Residencial Cavalari. Observar conjunto de sobrados para moradia de estudante construído no lote vizinho e anterior ao PAR, na mesma quadra.

Figura 28 – Rua que delimita o fundo do Residencial Cavalari. Notar a presença de residências nas quadras adjacentes.

A Avenida Maria Fernandes Cavalari dá acesso ao residencial e concentra grande parte do comércio existente no bairro. Partindo da marginal da Rodovia Lins-Assis transposta por baixo do viaduto, a avenida segue até o Condomínio Altos da Colina (Figura 30), sendo que o Residencial Cavalari localiza-se mais próximo da área comercial do que do condomínio.

Figura 29 – Avenida Maria Fernandes Cavalari, endereço do Residencial Cavalari. Sentido do Condomínio Altos da Colina.

Na avenida, em frente ao residencial, há a sede de campo do Clube Atlético de Marília (Figura 30), grande área dotada de equipamentos para prática esportiva e de lazer atualmente fechada e em desuso.

Figura 30 – Vista da Avenida que dá acesso do Residencial Cavaleri para o centro. Do lado direito, seqüência de estabelecimentos comerciais e à esquerda, Clube Atlético de Marília.

Figura 31 – Avenida que dá acesso ao condomínio, sentido marginal até Residencial Altos da Colina, com Residencial Cavaleri no centro. Presença de comércio básico próximo do residencial.

A Figura 31 sintetiza alguns motivos pelos quais o Residencial Cavaleri foi escolhido como objeto de estudo de caso, sendo o menor de todos os empreendimentos tanto em área, quanto em unidades habitacionais, em contraposição aos grandes empreendimentos largamente criticados. Neste sentido, a diretriz do PAR define que o número de unidades ideal por projeto é limitado a 160 e o número máximo

de unidades em um raio de 2 km, está limitado a 500⁸⁰. Em tese, uma tentativa de evitar que o PAR seja mais um instrumento da política pública que estimula a criação de vazios urbanos, deixados por herança pela ocupação periférica em que se pautou, por exemplo, a política do CDHU no município.

A visualização da Figura 31 expõe outra razão que consiste não só na implantação do empreendimento seguindo a condição de inserção na malha urbana e desfazendo o sinal de abandono que o antigo terreno baldio acentuava em uma área com evidentes sinais de baixa procura, mas vai além disso: mostra-se uma interessante escolha, pelo fato de que sua presença não impacta, mas integra-se aos demais imóveis e empreendimentos adjacentes.

A proximidade do Residencial com as três maiores instituições de ensino universitário de Marília agrega um valor a mais na localização do empreendimento e na motivação pela escolha por parte dos arrendatários, e como teremos a oportunidade de tratar em capítulo seguinte, adiantamos que de fato, o perfil do arrendatário do Cavaleri é diferenciado, quando relacionado aos demais empreendimentos do PAR em Marília.

A presença de um comércio básico existente, apenas foi incrementada após a implantação do empreendimento, que não vive unicamente do residencial, uma vez que adiante, ao final da avenida localiza-se o Condomínio Altos da Colina, empreendimento privado com obras executadas pela Construtora Menin – a mesma do Residencial Cavaleri – além de uma parte da população residente nas demais casas da Zona Oeste.

Os bairros localizados nesta margem da Rodovia, como dito, pertencente à Zona Oeste, estão definidos pela Lei de Zoneamento como pertencentes à Zona 3 com uso predominantemente residencial (alta densidade), por este motivo, para a viabilidade do empreendimento no âmbito do PAR, foi necessário lançar mão de recurso legislativo que alterasse a definição dos lotes para “zona de interesse social”.

Veremos adiante a síntese deste e dos demais recursos legislativos referentes ao PAR em Marília.

---

⁸⁰ Dados extraídos de comunicado da CAIXA, contendo diretrizes do PAR. Disponível em: <<http://webp.caixa.gov.br/urbanizacao/Publicacao/Texto/programa/par.htm>>. Acesso em: 04/06/2006.

3.4. Legislação municipal para o Programa de Arrendamento Residencial em Marília

Após a escolha das áreas e concomitantemente à análise e aprovação por parte da CAIXA/Bauru, ajustes no âmbito legislativo foram realizados no sentido de garantir amparo legal para a implantação de habitações de interesse social em áreas em que o zoneamento urbano não havia determinado, como no caso do Residencial Cavalari, além de estabelecer a isenção dos impostos necessários para a implementação do programa de forma a representar menores custos incidentes sobre a unidade habitacional.

A seguir, descrevemos em síntese o estabelecido pela legislação municipal no âmbito do arrendamento residencial em Marília.

3.4.1. Lei municipal nº. 5132, de 19 de fevereiro de 2002.

Visando adotar providências necessárias à participação do município no Programa de Arrendamento Residencial, estabelece que os imóveis destinados ao atendimento do Programa, enquanto pertencerem ao Fundo de Arrendamento Residencial ficam isentos da cobrança de imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

As operações de aquisição de imóveis pelo Fundo, bem como a cessão de direitos sobre bens imóveis para o Fundo, no âmbito do atendimento exclusivo das finalidades do PAR, ficam isentos do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), sujeito à incidência nas operações de transmissão de propriedade definitiva dos imóveis aos arrendatários.

A lei determina também a isenção de taxas, emolumentos municipais relacionados à aprovação de projetos, alvarás de construção, licenças e quaisquer outros que possam incidir sobre os imóveis a serem construídos, reformados ou recuperados no âmbito do Programa.

Por fim, encarrega a EMDURB da escolha de empresas da construção civil para execução do empreendimento, assessorando-as no que se fizer necessário, dentro dos critérios da lei nº. 10.150, de 21 de dezembro de 2000⁸¹.

---

⁸¹ A lei nº. 10.150 dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidade do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS; altera o Decreto-Lei nº 2.406, de 5 de janeiro de 1988, e as Leis nºs 8.004, 8.100 e 8.692, de 14 de março de 1990, 5 de dezembro de 1990, e 28 de julho de 1993, respectivamente; e dá outras providências.

3.4.2. Lei municipal nº. 5.163, de 27 de março de 2002.

Determina a inclusão de parágrafo único no artigo 2º da Lei nº. 4455, de 18 de junho de 1998, que trata do zoneamento e uso do solo para o município de Marília, estabelecendo a transferência de ZR3 para ZR4, significando a alteração de zona de uso predominantemente residencial de alta densidade (acima de 250 hab/ha.) para zona de uso predominantemente residencial de interesse social, referente aos lotes 01 a 07 e 14 a 20, da Quadra 02, do bairro Jardim Cavalari.

3.4.3. Lei complementar nº. 324, de 25 de fevereiro de 2003.

Esta lei mantém todas as isenções de que trata a Lei municipal nº. 5132, de 19 de fevereiro de 2002 e acrescenta o estabelecimento de desconto de 50% referente ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)⁸², devido pelas empresas contratadas para a execução dos planos habitacionais integrantes do Programa de Arrendamento Residencial.

O desconto do ISSQN somente vigorará para os empreendimentos já contratados em construção da data da publicação da lei, quais sejam: Residencial Lavínia, Residencial Cavalari, Residencial São Luis e Residencial Nações Unidas.

3.4.4. Lei municipal nº. 5.406, de 20 de março de 2003.

Determina a anulação dos artigos que tratam das isenções de IPTU, ITBI, taxas e emolumentos para os empreendimentos no âmbito do PAR de que trata a Lei municipal nº. 5132, de 19 de fevereiro de 2002. Um artifício meramente legislativo já que as isenções são mantidas nos termos estabelecidos pela Lei complementar nº. 324, de 25 de fevereiro de 2003 (sintetizada acima).

---

⁸² Imposto previsto no item 32, da Tabela III, da Lei Complementar nº 158, de 29 de dezembro de 1997, que trata do Código Tributário de do Município de Marília.

3.4.5. Lei complementar nº. 336, de 26 de junho de 2003.

Esta lei inclui os Residenciais Altos da Serra e Rosas na relação de empreendimentos que terão desconto de 50% referente ao ISSQN, devido pelas empresas contratadas para a execução dos planos habitacionais integrantes do Programa de Arrendamento Residencial, de que trata a Lei complementar nº. 324, de 25 de fevereiro de 2003 (resumida anteriormente).

3.4.6. Lei complementar nº. 482, de 24 de outubro de 2006.

Retroage o desconto de 50% do ISSQN devido pelas empresas contratadas para a execução dos 6 empreendimentos integrantes do Programa de Arrendamento Residencial, a vigorar a partir de 20 de fevereiro de 2002.

Este foi o último ato legislativo relacionado ao PAR até o momento.

3.5. Processo de implementação do Programa em Marília

[...] como a gente não tinha uma renda nem no holerite, a gente pensava que não ia dar certo. Aí meu filho disse: [...] é lógico que dá certo! Ele insistiu, foi atrás dos documentos, fez tudo, xerocou, aí levou o pai dele [...] (ENTREVISTADO 5, 2007).

São inúmeros os motivos que caracterizam as dificuldades dos interessados no ingresso efetivo aos programas públicos habitacionais. Geralmente apresentam um histórico de reprovações nas tentativas anteriores, o que antecipa o fracasso nas tentativas futuras, mas não elimina a necessidade. A idéia de que somente o holerite comprova a renda ainda permanece e acaba tirando a motivação de grande parte dos interessados, alia-se a esse fator a crença de que a burocracia é grande, gerando uma dificuldade de agrupar os documentos necessários para comprovação das informações. Atualmente a relação de documentos exigidos está bastante simplificada e no caso do PAR, é necessário basicamente o preenchimento de um cadastro para o registro de informações pessoais, a apresentação de CPF, RG e comprovação de renda, caracterizada também através de comprovantes de atividade informal.

Entre a manifestação do interessado e a efetiva entrega do imóvel, há um longo percurso que envolve diferentes agentes e, não raro, ocorre a dificuldade de se realizar na prática o que as diretrizes

determinam, implicando em flexibilizações que não estão contidas nas definições conceituais e tampouco no objetivo principal que é ofertar moradia digna para a população que demanda a necessidade.

Neste sentido o processo iniciado na caracterização da demanda, passando por fases importantes e essenciais como a construção, seleção dos interessados, licitação das administradoras e na entrega das unidades habitacionais no âmbito do PAR, adquire maior relevância justamente por ser um processo pouco conhecido e com peculiaridades intrínsecas a estes empreendimentos e no nosso caso, intrínseco ao município de Marília.

A CAIXA, como sabemos, é importante agente do processo de implementação do PAR no município, e essencial na execução do Programa em âmbito nacional, e tem como procedimento habitual, o registro em arquivos internos de todo trâmite documentado em ofícios e formulários referentes a cada empreendimento, instrumentos que permitem o acompanhamento e avaliação de suas atividades.

Assim ocorreu também pelos diversos setores da CAIXA de Bauru, responsáveis pela execução dos empreendimentos em Marília. Entretanto, mesmo considerando a existência de documentos oficiais, importa-nos o resgate do processo histórico e das peculiaridades que estão além dos ofícios e formulários. Desta forma, como perceberemos adiante, foi mais acertado constituir um panorama da implementação do PAR em Marília recorrendo à fonte documental contida em jornais e através do relato dos próprios agentes envolvidos, pois ficam evidentes as contradições, sobreposições de interesses, flexibilizações e demais ajustes necessários para que se atingisse o objetivo de implementar o PAR na cidade de Marília.

3.5.1. Inscrição, seleção, aprovação dos interessados e entrega dos empreendimentos.

O levantamento da demanda habitacional realizado pela Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional de Marília (EMDURB) identificou que de 6.500 pessoas que não possuíam imóveis em 2002, 3.500 tinham renda mensal em média de R\$ 380,00⁸³, distanciando-as da maioria dos programas habitacionais anteriormente lançados pela CAIXA. Atenta à demanda a EMDURB reconheceu no Programa de Arrendamento as condições que poderiam minimizar o déficit habitacional de parte da população local.

---

⁸³ Valores e dados expressos em estimativa da EMDURB publicada pelo Jornal Diário de Marília, de 25 de abril de 2002.

Dentre os R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) que a CAIXA pretendeu disponibilizar em 2002 para o PAR na região, recursos divididos entre Marília, Bauru, Jaú e Botucatu⁸⁴, segundo o Superintendente de Negócios da CAIXA em Bauru, Miguel Sampaio Junior, “Marília está sendo a primeira cidade a receber os recursos, quase 50% do total”, configurando um investimento de R\$ 45.000.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) com previsão de construção de 2.036 unidades habitacionais pulverizadas em dez áreas da cidade.

Partindo da demanda identificada pela EMDURB na qualidade de autarquia da Prefeitura Municipal de Marília, da manifestação do interesse em aderir ao Programa e da disponibilidade dos recursos, na tarde do dia 25 de abril de 2002, foi firmado contrato entre a EMDURB e as Construtoras AJ Engenharia e Construtora Menin, anteriormente autorizadas pela CAIXA, prevendo a construção das primeiras 300 unidades habitacionais através do PAR, sendo inicialmente 192 apartamentos no bairro Jardim Lavínia e 108 apartamentos no Jardim Cavallari, com programação de construção imediata.

O aporte inicial representa investimento de R\$ 6.400.000,00 (seis milhões e quatrocentos mil reais), com previsão de geração de 400 empregos diretos e de movimentação da economia da região com a compra de materiais de construção.

A tipologia das primeiras unidades habitacionais a serem construídas inicialmente previa área útil de 43 a 45 metros quadrados, contendo dois quartos, sala, cozinha e banheiro, por se tratar de edifícios de apartamentos, o conjunto seria murado e com portaria.

Como forma de diminuir os valores que incidem sobre a taxa de arrendamento, previstos entre R\$ 156,00 até R\$ 168,22 e para manter o valor de aquisição de cada unidade habitacional no limite de R\$ 22.400,00 (vinte e dois mil e quatrocentos reais), a Prefeitura determinou a isenção das taxas municipais relativas à aprovação de projetos, alvarás de construção, licenças e quaisquer outros que pudessem incidir sobre os imóveis a serem construídos, determinando também a isenção da cobrança de IPTU durante o período de arrendamento, estipulados em 15 anos.

A imprensa escrita local informou a população sobre os investimentos do PAR no município e convocou os interessados no Programa para inscrição iniciada na semana seguinte à assinatura do contrato com a CAIXA.⁸⁵

---

⁸⁴ Cidades com mais de 100.000 habitantes, segundo dados do Censo de 2000, situadas na área de abrangência da Superintendência de Negócios de Bauru.

⁸⁵ A imprensa local escrita em Marília resume-se em dois jornais veiculados diariamente (exceto às segundas e feriados), são eles: O Diário da Manhã e o Diário de Marília. O conteúdo, a abordagem e a tendência de ambos são muito semelhantes, certas vezes, idênticos. Adotamos o Jornal Diário de Marília como fonte documental preferencial.

Já nas primeiras notícias divulgadas pela imprensa local sobre o PAR⁸⁶, nota-se que o Programa é descrito como “uma espécie de leasing, ou seja, o banco é dono do imóvel até que ele seja completamente quitado”. Informa que “o programa é uma experiência da CAIXA voltada à camada da população com renda familiar de R\$ 560,00 e que ficava de fora de financiamentos por causa do baixo poder aquisitivo”.

Informa ainda que “a construção será pulverizada em dez áreas da cidade, permitindo ao interessado optar pela região”, considerando que “entre as exigências para a aprovação das áreas estão a presença de asfalto e infra-estrutura básica, escolas e unidades de saúde”. (DIÁRIO, 2002)

Em 30 de julho de 2002, para suprir o déficit habitacional da cidade, teve início a construção de outros 324 apartamentos populares distribuídos em dois condomínios, mais tarde identificados como Residencial São Luis e Residencial das Rosas, localizados no bairro São Luis na zona sul, com tipologia limitada a dois quartos, banheiro, sala, cozinha e área de serviço e com previsão de entrega da obra em 12 meses. A construção previa que cada residencial teria 162 unidades habitacionais distribuídas em 9 blocos e cada empreendimento seria dotado de quadra poliesportiva, estacionamento, playground e salão de conveniência.

Em 31/07/2002 o Diário informa que a escolha do bairro foi decorrente de levantamento da EMDURB que identificou 48% dos inscritos interessados em aderir ao Programa indicando bairros da zona sul como área preferencial de moradia e esta é uma informação que não encontra outra referência, a não ser pelo próprio cadastro realizado em função da abertura da inscrição para interessados no PAR, possivelmente demonstrando interesse por determinada região. Entretanto, este fato pode encontrar justificativa por ser uma região fortemente adensada.

A EMDURB noticia em 13/11/2002 a reabertura de inscrições para moradias do Programa de Arrendamento informando que o valor total de cada apartamento é de R\$ 22.400,00 e “as prestações serão de R\$ 168,22 mensais, incluindo seguro” (DIÁRIO, 2002). O então presidente da autarquia Mário Bulgarelli antecipa que “o morador vai ficar isento de IPTU durante os 15 anos do pagamento das parcelas.” (BULGARELLI, 2002). A reabertura prevê a inscrição dos interessados anteriormente inscritos caso as obras estejam mais próximas das residências atuais e reafirma a intenção ao dizer “queremos que os compradores fiquem na região onde moram.” (BULGARELLI, 2002).

Entre 14/05/2004 e 04/09/2004 pôde-se acompanhar a dificuldade no cumprimento dos prazos de entrega dos empreendimentos do PAR em Marília, justificados algumas vezes pela demora na análise de

---

⁸⁶ Publicadas no Diário de Marília, em 25/04/2002 e 26/04/2002.

crédito do interessado pela CAIXA, pela reprovação do cadastro do interessado que possui comprometimento do nome com restrições de crédito no SERASA⁸⁷ e SPC⁸⁸ e por entraves na licitação para escolher a empresa administradora dos condomínios.

Durante estes 4 meses, o Diário noticiou que excetuando os Residenciais Lavínia e Cavaleri, entregues em janeiro de 2004, os demais empreendimentos: Residenciais Altos da Serra, das Rosas, Nações Unidas e São Luis, tiveram atrasos que desencadearam a ação do Ministério Público Federal através da Procuradoria da República em Marília no sentido de apurar eventuais irregularidades no cumprimento do Programa de Arrendamento Residencial.

O primeiro registro do atraso está expresso na manchete do Diário do dia 14/5/2004, “burocracia emperra entrega de apartamentos” relatando que o empreendimento localizado no Jardim América (Residenciais Nações Unidas e Altos da Serra) com construção iniciada em junho de 2002 e prazo de conclusão definido para 12 meses, ou seja, em junho de 2003, encontra-se concluído, porém vazio. O Gerente da agência central da CAIXA em Marília, Reginaldo Zaramella, justifica na mesma reportagem citada acima que “os prédios estão prontos, mas candidatos ainda precisam esperar um mês até que termine a análise de crédito dos interessados”, para o qual “estamos finalizando a avaliação”. (ZARAMELLA, 2004)

Decorridos 20 dias após estas afirmações o Diário na edição de sábado do dia 05/06/2004, destaca em manchete de primeira página que “Ação federal pede entrega de apartamentos do PAR” e informa que:

Uma Ação Civil Pública movida pela Procuradoria da República em Marília pede que a Emdurb, Caixa Econômica Federal e Prefeitura de Marília entreguem em 30 dias os apartamentos do projeto PAR, que estão prontos, mas aguardam liberação burocrática. Segundo o Ministério Público Federal, o objetivo de assegurar moradia à população de baixa renda, “vem sendo deformado pela omissão da Caixa Econômica federal e do Município de Marília, por intermédio da EMDURB, em selecionar os beneficiários e destinar os apartamentos”. (DIÁRIO, 2004).

---

⁸⁷ SERASA é a empresa responsável pela análise e informações para decisões de crédito e apoio a negócios, atua no âmbito nacional e internacional, por meio de acordos com as principais empresas de informações de todos os continentes.

⁸⁸ SPC é o cadastro do Serviço de Proteção ao Crédito, de âmbito nacional, fornece informações para tomada de decisão sobre vendas a crédito a Pessoas Físicas. Possibilita às instituições que operam com venda à crédito, empresas especializadas em crédito ao consumidor ou locação, maior segurança em suas operações, emitindo informações sobre títulos protestados e registro de devedores fornecidos pelos setores do comércio, indústria, prestação de serviços e instituições financeiras.

A Ação⁸⁹ pede liminarmente que em até um mês esteja concluído o processo de entrega, sendo que dos cinco empreendimentos prontos que somam 736 unidades habitacionais, o Residencial Cavaleri com 108 apartamentos havia sido entregue em janeiro de 2004, durante a tramitação da Ação. O Residencial Lavínia entregue em 08/01/2004 nem sequer foi citado na Ação. Os empreendimentos do PAR em Marília encontravam-se então na situação, descrita pela Tabela 10, adiante.

Tabela 10 - Situação de entrega dos empreendimentos. Posição em junho de 2004.

Residencial	Nº. de blocos	Nº. de apartamentos por bloco	Nº. total de unidades habitacionais (u.h.)	Situação em 05/06/2004
São Luiz	09	18	162	Não entregue
Nações Unidas	10	16	160	Não entregue
Altos da Serra	09	16	144	Não entregue
Rosas	09	18	162	Não entregue
Total de u.h. não entregues			628	
Cavaleri	06	18	108	Entregue em 09/01/2004
Lavínia	12	16	192	Entregue em 08/01/2004
Total de unidades habitacionais entregues			300	
Total de unidades habitacionais construídas			928	

Elaborada pela autora. Fontes: Administradora Residem e CAIXA/Bauru

O Procurador Jefferson Aparecido Dias afirma na Ação Civil Pública. que:

O fato de estarmos em um ano no qual ocorrerão eleições municipais exige que os imóveis sejam destinados aos seus beneficiários o mais rápido possível, impedindo sua utilização “eleitoreira” pelos candidatos ao cargo de prefeito e de vereadores. (MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, 2004).

Zaramella (2004), afirma que a seleção dos arrendatários e a análise cadastral, além da legalização dos imóveis são os motivos que provocam os atrasos, contudo afirma que “em 45 dias o processo deve estar concluído para pelo menos dois dos conjuntos”.

A Procuradoria pede na Ação Civil Pública que seja aplicada multa de R\$ 10.000,00 por dia, “quantia mínima necessária para que se tenha um eficiente meio de pressão sobre os réus com o fito de que sejam compelidos a cumprir a liminar concedida.” (MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, 2004).

⁸⁹ Ver Ação Civil Pública do Ministério Público Federal na íntegra em Anexo.

No dia seguinte, reagindo aos ecos da repercussão que a ação da Procuradoria provocou, o Diário de Marília em edição do dia 06/06/2004 estampa a manchete “licitação pára⁹⁰ entrega dos prédios do PAR” e descreve que “um entrave na licitação de escolha da empresa administradora dos condomínios está emperrando a entrega de pelo menos dois blocos de prédios do Projeto PAR”. Segundo o sucessor de Mário Bulgarelli na presidência da EMDURB, Antonio Carlos Nasraui, “uma empresa derrotada na licitação recorreu e paralisou o processo, em ação judicial que corre em São Paulo” (Nasraui, 2004), alegando que, sem a definição da empresa administradora, os empreendimentos não podem ser entregues, complementa que “mesmo que a licitação acabe amanhã não seria possível entregar todos os apartamentos: faltaram candidatos”.

A EMDURB foi responsável pelo cadastro de interessados e a CAIXA pela triagem e seleção ao término do cadastro, contendo centenas de nomes, grande parte foi rejeitado na triagem por falta de renda familiar exigida pelo Programa e noticiado como sendo entre R\$ 750,00 e R\$ 1.500,00, segundo Nasraui (2004), por problemas cadastrais com SPC e SERASA e ou falta de documentos de um modo geral.

As diretrizes do PAR não permitem a entrega parcial de blocos de um mesmo empreendimento, mas admite excepcionalmente em casos analisados pela instituição que seja dada a ocupação com 80% das unidades habitacionais arrendadas, entretanto o presidente da EMDURB declara que:

O que a CAIXA e EMDURB fizeram foi separar os cadastros para entregar pelo menos um bloco de prédios em cada conjunto. Então, assim que acabe o entrave da licitação dois blocos podem ser entregues. (NASRAUI, 2004).

“Juiz dá liminar e manda entregar prédios”, assim anuncia a manchete do Diário de 10/06/2004, acrescentando no corpo da matéria que o presidente da EMDURB Antonio Carlos Nasraui informou que a empresa recebeu a intimação e levaria o caso ao departamento jurídico, por sua vez, a Gerente da Superintendência de Negócios da Caixa em Bauru, Laide Soares informou que ainda não havia recebido a notificação.

Segundo o juiz da 1ª. Vara Federal, Luis Antonio Ribeiro Marins que concedeu a liminar obrigando CAIXA, EMDURB e Prefeitura Municipal de Marília a entregar em 30 dias os Residenciais São Luis e Rosas e em 45 dias os Residenciais Nações Unidas e Altos da Serra – nestes últimos o prazo é maior para permitir legalização de documentos – definiu ainda o pagamento de multa diária de R\$ 3.000,00 para cada réu que deixasse de cumprir a determinação.

---

⁹⁰ É provável que o jornal tenha utilizado a acentuação de forma incorreta para salientar o sentido da palavra “para”, do verbo “parar”, e não da preposição “para”.

O Ministério Público Federal argumenta na Ação Civil Pública que o objetivo de assegurar moradias à população de baixa renda fica comprometido com a demora da entrega e questiona:

De que adianta os réus terem firmado convênio visando, em consonância com o Programa de Arrendamento Residencial – PAR, oferecer moradia às parcelas menos favorecidas da população e as construtoras terem concluído as obras, se a ocupação fica prejudicada pela omissão na seleção dos futuros moradores. Assim, o princípio da eficiência que deve nortear toda atividade administrativa vem sendo afrontado pela atitude dos réus que, com a omissão na seleção dos beneficiários, tem impedido o alcance eficaz dos seus objetivos sociais, trazendo como consequência unicamente a manutenção do *status quo* social, o abandono dos condomínios construídos e a sua potencial degradação ou mesmo invasão. (MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, 2004).

De fato, como referido anteriormente, os contratos firmados entre CAIXA e as construtoras foram assinados em julho de 2002, com prazo de conclusão das obras para setembro de 2003. O Ministério Público em vistoria realizada em 04/12/2003 nas obras de construção dos apartamentos abrangidos pelo PAR, nos Residenciais Altos da Serra e Nações Unidas, constatou que:

Todos os apartamentos e área externa estão concluídos, entretanto, houve infiltração de água nas paredes de todos os apartamentos do 1º. andar e a CEF determinou que a construtora fizesse os devidos reparos. (...) O engenheiro da construtora, Júlio Etecheber, afirmou que estes reparos estarão concluídos no dia 26/12/2003 [...] (MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, 2004).

Na visita aos Condomínios Residenciais São Luis e das Rosas o órgão ministerial constatou que:

Todos os apartamentos e área externa estão concluídos restando apenas alguns retoques de pintura, colocação de registro de encanamento do chuveiro e limpeza geral. (...) O supervisor da construtora, Reinaldo Aparecido Pelegrin, afirmou que essas tarefas estarão concluídas no dia 10/12/2003, se não houver imprevistos. (MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, 2004).

Quanto ao Condomínio Cavaleri a vistoria do Ministério Público constatou “que todos os apartamentos e área externa estão concluídos” acrescentando que segundo “o vigilante que trabalha para a construtora informou, esta obra foi concluída há 3 meses, aproximadamente”.

Sendo assim, quando a vistoria foi realizada o Residencial Cavalari já apurava um período de 3 meses de ociosidade desde a conclusão da obra, sendo oficialmente entregue em 09/01/2004, 4 meses após a previsão inicial do término de obras. Desta forma o Residencial Cavalari fez parte da ação do Ministério Público, mas durante os trâmites do processo, com a entrega realizada, foi retirado da ação. Por sua vez, o Residencial Lavínia nem sequer foi mencionado na Ação Civil Pública e teve sua entrega oficial em 08/01/2004.

A despeito da liminar concedida em 10/06/2004 obrigando a entrega dos empreendimentos, 44 dias depois a Emdurb e CAIXA iniciam a convocação dos inscritos no PAR para as entrevistas que segundo noticia o Diário em edição do dia 24/07/2004, antecede o sorteio para os quatro empreendimentos concluídos. Além de terem sido chamados 2.000 pessoas já inscritas, também foram abertas novas inscrições para o período de 26/07 até 31/07/2004 e segundo Nasraui:

Os apartamentos já estão prontos e as correspondências foram enviadas convocando as pessoas para as entrevistas. Como sempre muitas inscrições acabam não preenchendo os quesitos estabelecidos pela CAIXA, resolvemos abrir período para novas inscrições. (NASRAUI, 2004).

Os empreendimentos com unidades habitacionais disponíveis para arrendamento são os já citados anteriormente: Altos da Serra e Nações Unidas localizados no bairro Jardim Aquarius; e São Luis e Rosas construído em área do bairro São Luis também conhecida por Marega, totalizando 628 unidades habitacionais com sorteio previsto para agosto de 2004.

A documentação necessária para a adesão ao arrendamento é descrita e informada nas recorrentes chamadas do Diário, aparentemente não deixando dúvidas quanto às exigências do Programa para seleção dos interessados, quanto à flexibilização da comprovação de renda informal e Zaramella (2004) insiste no apelo para que os interessados procurem a CAIXA, mesmo àqueles que já se inscreveram:

Até mesmo aquelas pessoas que fizeram a inscrição, mas que por algum motivo não receberam a correspondência, podem se dirigir à CAIXA que vamos conferir a documentação [...] Aceitamos, inclusive, comprovantes de renda de trabalho informal. Não precisa ser só aquele do holerite que a pessoa recebe quando trabalha com carteira assinada. É só procurar a CAIXA que vamos estudar a melhor maneira de comprovar essa renda. (ZARAMELLA, 2004).

A reportagem complementa as informações quanto aos documentos necessários para a inscrição e divulga que as “prestações dos apartamentos do PAR serão de aproximadamente R\$ 180,00, pagas em 15 anos, mais valor do condomínio” e acrescenta que “ao final, esse sistema prevê ainda o pagamento de um resíduo para que o apartamento passe definitivamente para o nome do inquilino”.

O balanço do primeiro dia de convocação dos candidatos para adesão ao PAR registra 15 comparecimentos dos 2.000 inscritos convocados e confere um baixo comparecimento de novos candidatos totalizando 15 novos interessados. Para Zaramella (2004) a justificativa encontrada é a de que:

Está havendo um grande número de negativas de crédito, em torno de 50% por causa do grande número de vinculações como SPC e Serasa dos inscritos, um quesito que impede a participação no sorteio. (ZARAMELLA, 2004)

Diante do quadro de inscritos até aquele momento, foi programada inicialmente a entrega de dois empreendimentos: Altos da Serra, próximo ao Jardim Aquarius e o das Rosas, no Marega, totalizando 306 unidades habitacionais, com previsão de sorteio dos apartamentos dentre os inscritos e aprovados para o dia 20/08/2004⁹¹. A segunda fase de entrega que envolve os Residenciais Nações Unidas no Jardim Aquarius e São Luis no Marega, não tem previsão de entrega, uma vez que depende ainda de novos inscritos.

A dificuldade de disponibilizar os imóveis destinados ao arrendamento, marcada pela demora da entrega dos empreendimentos, pela renovação freqüente dos períodos de inscrição e pelos constantes adiamentos dos sorteios sinalizam um descompasso entre a demanda inicial sinalizada pela EMDURB e a capacidade de adequação da população aos critérios do PAR, especialmente no que se refere à restrição de crédito.

Tal situação motivou uma manifestação no editorial do Diário do dia 27/07/2004, que ao constatar a baixa adesão ao Programa e a ociosidade de cerca de 322 apartamentos concluídos e sem previsão de entrega, não poupa críticas ao considerar que:

A situação evidencia o grau da crise em que vive a população. Cidadãos de baixa renda estão em tamanho nível de endividamento que nem mesmo conseguem preencher os requisitos para um programa que tem como objetivo maior facilitar a compra da casa própria para quem nunca conseguirá fazê-la pelos meios tradicionais. Talvez este seja apenas um reflexo de tempos de desemprego, que o governo já tenta

---

⁹¹ O sorteio é realizado pela CAIXA e tem o objetivo de definir qual bloco, andar e apartamento corresponderá a cada arrendatário, que recebe as chaves e no mesmo momento assina o contrato de arrendamento.

fixar como “do passado”. Afinal, índices do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) mostram queda do desemprego em São Paulo por dois meses consecutivos. A esperança é que os trabalhadores, de emprego novo, estejam começando a pagar suas dívidas e que, em breve, filas e filas de pessoas se formem na porta da Caixa Econômica Federal querendo fazer a inscrição para o programa de arrendamento. E que todos eles tenham os créditos aprovados e que sorteios não precisem ser adiados por falta de gente que possa bancar esse sonho.⁹² (DIÁRIO, 2004)

O fato dos empreendimentos não estarem ocupados em consequência da demora na entrega, acarreta que os edifícios do Residencial das Rosas sejam alvos de ações de vandalismo, com janelas quebradas por pedradas. A reportagem feita pelo Diário no dia 04//09/2004, registra o prejuízo, sinaliza a urgência em favorecer a destinação dos apartamentos e divulga a previsão de entrega do Residencial das Rosas para o dia 01/10/2004 e do Residencial Altos da Serra para o dia 15 do mesmo mês, segundo Nasraui (2004), “até o final do mês cada mutuário com sua senha assina o contrato na CAIXA e somente em outubro se mudam para o imóvel”. Alega que “o município foi responsável apenas pelo processo de captação e cadastro da população interessada”, aponta entrave causado pela disputa pelos serviços de portaria, contratado por licitação explicando que “a segunda colocada entrou com ação e até que os trâmites burocráticos fossem cumpridos houve este atraso no processo de entrega das casas”⁹³. O Diário informa que em dezembro haverá novo sorteio e em janeiro os selecionados receberão os apartamentos do Residencial São Luis e Nações Unidas, embora ainda não tenham definidos os futuros arrendatários, pois estão em fase de convocação para apresentação de documentos e comprovantes para seleção cadastral e de renda.

No dia 15/09/2004 foram sorteadas os apartamentos dentre os aprovados para destinação de 128 apartamentos dos 144 construídos no Residencial Altos da Serra, na zona oeste. O sorteio apenas define a escolha do apartamento entre os interessados previamente selecionados e enquadrados na análise cadastral e de renda, pois ainda há 16 unidades restantes que se encontram disponíveis para os novos interessados. O Diário publicado no mesmo dia informa que “a entrega ocorre com quase um ano de atraso” e que “a construção do condomínio consumiu cerca de R\$ 3,4 milhões”. No mesmo dia teria

---

⁹² O editorial revela a pouca intimidade com o termo arrendamento, ao se referir ao programa atribuindo a finalidade de prover a aquisição da casa própria e não de ofertá-la como um aluguel. Adiante, retoma a associação do programa com o termo arrendamento.

⁹³ Refere-se à casas erroneamente, de modo generalizado, já que os imóveis em questão são caracterizados por apartamentos.

início a assinatura dos contratos de arrendamento e entrega das chaves dos apartamentos do Residencial da Rosas, sorteados na semana anterior.

No ano de 2005, continuam as convocações para inscrição de interessados ao PAR, para destinar as 322 unidades habitacionais distribuídas entre os Residenciais Altos da Serra e São Luis. A edição do Diário registra nova abertura de inscrições em 14/05/2005 e apresenta no dia 25 um balanço que contabiliza, segundo a EMDURB, 900 famílias interessadas na adesão ao PAR, formalizado através da retirada ou entrega da ficha de inscrição, como no caso do agente de escolta, Danilo Lara, que ao entregar a ficha relatou que “hoje moro com meus pais, se for só R\$ 270,00 por mês é um bom investimento, dá para pagar”, referindo-se à taxa de arrendamento no valor de R\$ 180,00 e R\$ 90,00 de taxa de condomínio. Willian Marchetti, atual presidente da EMDURB, substituindo a Nasraui, alerta que “muita gente levou [a ficha] para preencher com o marido, a família, por causa dos documentos”, significando que o balanço refere-se ao número de famílias interessadas, que devolvendo a ficha, serão ainda submetidas à análise cadastral e financeira no prazo de 30 dias e uma vez “aceito pela CAIXA vão direto para o sorteio que vai definir o andar e o número do apartamento ocupado”, afirma Marchetti (2005).

Sinalizando que as inscrições constantemente prorrogadas tenham sido suficientes para destinar ao menos uma parte dos apartamentos do Residencial Nações Unidas, no dia 03/06/2005 é divulgado o encerramento das inscrições sendo que “agora a meta foi atingida e os inscritos devem aguardar análise da CAIXA”, caso a quantidade de aprovados for insuficiente, Marchetti (2005) informa ainda que as vagas serão supridas posteriormente, sinalizando a intenção da CAIXA em excepcionalizar a entrega com cerca de 80% dos imóveis destinados e complementa que “se não preencher, como ocorreu no Cavalari, a administração do condomínio vai suprimindo a demanda” ao longo do tempo.

Nesta ocasião, a população manifesta suas impressões acerca do Programa de Arrendamento alternando entre avaliações positivas e negativas, como o vigia Ademir Cansini, que interessado no imóvel compareceu no local de inscrição e comentou que “o pobre não consegue pagar R\$ 180,00 mais condomínio. Isso não é popular, é para rico. É preço de aluguel”, e segundo comparação do vigia em depoimento dado ao Diário do dia 03/06/2005, “uma sobrinha em São Paulo paga R\$ 40,00 por uma casa popular”, já a doméstica Vilma Alves que acompanhava a inscrição da filha considera uma boa oportunidade para conquistar a casa própria e salienta que “deveria haver mais iniciativas como esta. Pelo menos dá para sair do aluguel que é um dinheiro que não volta mais”.

Cerca de 60 dias após o término das inscrições para o Residencial Nações Unidas, em 04/08/2005 foi realizado sorteio para escolha dos aprovados definindo o andar e apartamento que os arrendatários deverão ocupar e a entrega dos imóveis foi oficializada através da assinatura do contrato em 16/08/2005.

Entretanto o último empreendimento do PAR restante em Marília, o Residencial São Luis, ainda mantém as 162 unidades habitacionais sem destinação e as recorrentes convocações e registros de abertura de inscrições são anunciadas ente os meses de junho de 2005 até janeiro de 2006, quando então no dia 14 do mesmo mês a CAIXA e a EMDURB realizam o sorteio dentre os selecionados inscritos durante o período, excepcionalizando novamente a entrega com cerca de 80% de ocupação ao efetuar em 09/02/2006 a entrega do empreendimento, tendo ainda disponíveis 39 apartamentos que foram oferecidos para ocupação de interessados até aproximadamente julho de 2006.

Sendo assim como tão claramente demonstra a Tabela 11, o prazo mais longo entre o término da obra e a entrega definitiva dos apartamentos foi de 2 anos e coube ao Residencial São Luis ocupar a posição de último empreendimento entregue aos arrendatários, depois de decorridos dois anos da entrega da obra.

Tabela 11 - Datas de início e término de obras relacionadas com entrega dos empreendimentos do PAR.

Residencial	Nº. de blocos	Nº. de apartamentos por bloco	Nº. total de unidades habitacionais (u.h.)	Início de construção	Término da obra***	Situação em julho de 2006****
Lavínia	12	16	192	25/04/2002*	01/09/2003	Entregue em 08/01/2004
Cavalari	09	18	108	03/06/2002*	01/10/2003	Entregue em 09/01/2004
Rosas	09	18	162	18/07/2002**	01/02/2004	Entregue em 15/09/2004
Altos da Serra	09	16	144	26/07/2002	01/08/2004	Entregue em 22/09/2004
Nações Unidas	10	16	160	26/07/2002	01/08/2004	Entregue em 16/08/2005
São Luis	09	18	162	18/07/2002**	01/02/2004	Entregue em 09/02/2006
Total de u.h. concluídas e entregues			928			

Tabela elaborada pela autora. * Fonte: Jornal Diário de Marília, edição de 25/04/2002. ** Fonte: Jornal Diário de Marília, edição de 31/07/2002. *** Fonte: CAIXA – GILIE/BU (Gerência Nacional de Alienação de Imóveis de Bauru). **** Fonte: Administradora Residem – Escritório de Marília

O PAR determina que o prazo de execução das obras seja limitado a, no máximo, 18 meses, contados da data da assinatura do contrato, eventualidades que demandem a extensão dos prazos são analisadas pela CAIXA. Os residenciais Lavínia, Cavalari, Rosas e São Luis tiveram as obras concluídas e

entregues à CAIXA dentro do prazo. Os residenciais Altos da Serra e São Luis excederam o prazo por mais 7 meses. Não foram encontrados registros que justificassem esse atraso, porque de fato não houve atraso na obra, mas sim, na entrega oficial da obra. As recorrentes justificativas da EMDURB, da CAIXA, as insistentes chamadas para inscrição divulgadas pela imprensa e a Ação Civil Pública da Procuradoria da República de Marília, entre todas, a mais cabal prova de que os empreendimentos estavam totalmente concluídos, não deixam dúvida de que a questão não estava fundamentada no atraso da obra.

O Residencial Rosas, terceiro condomínio com obras concluídas e oficialmente entregue à CAIXA, demorou 7 meses para ser disponibilizado aos arrendatários, dando os evidentes sinais que revelavam a dificuldade de destinar as unidades habitacionais à população, em razão, como vimos, da insuficiência de interessados com cadastro aprovado pela análise da CAIXA. Nem mesmo o ineditismo da operação de implementação do programa, relativo à contratação por parte da CAIXA de Bauru do serviço de empresa de administração de condomínios, e da recente assunção das atividades desta empresa no gerenciamento dos contratos de arrendamento; foi fator de elevada demora na entrega dos Residenciais Lavínia e Cavaleri, entregues dentro do prazo de 3 a 4 meses, aceitável, considerando os trâmites relacionados à aprovação das fichas cadastrais e confecção de contratos. Sendo assim, justificativas pautadas na morosidade da confecção de contratos e na análise de cadastros, pressupondo sobrecarga de trabalho inerente à própria análise, não encontra parâmetros. Tanto a CAIXA quanto a Residem, foram mais ágeis, inclusive em momentos mais críticos, como na análise cadastral que permitiu a seleção e entrega dos primeiros residenciais Cavaleri e Lavínia.

Ora, o que não encontra justificativa são os 25 meses que separam o início das obras e a entrega oficial dos Residenciais Altos da Serra e São Luis, senão pela intenção de se manter sob a guarda da Construtora, ao menos oficialmente, pelo maior tempo possível, os empreendimentos que não conseguiam ser totalmente preenchidos, pelo baixo número de selecionados, pinçados por critérios de renda familiar, capacidade de pagamento e capacidade de crédito de um numeroso cadastro de interessados.

Essa dificuldade se confirma, quando mesmo após a entrega oficial da obra os Residenciais Nações Unidas e São Luis demoram, respectivamente, 13 meses e 24 meses para serem entregues aos arrendatários, momento efetivado pela assinatura do contrato que se firma entre a CAIXA, em nome do FAR, e o arrendatário e mesmo assim só acontece por uma excepcionalização da CAIXA, que admite a entrega dos empreendimentos tendo, no mínimo, 80% das unidades habitacionais destinadas.

Retomando muito sinteticamente, para efeito desta importante questão, uma vez que já abordamos em detalhe o processo de inscrição dos interessados, temos que, ao fazer sua inscrição, o interessado já

declara a renda familiar e apresenta os documentos pessoais, passo seguinte, estando dentro da faixa de renda solicitada pelo programa, que em 2002 era de até 6 s.m. (atualmente até R\$ 1.800,00), seus dados e documentos seguem para a análise da CAIXA. Nesta análise a CAIXA considera a capacidade de comprometimento da renda do interessado, face às despesas que ele terá ao contrair o arrendamento. Se essa margem não for segura pela avaliação da CAIXA, o interessado não terá seu cadastro aprovado. Sendo assim, por um raciocínio bastante simplista, não adianta ter renda até 6 s.m., também precisa ser acima de 3 s.m., para equacionar e se enquadrar na margem segura.

A análise cadastral também considera a situação de crédito do interessado. Se a consulta da CAIXA apresentar restrição cadastral perante o SERASA e SPC, o interessado é reprovado.

Ao longo da pesquisa e pelo que relatamos até aqui, EMDURB, Construtora Menin, CAIXA e Residem, mesmo quando admitem outras questões que possam se relacionar com a demora da entrega dos empreendimentos aos arrendatários, apontavam a dificuldade de agrupar o número necessário de interessados em condições de assinar o contrato, devido à reprovação da análise cadastral e à insuficiência de renda dos novos interessados, para que novos cadastros pudessem, ao menos, ser submetidos à análise da CAIXA.

Obviamente que não queremos reduzir a questão a um afrouxamento dos critérios da análise cadastral realizada pela CAIXA, mas sim, confirmar que é deste conjunto de critérios integrantes da análise cadastral que reside a interferência da dinâmica entre o déficit habitacional e a renda do interessado, ou seja, daquele que demanda, que está nas estatísticas do déficit habitacional enquadrado em uma faixa de renda, e que tem seu rebatimento verificado na demora da entrega dos empreendimentos.

3.6. Agentes do Programa de Arrendamento Residencial em Marília

A abordagem direta com os agentes envolvidos na implementação do PAR na cidade de Marília foi adotada como recurso metodológico na forma de entrevista, para que se pudesse obter através da experiência prática destes agentes, os detalhes que envolveram a operação e que estão além das normas e diretrizes do Programa. Ou seja, uma vez estabelecidas as diretrizes gerais e específicas e as atribuições dos agentes pelo Ministério das Cidades, a forma exata, os mecanismos e ferramentas que os agentes adotam no cumprimento do que é estabelecido, possuem uma dinâmica que é dada pelas particularidades das ações que envolvem a identificação da demanda, definição das áreas de implantação do empreendimento, execução do projeto, aquisição do imóvel, seleção dos interessados, as atividades

de conscientização e adaptação dos futuros moradores ao sistema de arrendamento, a assinatura dos contratos, entrega do empreendimento, ocupação do imóvel pelos arrendatários, e a manutenção quanto ao cumprimento do contrato do arrendamento e quanto ao imóvel, sempre relacionadas àquele contexto local.

Esta dinâmica redefine a atuação dos agentes que atuam no âmbito do PAR, inserindo um importante agente que cumpre as funções de administrador dos contratos e dos imóveis, imprimindo um caráter de agente fiscalizador para o cumprimento do contrato de arrendamento em nome e, sob a observância, da CAIXA. Tendo em vista que os seis empreendimentos do PAR em Marília foram oficialmente entregues entre janeiro de 2004 e fevereiro de 2006, há necessidade de resgatar os aspectos relativos às formas, instrumentos e mecanismos que foram utilizados para a implementação do PAR e execução dos empreendimentos, diretamente com as instituições públicas ou privadas que participaram ou que representam as instituições participantes do processo, uma vez que são poucos os registros documentais da operação.

Com o intuito de alcançar tais objetos, foram elaborados roteiros que nortearam as entrevistas, utilizados em forma de pergunta e resposta ou, por vezes, como um guia para a abordagem, dependendo do perfil do entrevistado e da dinâmica da entrevista. De qualquer forma, ainda que houvesse perguntas fixas contidas nos roteiros, a tendência foi propiciar liberdade para o entrevistado dissertar sobre os aspectos que julgasse, em sua opinião, importantes e que por ventura não estivessem no roteiro. Sendo assim, a intenção primordial que levou a elaborar o roteiro foi a de garantir um eixo condutor que resultasse no esclarecimento das questões consideradas importantes.

Excetuando o Residencial Cavaleri e o Residencial Altos da Serra, todos os demais empreendimentos do PAR em Marília tiveram o Projeto de Trabalho Técnico Social (PTTS), previsto apenas para empreendimentos com mais de 150 unidades, realizado com o objetivo de informar e conscientizar os arrendatários sobre a modalidade de arrendamento e as obrigações que envolvem o contrato, além disso, o PTTS prevê atividades que permitam favorecer a adaptação e o entrosamento entre os futuros moradores.

O Trabalho Técnico Social (TTS) foi executado por assistentes sociais terceirizadas pela CAIXA, após apresentação de PTTS e esta participação foi e sempre é estanque: após o término do período contratado para a realização das atividades no âmbito do PTTS, não há mais vínculo que favoreça a permanência dos profissionais nos condomínios.

Pela estanqueidade da atividade, por se tratar de projeto contratado para um prazo limite de seis meses, o Trabalho Técnico Social só atingiu os arrendatários que se mudaram nos primeiros seis meses

a partir da entrega dos residenciais. Somam-se a este, o fato de que o Residencial Cavalari pelo baixo número de unidades (108 u.h.), não foi contemplado pelo TTS. Desta forma os desdobramentos do PTTS não encontraram relevância para efeito deste estudo.

Assim, foram registradas entrevistas⁹⁴ com os representantes da Administradora Residem; da Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional de Marília (EMDURB) e da Construtora Menin. A Gerência de Serviços da Superintendência de Negócios da CAIXA de Bauru foi solicitada sempre que houve a necessidade de buscar dados oficiais relacionados ao PAR. Sendo assim, estes são os principais agentes, as principais instituições envolvidas e responsáveis pelos empreendimentos do PAR em Marília.

3.6.1. Administradora Residem

A empresa Residem – Administradora de Condomínio e Serviços Gerais (Residem), com sede em Bauru e escritórios em Marília, Botucatu, Jaú e Araraquara, cidades de abrangência do PAR em que a Residem atua como administradora dos empreendimentos. Segundo dados do Censo 2000 as cidades de Bauru, Marília, Botucatu, Jaú e Araraquara apresentam população de mais de 100 mil habitantes, sendo as quatro primeiras da abrangência da Superintendência de Negócios de Bauru, e Araraquara da Superintendência de Negócios de Ribeirão Preto e estão subordinadas à Gerência de Serviços da CAIXA.

O objetivo inicial da entrevista esteve baseado na busca do entendimento da rotina das atividades que envolvem a administradora, na qualidade de contratada da CAIXA e responsável por assegurar o cumprimento das diretrizes do programa, desde a fase de recepção e seleção prévia dos arrendatários, incluindo a elaboração e acompanhamento do contrato de arrendamento, atuando nos procedimentos que envolvem a entrega dos imóveis e nas fases subsequentes, responsabilizando-se pela manutenção, pagamento das despesas, recolhimento das taxas relacionadas ao imóvel objeto de arrendamento, encaminhamento e acompanhamento do processo de retomada do imóvel em casos de inadimplência ou descumprimento das normas estabelecidas em contrato, e demais providências relacionadas ao funcionamento do condomínio, conforme o estabelecido pelas diretrizes do Programa, no âmbito de suas atribuições.

Realizada na sede da Administradora em Bauru, a entrevista pretendeu seguir o roteiro previamente elaborado, com o objetivo de nortear o depoimento, entretanto, devido à eloquência do entrevistado e seu domínio com relação às atividades que envolvem a administração dos contratos e dos imóveis do PAR,

---

⁹⁴ As entrevistas podem ser vistas na íntegra em Apêndice, exceto a Entrevista concedida por Ricardo Rovero que encontra-se na íntegra, em sub-capítulo adiante.

demonstrando absoluto conhecimento de todo o processo de arrendamento, associado à capacidade de posicionar-se acerca do modelo de arrendamento, não foi necessário recorrer ao roteiro sob a forma de pergunta e resposta, caracterizando uma coleta de depoimento em que o entrevistado discorre livremente com mínimas interferências da pesquisadora.

Desta forma, o texto que segue procura descrever o relato tal como foi feito pelo Gerente do Programa de Arrendamento Residencial da Residem, Ricardo José Rovero, preservando expressões e mantendo a característica da linguagem coloquial, ainda que com requinte técnico ou formal, característico do entrevistado acostumado a formular esclarecimentos relacionados ao Programa e aos empreendimentos. Contudo, para efeito de leitura, vez ou outra, fez-se mínimas interferências no sentido de dar unidade ao texto.

Assim, deu-se início confirmando que os primeiros empreendimentos do PAR entregues em Marília foram o Residencial Lavínia e o Residencial Cavalari, em janeiro de 2004, seguidos do Condomínio Altos da Serra e Condomínio das Rosas, entregues entre setembro e outubro de 2004, e o Condomínio Nações Unidas e Condomínio São Luis, os últimos empreendimentos entregues foram os Residenciais Nações Unidas e São Luis, desconhecendo no momento da entrevista a existência de novos projetos de empreendimentos do PAR em Marília, pois:

A administradora só é convocada pela CAIXA no momento da administração do empreendimento na cidade, não participando das etapas anteriores que envolvem projeto e construção, portanto não acompanhamos a previsão de lançamento de novos empreendimentos. (ROVERO, 2007).

Segundo Rovero (2007), a rejeição por apartamento em Marília foi um fator bem característico, há uma hipótese de que estas pessoas deviam morar em casa anteriormente, e com relação às dificuldades de adaptação, considera que transcorre de modo tranquilo e atribui essa boa adaptação ao Projeto de Trabalho Técnico Social (PTTS), e justifica:

Sabe por que foi tranquilo? Porque a CAIXA faz um trabalho social de 6 meses, quando sai a ocupação do condomínio e essas técnicas sociais são treinadas e trabalham tudo isso, principalmente a convivência em grupo, fazem reuniões com os moradores, fazem atividades educativas com as crianças, brincadeiras e para que? Para tornar o convívio deles tranquilo. Eu não me lembro se o Residencial Cavalari teve [trabalho social], porque foi implantado depois. Se não me engano, o Lavínia foi

o projeto piloto, mas a Aline, técnica social pode falar melhor. Tem a Regiane também. (ROVERO, 2007).

Conforme determinam as diretrizes do CAIXA, empreendimentos com menos de 150 unidades habitacionais não tem PTTS, sendo assim, os Residenciais Cavalari e Altos da Serra, não contaram com este trabalho.

No momento em que o empreendimento está pronto, mediante a lista de demanda que a Prefeitura fornece:

A administradora convoca os interessados para entrevista e se torna responsável pela montagem dos dossiês que serão aprovados pela CAIXA. Nesta entrevista é checada a capacidade do interessado em aderir ao Programa. A CAIXA faz a análise do estado civil da pessoa, se é regularmente casada, regularmente solteira, faz também a análise da situação cadastral, ou seja, se tem SERASA, verifica as condições primordiais do Programa, que não permite que o interessado tenha outros imóveis, na época destes empreendimentos, também não podia ter idade acima de 65 anos, verifica também se o interessado é capaz pelo código civil, ou seja, se tem idade acima de 18 anos e se tem o limite de renda que o Programa exige, hoje limitado a renda até R\$ 1.800,00, exceto policial militar e civil, quem trabalha na segurança pública, que tem limite de renda até R\$ 2.100,00. Posteriormente à entrevista, os dados são inseridos no sistema e enviados à CAIXA que inicia a fase da análise do crédito propriamente dito, baseados nas informações prestadas na entrevista disponível no sistema e gera uma avaliação, o interessado, estando dentro da avaliação, é aprovado ou reprovado pela CAIXA. (ROVERO, 2007).

Segundo Rovero (2007), quem faz a análise final é a CAIXA, mas a administradora tem, em um primeiro momento, condições de avaliar se a pessoa está apta ao programa ou não, “se chega uma pessoa com uma alta renda familiar, não pode montar a pasta, porque estaria iludindo a pessoa”.

Quanto à quantidade de processos ou pastas enviados para a CAIXA e reprovados, segundo sua percepção:

A grande quantidade dos processos montados, contando a questão de SERASA que é o grande motivo de reprovação dos processos, não importando o valor, apenas a inclusão do nome do interessado no SERASA já é fator de reprovação e que gira em torno de 20% de reprovação, mas não é um dado oficial. (ROVERO, 2007).

Apesar deste número não ser oficial, certamente expressa o que verificamos anteriormente e se relaciona com um dos motivos que incide na demora da entrega de alguns empreendimentos. Rovero (2007) percebe a importância da questão e contemporiza:

Mesmo ao posicionar o interessado quanto à inclusão do nome no SERASA como fator de exclusão no Programa, e mesmo dando a oportunidade do interessado quitar a dívida, percebe que não tem sucesso, porque a pessoa não tem o dinheiro mesmo. Com clareza de que o prazo é reduzido, já que não há condições de esperar meses para que o interessado regularize a situação. (ROVERO, 2007).

No caso dos residenciais Nações Unidas e São Luis, considerando que a demora para preencher o número mínimo de interessados aptos ao arrendamento demorou respectivamente 1 e 2 anos, certamente haveria tempo para que o interessado regularizasse a situação cadastral, o que de fato não se sabe é se essa oportunidade é dada. Por outro lado, avalia que o que aconteceu em Marília, à época da entrega dos primeiros empreendimentos quando ocorreu a demora na ocupação:

É um fato que talvez aconteça também em outras cidades, quando se inicia o programa de arrendamento na cidade, muitas pessoas não entendem o que é o PAR, o que é o Programa de Arrendamento, então muitos confundem com o CDHU, porque parece que o que os apartamentos entregues pelo CDHU, como não tem a questão da administradora, são os próprios moradores que cuidam da parte do condomínio, acaba se desorganizando e se perdendo, então as pessoas tinham muito receio de apartamento na cidade de Marília, quando começamos. Tanto é que não entregamos o Residencial Lavínia e o Residencial Cavalari a priori com 100% de ocupação e sim com 80% de ocupação. A CAIXA prioriza as entregas com 100%, mas foi uma excepcionalização da gestora. Na época, com a excepcionalização para a entrega do Residencial Lavínia e Cavalari, a partir daí, o PAR foi criando sua cara em Marília. As pessoas foram entendendo quando viram a qualidade de vida que teriam nos residenciais do PAR, foram criando confiança nos empreendimentos. (ROVERO, 2007).

Rovero (2007) expressa um problema que, em parte, encontra procedência. A política do CDHU aplicada em Marília não primou por solucionar questões que fossem além da construção e entrega das unidades habitacionais. Na extremidade da zona sul há um conjunto habitacional implantado em 1995, com 800 apartamentos divididos em 40 blocos, que foram entregues para a população sem nenhum

aparato ligado à organização condominial. A inadimplência é alta, a rotatividade dos moradores acentua a dificuldade de organização coletiva e grande parte das unidades está tomada por pessoas ligadas ao tráfico de drogas. Quando tomamos os prédios do CDHU como exemplo de habitação popular, e se considerarmos a ausência de administração condominial, de fato a tendência é rechaçar a moradia sob a forma de apartamentos.

Demonstra-se sensível a uma questão importante que está relacionada ao fato de que o arrendamento é uma modalidade desconhecida de grande parte da população, mas não encontramos procedência quanto ao fato de que esse seria motivo de imediato, que espelhasse na rejeição ao programa, porque o que vimos anteriormente, no que se refere ao processo de inscrição e entrega dos empreendimentos, relaciona-se a uma adesão ao programa que foi ficando lenta, diminuta, ao longo do tempo, mas não por rejeição ao apartamento e sim por falta de condições para ingresso no Programa. Entretanto, há um conhecido ponto a favor de casas térreas na habitação popular e refere-se à possibilidade de ampliação, com recursos próprios, adequando a casa ao crescimento da família, o que não é possível em apartamentos. Por outro lado, os empreendimentos do PAR constituídos de apartamentos, são anunciados juntamente com a taxa de condomínio e benefícios advindos de administração condominial, que reproduz os padrões de segurança, de lazer e “qualidade de vida” vendidos também e com muito mais apelo em empreendimentos de alto padrão.

Para Rovero (2007) a partir dos dois primeiros empreendimentos entregues (os Residenciais Lavínia e o Cavaleri) ficou mais fácil a aceitação dos apartamentos, mas:

Não totalmente, porque nesta faixa de renda de até R\$ 1.800,00, estas pessoas têm preferência por casa. Ainda existia o repúdio com relação ao apartamento, mas quando vêem a portaria 24 horas e a entrada controlada, é considerado como benefício: podem deixar a filha em casa que ela estará protegida lá dentro. (ROVERO, 2007).

Com relação à possibilidade de que a rejeição pelo apartamento encontre justificativa na existência da cobrança da taxa condominial, avalia que:

Quando as pessoas estão pagando o condomínio, colocam na ponta do lápis que ali estão pagando, o gás, a água, têm portaria 24 horas, toda a limpeza dos blocos, da área externa e iluminação externa. Quando a pessoa vai fazer a entrevista, ainda não está com o raciocínio formado, só depois que ela entra no residencial e começa a ter os benefícios, vê que realmente o que paga de condomínio está sendo colocado em benefício do condomínio. (ROVERO, 2007).

Fica evidente que há uma estratégia de convencimento quanto à aceitação da taxa condominial desde quando o interessado procura a Residem pelas primeiras vezes. Neste sentido fica clara, também, a necessidade de se reforçar o “pacote” de benefícios que se obtém com o pagamento da taxa de condomínio:

No Residencial Lavínia a quadra está cercada, tem câmera no condomínio, ronda noturna, tem antena parabólica e tudo isto está colocado no condomínio. O condomínio é uma pessoa jurídica, tem CNPJ, tem uma conta, todos os pagamentos são feitos pela Residem em cheque, com cópia, a CAIXA faz uma auditoria na prestação de contas, é feita reunião com condôminos para apresentação de prestação de contas que são também afixadas nos murais e as pastas ficam na administradora para quem quiser ver. A administração é bem clara e deixa bem claro para os moradores qual a intenção da CAIXA e da Administradora. (ROVERO, 2007).

Rovero (2007) detalha os momentos em que o interessado pelo imóvel é esclarecido não só sobre a taxa de arrendamento, mas também sobre as demais questões que envolvem o arrendamento:

É feita uma estimativa, pelas normas da ABNT e pela experiência que a gente possui no mercado, não adiantando falar que vai fazer a administração com R\$ 40,00 porque não consegue fazer os pagamentos do condomínio com esse valor. Antes da entrega do residencial, já na entrevista é feito um esclarecimento e também é feita uma reunião de esclarecimento, ou seja, depois de todo mundo aprovado, as pessoas são convocadas a comparecerem num local, em Marília no Espaço Cultural, onde é colocado um data show no telão com o passo-a-passo do que é o programa de arrendamento, qual o valor que eles vão pagar, do que eles vão pagar, do que eles podem e do que não podem, o que devem e não devem, quais as obrigações da CAIXA, quem é a Administradora, e isso é feito por uma gerente da GILIE, que é o órgão da CAIXA que cuida disso. Eles só assinam o contrato, tendo a certeza do que estão assinando. Na reunião tiramos todas as dúvidas que eles tenham, se não tirou na entrevista, nessa reunião de esclarecimento vai tirar, e é feita antes da assinatura de contrato. A reunião garante ao morador o esclarecimento de todas as dúvidas que ele tenha sobre Programa de Arrendamento antes da assinatura do contrato, passo-a-passo. Eles têm condição de entender, porque a gente observa que, hoje, o público do Programa de Arrendamento é bem esclarecido, a gente tem todos os níveis sociais, claro! Mas por esta análise de renda que é restritiva, as pessoas de muito baixa renda

não querem os apartamentos, porque não entendem a questão do condomínio e preferem casa, então acabam vindo pessoas mais esclarecidas, são muito jovens. É bastante o número de jovens e pessoas solteiras que procuram o PAR, muitas mulheres solteiras. Às vezes a gente faz um levantamento de índices antes de assinarem o contrato, e percebe o índice de pessoas casadas e solteiras e que dos solteiros, o número de mulheres que aderem ao PAR é grande. (ROVERO, 2007).

Ao constatar a possibilidade de uma tendência quanto ao perfil predominante relacionado à composição familiar das pessoas que aderem ao PAR, questionou-se a possibilidade de diferenciação da tipologia dos apartamentos, tendo em vista a demanda originária de pessoas solteiras, da qual o entrevistado considerou achar muito difícil que isso ocorra, reafirmando a tendência de se manter sempre o mesmo padrão:

Principalmente para apartamentos que o padrão é de dois quartos, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. O que muda, é que foi criado o PAR 2, com acabamento um pouco inferior e a prestação um pouco menor. O PAR 2 é de âmbito nacional, e já foi feito em Bauru. A diferença também está na taxa que para o PAR 1 de apartamento um pouquinho maior, com piso, azulejo, tudo certinho, é de 0,7% do valor do imóvel e para o PAR 2, é de 0,5% do valor do imóvel, para atender prioritariamente a faixa de renda até R\$ 1.200,00 – antes a CAIXA trabalhava com salários mínimos, agora é com valores fixos – então atinge uma faixa de renda menor, mas conseqüentemente o padrão é menor também. (ROVERO, 2007).

Sendo o PAR 2 destinado prioritariamente para a população com faixa de renda menor, limitada a R\$ 1.200,00 e conforme a percepção de Rovero (2007) constatando que a população de baixa renda manifesta um interesse maior por casas do que por apartamento, seria razoável supor que o PAR 2 mantinha alguma preferência maior por empreendimentos constituídos por casas e negando a suposição, complementou:

Aqui em Bauru, nós temos um condomínio do PAR 2 de apartamentos e em Jaú temos um condomínio de casas do PAR 1 e PAR 2 e em Araraquara, as casas e a maioria [dos empreendimentos] entregue são do PAR 2. Apesar do arrendatário ter um rendimento menor e a taxa de arrendamento ser menor, o consumo de água é igual, existe a portaria 24 horas e demais serviços e o morador entende isso, sabe do

benefício de uma portaria 24 horas, sabe do benefício de uma faxineira limpando as áreas do bloco, e essa é a diferenciação do PAR, qualidade de vida. (ROVERO, 2007).

Conhecido o limite de renda tanto do PAR 1, quanto do PAR 2, volta-se para a questão do mínimo de renda necessário para a adesão ao Programa, e quanto a esta questão, Rovero (2007), relatou que:

Não adianta mandar para a análise a pasta de uma pessoa que ganha R\$ 400,00 que não será aprovado, então trabalham com uma faixa de R\$ 800,00, R\$ 900,00 até R\$ 1.800,00, de renda formal ou informal, sendo que a informal é comprovada por uma declaração de escritório de contabilidade, ou outros tipos, por exemplo, se a pessoa for um caminhoneiro, ela faz uma declaração e anexa a carteira de motorista, o documento do caminhão que tem, então a administradora procura montar a pasta de maneira que dê segurança pra quem está analisando e também que facilite a aprovação desta pessoa perante a CAIXA. Assim o Programa de Arrendamento também é bom por causa disso, não é tão burocrático quanto um financiamento. (ROVERO, 2007).

Com a propriedade de agente que atua na ponta da operação do PAR, em uma relação direta com o interessado em aderir ao Programa, Rovero (2007) acende o holofote sobre a questão que abordamos anteriormente e admite que o PAR opera com o limite mínimo de renda na faixa de R\$ 800,00 a R\$ 900,00 e revela que a administradora também se utiliza de alguns critérios prévios de seleção, que pela sua descrição são bastante razoáveis, mas que pode dar margem a ações que favorecem uns em detrimento de outros.

Antes de assumir os empreendimentos do PAR em Marília a administradora já tinha experiência na administração de arrendamento desde 2003 em Bauru, com a entrega do Residencial Independência, seguido da experiência em Jaú, para depois assumir os empreendimentos de Marília e relembra a forma que se deu o ingresso da Residem na administração de arrendamento, retomando o processo de convocação da CAIXA na época, em que:

O Programa estava nascendo em Bauru, quando então o Superintendente da CAIXA chamou as imobiliárias dizendo que teria essa oportunidade da administração do arrendamento e a partir daí abriu-se um edital de convocação, que as imobiliárias se cadastraram, a partir daí foi feito um credenciamento. Nós nos credenciamos e passamos por um processo licitatório. Trabalhamos na região de Bauru. Somos credenciados na região de Bauru e na região de Ribeirão Preto, pela cidade de

Araraquara. Atuamos hoje na região de Bauru, subordinados ao Escritório de Negócios, hoje Superintendência Regional de Bauru: Marília, Botucatu, Jaú e Bauru, são as cidades que tem o Programa de Arrendamento, que tem essa exigência de cidade acima de 100 mil habitantes, pelo Censo de 2000. E a cidade de Araraquara, pelo Escritório de Negócios de Ribeirão Preto, onde estamos habilitados também, participamos do processo de licitação lá, porque a licitação que é feita aqui não pode ser aproveitada em outros Escritórios de Negócios. (ROVERO, 2007).

Retomando as informações descritas no Diário publicado em 06/6/2004, acerca da demora da entrega dos empreendimentos em que o então presidente da EMDURB, Nasraui (2004), justifica que “uma empresa derrotada na licitação recorreu e paralisou o processo, em ação judicial que corre em São Paulo. Sem a empresa os prédios não podem ser entregues” e ainda segundo Nasraui (2004), “mesmo que a licitação acabe amanhã não seria possível entregar todos os apartamentos: faltam candidatos”. Nesse sentido, confronta-se então a validade da justificativa de Nasruai, que sugere incoerência no processo licitatório promovido para legalizar a administração dos condomínios, ao que Rovero (2007), em esforço para resgatar na memória a precisão dos fatos, observou que:

Na verdade o que aconteceu foi o seguinte: se não me engano, um dos residenciais que entregamos lá, não faziam parte da licitação inicial, aí uma empresa assinou um contrato emergencial e começou a fazer a administração, mas em seguida, nós ganhamos a licitação. Na verdade também da demora, é que fazer a análise de uma, duas pessoas é diferente de fazer a análise 300 pessoas, é um processo demorado porque exige responsabilidade da CAIXA, responsabilidade da Administradora. Não é dizer assina aqui pra mim que você já vai ter a casa. A minha funcionária tem que explicar o que é o Programa, explicar o que está fazendo, montar a pasta certinho. Quando chega na CAIXA, tem que verificar todas as entrevistas, verificar se a pessoa tem imóvel, se tem SERASA, fazer a inclusão no sistema, esperar chegar a avaliação, analisar todos os documentos, tem que fazer a apuração de renda, então quando você trabalha com uma ou duas, a gente consegue em uma semana resolver, mas não, a gente trabalha com muitas. Veja, no caso do Lavínia e Cavalari, entregamos juntos os empreendimentos, foram analisadas 300 pastas, é um número grande, que requer atenção dos funcionários envolvidos no processo e tem que ter muita responsabilidade. Não posso apenas colocar uma pessoa lá dentro e dizer que quero rápido, tenho que ter responsabilidade, mesmo porque as pessoas que morarão lá têm que ter capacidade de pagamento. (ROVERO, 2007).

Até julho de 2006, ainda estavam disponíveis 39 unidades do Residencial São Luis entregue em fevereiro de 2006, mas mesmo antes de julho, foram inúmeras as convocações para a inscrição, várias vezes prorrogada. Essa demora da ocupação total, como foi mencionada anteriormente, não encontrou procedência que decorresse do tempo de análise e de todos os demais trâmites que envolvem a fase de seleção do arrendatário, notadamente porque os primeiros residenciais entregues demoraram de 3 a 4 meses, mas considerando que a entrega de alguns empreendimentos atrasou em demasia (2 anos no caso do Residencial São Luis), chamando a atenção da mídia, da população e envolvendo manifestação do Ministério Público, a questão que se levanta é da possibilidade de haver ou não uma demanda suficiente para a quantidade de unidades, ou da possibilidade de uma dinâmica conflituosa, em que a EMDURB detecta a demanda, mas as pessoas não se encaixam no programa, conseqüentemente demora-se a atingir o número necessário à ocupação. Diante desta possibilidade, Rovero (2007), especula:

Na verdade a Prefeitura tem uma demanda do déficit habitacional na cidade, então ela encaminha essa listagem para a CAIXA e é feita uma depuração nessa listagem. Tem-se lá um déficit de 5.000 unidades e 5.000 pessoas inscritas, mas se pegar a demanda da Prefeitura, não só de Marília, qualquer cidade, o maior índice de pessoas necessitando, são de casas do CDHU que têm um valor menor, são pessoas de baixíssima renda. O público muitas vezes não é o do Programa de Arrendamento, mas veja, apesar da demora, hoje já tem uma ocupação total na cidade de Marília. (ROVERO, 2007).

Rovero (2007) a seu modo, trata de uma questão importante que consiste na concentração do déficit habitacional na faixa de renda até 3 s.m., não necessariamente de casas do CDHU. É extremamente acertivo ao constatar que o PAR levou tempo para ser “entregue”, quanto a ser “ocupado” no sentido de ser habitado pelos arrendatários, considera que esta se deu na totalidade. Entretanto, como veremos na análise dos resultados da pesquisa no Residencial Cavallari, esta ocupação é relativa.

Uma questão importante refere-se a um aspecto conceitual do PAR, que em suas diretrizes determina que se houver desistência do imóvel arrendado, configurando o rompimento do contrato por parte do arrendatário, desde que ele esteja adimplente com as taxas condominiais e de arrendamento, desde que notificado formalmente, o arrendatário não sofre nenhuma restrição subsequente ao ato, e seu nome fica liberado para ingressar em outros programas ou novamente no PAR. Rovero (2007) confirma na prática este importante aspecto, acentua a característica positiva desta condição, e para o que reconhece como rotatividade, esclarece:

Marília tem uma particularidade no Residencial Lavínia onde temos uma rotatividade maior, nos outros residenciais não! Mas o Lavínia apresenta uma rotatividade maior que não conseguimos identificar por que. Sempre perguntamos qual a razão e dizem que estão indo embora, que vão morar com a mãe, ou então que largaram o marido. Cancela o contrato e não tem mais obrigação. Por isso também que o Programa de Arrendamento é bom, porque a pessoa não tem a dívida. Você pega pessoas que fazem um financiamento, eles mudam do núcleo habitacional, fazem um contrato de gaveta, mas ele esquece que está vinculado naquele contrato, que se a pessoa que comprou também deixar de pagar, não fica sabendo e quando vai ver, a dívida está acumulada e ele não tem condições de pagar. O Programa de Arrendamento não! Se a pessoa chega e devolve o imóvel, não tem mais o contrato, não tem mais nada com a Administradora, desde que ele esteja com as taxas em dia, com as obrigações contratuais em dia. A pessoa pode até fazer um financiamento futuramente ou [arrendar] um outro imóvel, sem problema nenhum. (ROVERO, 2007).

Desta forma o PAR se apresenta como um programa flexível e que atua por princípios diferenciados do modelo de financiamento, que convive há décadas com a prática do contrato de gaveta, certas vezes induzindo o mutuário ao retorno da condição de demandatário, novamente integrante do déficit habitacional, ou o remete a outro cenário que é o do inadimplente, endividado pelas prestações da casa própria. O PAR, em tese, não permite que o arrendatário permaneça inadimplente por mais de três meses, quando então medidas jurídicas são iniciadas para a retomada do imóvel, mas permite que o arrendatário saia do imóvel sem que carregue o ônus da dívida que os contratos de gaveta sugerem. Além disso, ao considerar a possibilidade do rompimento do contrato, ainda sem ônus para o arrendatário, permite que as famílias busquem oportunidades de trabalho, mudem de cidade, enfim que cedam às imposições que implicam na mudança física e que possam ingressar novamente em outro programa. Esta é uma característica importante do PAR e que reforça a secundarização da obtenção da casa própria.

Rovero (2007) se mostra fiel cumpridor e defensor das determinações da CAIXA quanto às restrições impostas ao arrendatário que descumpra o contrato por falta de pagamento e, deixa clara esta questão, ao mesmo tempo em que se mostra compreensivo a outra importante característica do programa, que não encontra registro nas diretrizes do programa, sendo provavelmente uma excepcionalização das regras do PAR estabelecida através de normas restritas ou internas à CAIXA, que trata da possibilidade de transferir o contrato de arrendamento para outro empreendimento, inclusive de outra cidade, como descreve Rovero (2007):

A pessoa desistiu do programa de arrendamento, no outro dia ela já não está mais no sistema da CAIXA, ela pode pleitear um financiamento ou o que ela quiser. Existe a possibilidade, por exemplo, se ela for para uma cidade como Bauru, já tive caso [de arrendatário] de Marília que veio para Bauru, se a pessoa solicitou uma troca de imóvel, e eu tenho uma disponibilidade em Bauru eu posso fazer a troca e ela aproveita tudo que ela pagou. Mas se a rescisão de contrato for por falta de pagamento, aí ela não consegue fazer trabalho com a CAIXA, porque no sistema fica registrado uma rescisão por descumprimento contratual. Ela também não consegue fazer financiamento mais, porque ela não cumpriu um contrato uma vez com a CAIXA e qual a razão para a CAIXA fazer novo contrato com ela? Algumas pessoas podem pensar que eu não tenho razão, mas é o que eu penso. (ROVERO, 2007).

Outra questão relevante, consiste no limite de idade para adesão ao PAR, que na época dos contratos de arrendamento dos empreendimentos entregues em Marília, estava limitada a até 65 anos, e segundo Rovero (2007), atualmente não há mais limites de idade para ingressar no PAR, mas admite-se uma adequação quanto ao seguro:

Também não há alteração de seguro, a única coisa é que acima de 65 anos os critérios para a confecção dos seguros são maiores, porque a pré-existência de doenças para uma pessoa de 70 anos, por exemplo, é maior do que para uma pessoa de 20, então o seguro não cobre doenças pré-existentes. Já tivemos vários casos de sinistro na cidade de Marília, onde teve a cobertura do seguro. Sinistro significa a ocorrência de uma morte. A família dá entrada no seguro, a CAIXA analisa toda a documentação e aí dá o veredicto, se passível de cobertura, a pessoa tem o pagamento das taxas de arrendamento pela CAIXA até o final do contrato. É diferente do financiamento, onde o seguro quita. No caso do PAR a seguradora vai pagar as taxas de arrendamento, mas também as pessoas da família têm que morar no imóvel. E a administradora é responsável por conferir isso. (ROVERO, 2007).

Uma importante questão emergiu e refere-se aos mecanismos que a administradora utiliza para conferir se a família arrendatária, tanto no exemplo do sinistro, quanto nas demais situações é de fato a família que ocupa o imóvel, ou seja, quais os instrumentos de controle que garantem a fixação do arrendatário no imóvel arrendado, que impedem que o arrendatário empreste, ceda ou venda o imóvel e Rovero (2007) esclarece que:

Quando entregamos o empreendimento, fazemos uma autorização de mudança, e é feito um cadastramento de todos os moradores do residencial e a portaria faz o controle. Se uma pessoa sair com uma mudança, o porteiro anota no livro de ocorrência, nosso supervisor comunica nossa base, depois de, por exemplo, uma semana, chega uma mudança para o mesmo apartamento, e solicita uma autorização de mudança, aí que começamos a identificar. Percebemos então que essa nova autorização de mudança é para terceiros, e não entregamos a autorização e acompanhamos o caso do apartamento. Muitas vezes as pessoas desistem, porque não estão tendo sucesso em repassar o imóvel e geralmente devolvem. Eles tentam. Tentam muito. Já aconteceu de venderem o apartamento com os móveis dentro, como forma de não configurar a saída, mas o morador que começa a frequentar o apartamento tem que ser cadastrado, a partir daí o porteiro começa a identificar que o arrendatário não vai mais ao condomínio e o novo morador é que passa a morar. Neste caso mandamos uma notificação, após a notificação, é encaminhado o processo de reintegração de posse e o juiz dá a reintegração de posse. (ROVERO, 2007).

A estimativa de casos de reintegração de posse por motivo de abandono do imóvel ou de tentativa de repasse do imóvel para terceiros, segundo Rovero (2007), é muito baixa, não chega a um caso por empreendimento, porém:

Os casos de reintegração de posse por falta de pagamento já são mais numerosos e a reintegração de posse é rápida. Não tenho o número preciso, mas acredito que sejam uns 3 casos por empreendimento até hoje. A inadimplência chega a ser em torno de 2%. Configura-se inadimplência [severa] atrasos acima de 60 dias, tanto da taxa do condomínio, quanto do arrendamento, iniciando o processo de reintegração que tem a decisão dada em torno de 60 a 90 dias. Qual é o nosso procedimento? A gente faz a notificação pedindo pra pessoa devolver as chaves ou pagar, feito isso encaminhamos para o jurídico da CAIXA que dá entrada da ação no Fórum e fica na dependência da sentença do juiz. Em Marília, os juizes têm conhecimento do Programa de Arrendamento e já concedem a reintegração de posse logo. (ROVERO, 2007).

Ao ser solicitado a discorrer sobre quais os itens que compõem a taxa de condomínio e sobre a variação dos valores entre empreendimentos, observou que cada condomínio tem sua particularidade, sendo que as taxas variam também conforme o número de unidades. Condomínios com maior número de unidades têm a taxa de condomínio um pouco menor. O consumo de água, gás e luz também podem

influenciar na variação. Por isso, as taxas giram em torno de R\$ 90,00 a R\$ 110,00, variação que também é observada em Marília, que tem taxas com os seguintes valores⁹⁵:

Os Condomínios Rosas e São Luis têm taxa de R\$ 92,00; Altos da Serra e Nações Unidas R\$ 96,00; o Residencial Lavínia, R\$ 99,50 de taxa e o Residencial Cavaleri a taxa é de R\$ 95,76. Os valores se alteram conforme a necessidade do condomínio. O Residencial Lavínia começou com taxa de R\$ 89,00 e assim permaneceu sem reajuste porque não houve necessidade de reajuste, pois o condomínio conseguia se manter, até que as despesas do condomínio começaram a ser superiores aos rendimentos, aí há necessidade de aumento. A gente identifica quando as despesas são maiores que as receitas e nesse caso tem que praticar o aumento. Procuramos não repassar as oscilações de consumo de gás e água todo mês, procuramos ver a necessidade do condomínio. O PAR não prevê fundo de reserva, mas todos os nossos condomínios trabalham com uma margem que chamamos de margem de segurança. Ou seja, tem que ter um saldo de condomínio porque se tiver um imprevisto, vou ter problema no futuro, então temos a margem de segurança. (ROVERO, 2007).

Ao confirmar que os itens que compõem a taxa de condomínio são água, gás, portaria 24 horas, limpeza das áreas comuns e externas, dentre algumas particularidades que incidem na diferenciação tanto dos valores quanto dos serviços, Rovero (2007) destaca que:

Apenas o Residencial Lavínia tem ronda noturna, porque é muito grande, não pelo número de unidades, mas sim pelo espaço físico que é muito grande. Os moradores exigem bastante, eles querem tudo no condomínio, então a gente explica que com R\$ 90,00 não consegue colocar ronda, mas se todos os moradores pagarem mais R\$ 10,00, a gente consegue colocar a ronda, aí decidem se querem ou não, muitos decidem que não. Outro exemplo: a gente [os moradores] quer colocar uma piscina, pra colocar uma piscina, a gente levanta preço, apresenta em reunião e explica que são mais R\$ 50,00 para cada morador, aí dizem que não querem. (ROVERO, 2007).

Este é o modelo de administração condominial praticado habitualmente, para qualquer padrão de empreendimento com características de condomínio, inclusive os privados, e o rateio das benfeitorias decididas pela coletividade é também uma prática comum, sendo que as benfeitorias, aquelas que agregam valor ao imóvel são rateadas entre os proprietários, pois são eles que se beneficiam da

---

⁹⁵ Valores referentes ao período da entrevista com Rovero, datada de janeiro de 2007.

valorização que a benfeitoria incide no valor do imóvel. Entretanto, no caso dos empreendimentos do PAR, a proprietária do imóvel é a CAIXA e Rovero (2007) atribui aos moradores o ônus destas benfeitorias. Desta forma, é de supor uma queda de braço, quando um grupo de arrendatários encaminha a necessidade da realização de benfeitorias e neste sentido, a administradora, não parece ter condições de exercer o papel de intermediador a favor dos arrendatários, pois é síndico em nome da CAIXA.

Quanto ao valor da taxa condominial ponderou que outras formas de equacionar a contratação dos serviços de limpeza e da portaria 24 horas, implicariam em aumento das despesas mediante uma mesma receita e supondo que o aumento freqüente de um determinado item venha a colocar em risco a estabilidade do valor cobrado, considera que:

O que pesa hoje é fugir da questão de portaria 24 horas e limpeza porque a despesa aumenta e a receita é a mesma, e fugir desse esquema aumenta bastante o condomínio e o consumo também, muitas vezes a gente tem que dar um puxão de orelha ou então verificar se tem algum vazamento, algo assim, porque a água de um morador é barata, mas de 192 não! Nas áreas comuns a despesa não é alta. E funciona assim: o medidor da água da área externa é separado dos apartamentos, a despesa de energia do apartamento quem paga é o morador e das áreas comuns é o condomínio. Os medidores são separados por isso eu tenho a informação de que o consumo da área externa é menor. (ROVERO, 2007).

Sobre a possibilidade de que os impostos, tributos e demais encargos que venham recair sobre a contratação de funcionários a serviço da portaria e da limpeza do condomínio, pudessem aumentar ou provocar oscilações na taxa condominial, a administradora adota a solução de “quarteirizar” o controle da portaria e da limpeza dos condomínios (já que a própria Residem é a empresa terceirizada contratada pela CAIXA, ao contratar outra empresa, passa a “quarteirizar” o serviço). Rovero (2007) detalha os motivos que justificam a “quarteirização” destes serviços e admite que o custo que se tenta evitar ao “quarteirizar” serviços, na verdade, está embutido no valor cobrado pela empresa contratada:

Na verdade a gente ‘quarteiriza’ a portaria e isso faz com que o condomínio não tenha problema com ações trabalhistas, não tenha recolhimento com 13º, não tenha problema com rescisão contratual. Se o condomínio tivesse que assumir isso, com certeza o valor do condomínio seria muito maior. Muitas vezes alguém coloca num papel de pão e diz que tem um amigo que trabalha aqui na portaria por R\$ 400,00, só que não dá. A empresa [quarteirizada] tem que apresentar todos os recolhimentos,

Fundo de Garantia, todas as guias de recolhimento de INSS, mensalmente, para que possamos pagá-la. O valor que se paga é um pouco maior, mas estão aí todos os tributos, todos os impostos do funcionário, eles assumem a parte de uniformes e os equipamentos. É muito mais vantagem do que o condomínio assumir essas coisas. Senão teríamos no mês de dezembro aumentar o condomínio, no mês de janeiro abaixar, em maio aumentar de novo por causa do dissídio coletivo. O que a gente observa, e faz com que às vezes a gente pense em aumentar o condomínio, à vezes aumenta por causa disso ou só flutua é a questão do número de taxas pagas no mês. Tem sempre alguns períodos no ano que as pessoas têm menos dinheiro, então, entre a taxa de condomínio ou de arrendamento elas deixam de pagar a de condomínio. A gente tem sempre que ficar mandando as notificações, cobrando [...] porque é motivo de rescisão do contrato [de arrendamento] também. Não é só a taxa de arrendamento, condomínio também. (ROVERO, 2007).

Fica evidente que não há diferenciação e nem adequação no modelo de administração condominial que dê conta de criar mecanismos e serviços diferenciados por se tratar de habitação de interesse social, inserida em um modelo de arrendamento, ou seja, as peculiaridades do modelo e do perfil do morador, não são absorvidas e o padrão do modelo de administração de condomínios de médio e alto padrão, é reproduzido nos empreendimentos do PAR.

Sobre a possibilidade de aquisição do imóvel de arrendamento antes do prazo final do contrato, em que a Portaria nº. 231, de 04/06/2004, alterada pela Portaria nº. 113 de 14/06/2006, prevê a antecipação da opção de compra, mediante estudo de viabilidade pela CAIXA e da possibilidade de usar recursos como o FGTS, antes mesmo da determinação contida no PAC, foi categórico na negativa, e demonstrou preocupação quanto a essa possibilidade, dizendo que:

Eu só trabalho com algum tipo de excepcionalização, quando recebo alguma determinação da CAIXA e o que eu tenho oficialmente da CAIXA hoje, é que não pode quitar e não pode usar FGTS. Se abre para quitação o que acontece é que a especulação imobiliária vai ser tremenda! Porque você pega hoje um imóvel no Lavínia, que já está bem valorizado pela localização, pelo condomínio em si que é um ótimo condomínio, se abrir para quitação, a pessoa vai quitar por, vamos supor, R\$ 25.000,00 e vende por R\$ 35.000,00! Ou então entra um especulador imobiliário que diz dar R\$ 27.000,00 pelo apartamento e vende por R\$ 35.000,00, e ele compra 10 [apartamentos]. O que acontece? Quem ele vai por pra morar lá? [...] entendeu? Então,

a minha preocupação é essa: garantir que não mude o perfil do morador, porque é um perfil bom, típico de condomínio. (ROVERO, 2007).

Imaginando uma situação em que um interessado em aderir ao PAR procure o escritório da Residem em Marília, após o período de inscrição amplamente divulgado, sobre a possibilidade de encontrar um imóvel disponível para arrendamento, explica que o procedimento adotado é incluir o interessado em uma lista de espera, ou seja:

Entrar na fila de espera. Porque, o que acontece é que como tem a possibilidade de reintegração de posse, devolução de imóvel, pode ser rotativo. Se hoje a pessoa chegar lá e quiser fazer a inscrição, a gente faz, monta a documentação e aguarda até desocupar um imóvel e vai chamando, fazendo com que a fila ande. Cada empreendimento deve ter em média de 20 a 30 pessoas na fila de espera. Mas não temos previsão, pode ser que tenha apartamento para daqui uma semana, um mês, até um ano, depende da ociosidade da unidade e depende da disponibilidade. (ROVERO, 2007).

Rovero (2007) informa que na época da entrega dos empreendimentos de Marília, o interessado fez a inscrição tendo a possibilidade de escolher o empreendimento que iria arrendar, e no caso de Marília, confirma uma particularidade que consiste no fato dos empreendimentos se localizarem em pontos extremos, distribuídos entre as zonas geográficas da cidade, atingindo praticamente todas as regiões com isso:

As pessoas escolhiam o empreendimento, mas principalmente a região, normalmente próximo da região onde já moravam, gostam de morar perto da mãe, do pai, principalmente no Marega [bairro onde estão localizados os Condomínios São Luis, na zona sul], onde o principal público é de pessoas que moram na região mesmo. Isso acaba não interferindo muito na vida delas, com exceção do Cavalari, me parece que é a melhor localização, é o mais próximo do Centro e não teve essa questão de morar no mesmo bairro, porque é uma região de muita universidade. Este foi exceção, mas os outros [empreendimentos] não, são [ocupados] por quem mora perto mesmo. (ROVERO, 2007).

Além das atividades da rotina administrativa a Residem é freqüentemente chamada pelos condôminos para resolver assuntos que não são específicos desta rotina, e que normalmente se referem

às relações de vizinhança, para tanto, há determinados procedimentos que registram as ocorrências e explica de que forma atuam:

A gente mantém um relatório de ocorrência na portaria, um relatório de ocorrência no escritório, se uma pessoa teve uma dificuldade com o vizinho, ela põe por escrito isso, e nosso supervisor de condomínio passa pegando essa reclamação e vai apurar. Por exemplo, se três pessoas reclamaram da mesma pessoa porque o barulho do som estava altíssimo. A gente manda uma advertência e escreve que a seguinte é multa. Tudo isso a convenção prevê, consta na convenção do condomínio. E a gente tem sucesso nessas interferências e é fundamental, porque se não tem a interferência do nosso supervisor em muitas questões, acaba dando a impressão de que tudo pode. Normalmente reclamam de barulho, de som alto, barulho de sapato alto, às vezes uma pessoa chega de madrugada e quer dar uma mexida no guarda roupa, coisas que em todo condomínio tem. Só que é assim: não pode mudança de sábado e domingo, não pode serviço de obra no apartamento no sábado e domingo, tem que ser em horário comercial das 8:00 da manhã, as 6:00 da tarde. Toda essa regra faz com que eles tenham lá dentro, conforto. Porque se permitisse mudança de sábado e domingo ou em outros horários, todos iam preferir, só que perturba a lei do silêncio. (ROVERO, 2007).

Identifica e detalha o papel do supervisor de condomínio, contratado pela Residem para intermediar e fiscalizar a rotina administrativa do empreendimento, sendo que:

O supervisor de condomínio é o Rodrigo, de Bauru, fica dois dias em Marília, tínhamos um outro supervisor de Marília, mas tivemos que dispensá-lo, porque ele não estava respondendo adequado ao nosso trabalho. A função dele é dar suporte ao condomínio [...] ficava lá, todo o período, via se a portaria tava trabalhando direito, se a grama tá baixa, tá alta, se o condomínio precisa de alguma coisa, conversava com o morador, dava atenção para os moradores e o Rodrigo vai toda a semana para supervisionar o trabalho dele. Você vai ver na portaria tem um livro com todas as informações, troca de portaria, o morador do bloco B, reclamou do morador do bloco A, ou então, tivemos um problema que o cachorro entrou, tiramos o cachorro, e o Rodrigo tem que ver esses relatórios, carimbar e assinar e dizer que ele compareceu no condomínio para ter o controle e tem a Marisa que é lá do nosso escritório também, de segunda à sexta. (ROVERO, 2007).

Quanto à existência de possíveis lideranças dentre os moradores, que pudesse fazer o papel do subsíndico, já que a CAIXA é a síndica, representada pela administradora, revela que:

No começo nós tentamos, no início tentamos um representante por bloco, mas eram 12, na primeira reunião foram 5, na segunda foram 2 e na última não foi ninguém. Às vezes eles querem muita coisa, tem interesse de mudar, mas não se comprometem muito com isso. A CAIXA agora vai implantar uma coisa que se chama Conselho Fiscal, já teve eleição agora em dezembro, são três representantes por residencial, que vão fazer uma análise da prestação de contas. Vão ser eleitos pelos moradores, vão fazer um curso para entender, tem caráter opinativo, mas não substituem a função da CAIXA. Talvez até um preparo para daqui a 15 anos, caso eles não queiram ter uma administradora, assumir realmente, talvez um preparo para isso. A CAIXA pensa muito nisso, no sentido da coisa não desandar. Imagina se vai entregar um residencial, não tem uma administradora, não tem uma empresa instalada. Eles brigam entre eles, são muito divergentes. Cada morador pensa no que é melhor para si. Por isso que é bom o trabalho da administradora. (ROVERO, 2007).

Considerando a possibilidade de que apesar da tipologia constituída de apartamentos, em que ficam limitadas mudanças que configurem ampliações, ou alterações substanciais na planta, muitas vezes as pessoas surpreendem pela criatividade e fazem alterações significativas, contudo afirma que:

Só pode fazer modificações internas com a autorização da CAIXA. Orientamos e falamos, até usamos o termo 'quebrar' alguma coisa [alguma parede] tem que comunicar a CAIXA. Uma paredinha, entre tanque e cozinha, tem que comunicar a CAIXA. Mas não temos nenhum caso assim ou absurdos de querer fazer cozinha balcão, porque como a alvenaria é estrutural, isso modifica tudo. Não temos nenhuma ocorrência. Graças a Deus! Naquela reunião inicial, é passado que o imóvel é propriedade da CAIXA, que se alterar em cima, vai tremer embaixo e por ser propriedade da CAIXA, tem que ter autorização pra mudar. Agora piso ele troca, tanque, pintura, mas no caso do PAR 1 [renda familiar até R\$ 1.800,00] já é entregue com piso, azulejo e dificilmente eles modificam, somente aqueles que têm mais capricho que querem melhorar, mas no PAR 2 [renda familiar até R\$ 1.200,00] é entregue sem piso e sem azulejo, neste caso eles têm que fazer. Tem uma redução do acabamento, para que o valor do imóvel seja reduzido e a prestação [taxa de arrendamento] seja também menor. A taxa de arrendamento do PAR 2 é de 0,5% sobre

o valor do imóvel, por exemplo, o empreendimento que está sendo entregue em Bauru, Residencial Orquídeas 1 é do PAR 2, tem taxa de arrendamento de R\$ 135,00 e taxa de condomínio de R\$ 90,00 e o Orquídeas 2, que é ao lado, do PAR 1, a taxa de arrendamento é por volta de R\$ 185,00 e a taxa de condomínio é de R\$ 90,00. Nos empreendimentos de Marília, a taxa de arrendamento gira em torno de R\$ 190,00, mais o condomínio em torno de R\$ 90,00 a R\$ 100,00. Então veja, estão pagando cerca de R\$ 280,00, com condomínio, sendo que se fossem financiar um imóvel de R\$ 25.000,00 estariam pagando quase R\$270,00, fora o condomínio. Apenas em Marília há isenção do IPTU, em Jaú, Bauru, Botucatu e Araraquara pagam, só em Marília tem essa Lei. Foi uma atitude legal do Prefeito, na época era o Prefeito Camarinha, e o atual Prefeito de Marília [Mário Bulgareli] era o vice [prefeito] do Camarinha. Na verdade o poder público não tem muita interferência no Programa de Arrendamento, a única coisa é que eles fornecem a demanda, o relacionamento entre CAIXA e Prefeitura também é bom, em todas as cidades. (ROVERO, 2007).

Em contato anterior à entrevista, Rovero (2007) havia comentado sobre a existência de empreendimentos do PAR em Jaú e Araraquara constituídos de casas térreas, com o objetivo de resgatar essas informações, comentou sobre a possibilidade de que empreendimentos de casas podem demandar outro tipo de controle, ao exemplificar que:

Em Araraquara são quase 2.000 unidades de casas do PAR [espalhadas pela cidade], nós que administramos e não tem portaria. Já as casas daqui de Jaú, são 150 unidades é um condomínio fechado de casas, tem portaria, mas os outros não. Casas: é um absurdo a quantidade de reintegração de posse por venda e aluguel. Teve um caso em Jaú, que a pessoa com um ano de contrato, vendeu a casa por R\$ 18.000,00 e a moça que comprou perdeu os R\$ 18.000,00. Mas, é feita reunião de esclarecimento, a gente toma cuidado quando é empreendimento de casa de divulgar no jornal, para que não compre e não venda. Mas veja só o que aconteceu: uma pessoa ligou aqui, porque um cara anunciou no rádio que trocava um Gol por uma casa no Residencial Lion em Jaú. Um morador me ligou dizendo que havia uma pessoa anunciando no rádio e pediu que eu anotasse [o telefone]. Liguei, dizendo que ele não poderia fazer isso. Ele me perguntou quem eu era, disse que era o administrador da CAIXA e ele disse que eu poderia falar o que quisesse, porque ele ia trocar a casa pelo Gol. É provável que as últimas reintegrações de posse que fiz, ele tivesse no meio. Mas, as pessoas não acreditam, agora todo mundo no Lion tem

medo, no início achavam que não ia dar em nada, mas quando começou a reintegração de posse, Nossa Senhora! (ROVERO, 2007).

Confirmando que empreendimentos de casas têm essa particularidade, caracterizando uma fragilidade, identifica outra, que consiste na:

Dificuldade de controlar a questão da reforma e ampliação. Muito difícil! Mas nosso supervisor passa de casa em casa, quando ele vê que alguma reforma abalou a estrutura do imóvel, ele manda a notificação. Não tem taxa de condomínio, mas prestamos serviço para a CAIXA, nós que administramos o arrendamento e temos uma empresa de logística que trabalha em Jaú e Araraquara, entregando as notificações, de casa em casa, as cobranças também, pagamos para que façam isso, porque o morador tem que assinar o recebimento da taxa ou da cobrança. Uma das exigências para o processo de reintegração de posse é que seja feita a cobrança em notificação pessoal, para também demonstrar que tem consciência da dívida. A rotatividade é grande, mas é contida, sempre tem um ou outro, um espertinho, mas os próprios moradores denunciam. (ROVERO, 2007).

Ao cogitar sobre a possibilidade de empreendimentos do PAR caracterizados por casas térreas, constituiriam uma ameaça às diretrizes do PAR, diante da hipótese de uma rotatividade informal mais acentuada que pode apontar uma grande dificuldade que coloca a operação PAR em risco, Rovero (2007) afirma que mesmo assim o empreendimento é um sucesso, porque tem a interferência rápida:

E é uma graça o Condomínio de casas em Jaú, veja: para uma pessoa pagar R\$18.000,00 e assumir uma dívida de 15 anos, o quanto o imóvel está valorizado! [...] toda reintegração de posse é um processo complicado porque envolve família, mas a regra está aí e tem que ser cumprida. Então a gente não procura remediar essa questão não! A gente faz realmente a integração de posse. O nosso [setor] jurídico encaminha o processo [de reintegração de posse] e quando já está na mão do oficial de justiça, ele liga pra gente acompanhar, porque a gente tem que verificar as condições do imóvel, se a pessoa não tiver pra onde ir, a gente, [...] a CAIXA acaba pagando a mudança da pessoa, aí o destino é ela que escolhe. (ROVERO, 2007).

Diante da proximidade do encerramento da entrevista, esclarece a importância da Residem, sendo uma empresa há 20 anos no mercado, adotando uma administração transparente e acrescenta que:

Em Marília a gente pode ter um escritório pequeno, mas é o que atende a cidade de Marília. Está dando conta. Às vezes a pessoa vai e acha que a Residem é só isso aqui, não é! Você vê que a Residem é um pouco maior. Trabalhamos em 40 pessoas aqui dentro. A gente quer fazer o melhor trabalho possível, o nosso trabalho é bem elogiado pela CAIXA, também pelos moradores, claro que sempre tem quem ache ruim, mas a gente tem uma boa aceitação por parte da maioria dos moradores também. (ROVERO, 2007).

Reiteradamente colocou-se à disposição para colaborar no que fosse necessário durante a pesquisa, manifestou satisfação por ter sido o PAR o tema escolhido, considerando o trabalho importante para a continuidade do Programa e projetou expectativas quanto aos resultados ao comentar:

Principalmente se o trabalho revelar pontos negativos e pontos positivos. Porque não tem só programa ruim. Veja só, hoje uma pessoa que ganha R\$ 1.200,00 ou R\$ 1.500,00, vai pegar um financiamento e o crédito dele vai ser de R\$ 18.000,00 ou R\$ 20.000,00, ele não consegue uma casa hoje com esse valor. É difícil! O PAR veio para resgatar esse mercado que tava parado. Porque quem ganha R\$ 400,00 vai morar no CDHU, quem ganha R\$ 3.000,00, vai financiar um imóvel, e esse público? Eles estavam sem atendimento para esse público e o PAR vem pra suprir essa necessidade. (ROVERO, 2007).

A descrição pormenorizada suplementa de forma muito precisa o entendimento das atividades da administradora no cumprimento das determinações do PAR que além de suscitar a necessidade de outros estudos específicos relacionados ao tema, pois desta descrição se depreende informações importantes sobre a viabilidade imobiliária do empreendimento, dentre outras questões, que via de regra tendem a escapar da abordagem de trabalhos como este, ao mesmo tempo demonstra como o mercado imobiliário acaba por configurar a efetivação do programa, trabalhando valores, como por exemplo, segurança do condomínio, que podem até estar implícitos na sua proposta, mas não são trabalhados de forma explícita pela CAIXA ou mesmo pela EMDURB. Ademais, levanta questões importantes que serão abordadas e exploradas adiante e retomadas em capítulo final que trata da pesquisa com os arrendatários.

O conhecimento das atividades inerentes à administração condominial permite identificar um viés específico sobre a discussão da possível fragilidade do Programa diante da possibilidade de permitir a aquisição antecipada, mediante quitação do saldo de arrendamento antes do prazo contratual, justamente o sustentáculo em que se apóia o Programa e o diferencia da modalidade de financiamento, podendo

descaracterizar o diferencial que faz do PAR uma alternativa de acesso à moradia supostamente desvinculada da especulação imobiliária.

Com o relato da agilidade que envolve o processo de reintegração de posse em caso de descumprimento contratual, aponta uma tendência de moralização da prática da inadimplência, rompendo o paradigma perpetuado pela modalidade de financiamento, historicamente conhecido pela alta inadimplência e processos lentos que envolvem a execução e retomada do imóvel.

Traz novos elementos para discussão, ou confirma outros, como a preferência inicial dos interessados por casas térreas, os procedimentos e mecanismos de fiscalização para coibir a prática da ampliação ou modificação destas casas, proibida por se tratar de imóvel de propriedade da CAIXA; e as conseqüências da propagação de empreendimentos constituídos unicamente de casas, fator que pode alterar o valor de aquisição das unidades, em virtude do alto preço da terra, além de demandar mecanismos de controles mais severos e eficazes, para que se mantenha sob controle outra importante característica do PAR, que é evitar a rotatividade informal ou ilegal, o repasse, a venda e conseqüentemente a especulação sobre o imóvel arrendado.

3.6.2. Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional de Marília (EMDURB)

A EMDURB é a autarquia da Prefeitura Municipal de Marília, que tem dentre as atividades concernentes à política habitacional e de desenvolvimento urbano as atividades relacionadas às questões do trânsito, agregadas em 1999.

Desta forma, coube à autarquia identificar e fornecer a demanda habitacional em que o Programa de Arrendamento Residencial se apóia para operacionalizar e implementar os empreendimentos no município. No âmbito das atribuições definidas pelo PAR, inicialmente a EMDURB também acolheu a inscrição dos interessados em aderir ao Programa, encaminhando a lista para que a Administradora Residem convocasse os interessados para realização das entrevistas, preenchimento do formulário de cadastro e apresentação dos documentos caracterizando a inscrição no PAR.

A escolha das áreas de implantação dos empreendimentos do PAR em Marília contou com a participação da EMDURB que, em parceria com as Construtoras definiu as áreas e encaminhou ao legislativo as alterações necessárias para a viabilidade das obras, além das solicitações de isenção de taxas e impostos, como já reproduzimos e analisamos anteriormente.

Atualmente, a EMDURB remete à Residem os interessados em aderir ao PAR, que eventualmente a procurem e está envolvida na implementação de novos empreendimentos do PAR 2, ainda em fase de definição das áreas e viabilidade de projeto.

A participação da EMDURB no processo de implementação foi, como já vimos, estanque e pontual, e este foi o limite da atuação da autarquia no âmbito do PAR.

3.6.3. Construtora Menin

A Construtora Menin apresentou o projeto de construção, obteve a aprovação da CAIXA e executou as obras de três do total de seis empreendimentos, erigindo os Residenciais São Luis, Rosas e Cavalari, totalizando 432 u.h. das 928 u.h. implantadas em Marília. Conforme determinam as diretrizes do PAR, a construtora é responsável pela execução das obras por contrato de empreitada global, não cabendo a construtora a comercialização dos imóveis já que a aquisição das unidades habitacionais e do empreendimento como um todo, é efetuada pela CAIXA em nome e com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

Desta forma, é muito pontual a atuação da construtora no papel de agente participante do processo que envolve a operação de arrendamento, verificada pelo engenheiro Osmar Francisco Rodrigues que acompanhava notícias da inscrição de interessados pelos jornais, mas deixou de acompanhar justamente porque a Construtora não tinha mais envolvimento na operação. (RODRIGUES, 2007).

Uma questão que se mantinha obscura dentre as diretrizes e normas do PAR, analisada anteriormente, envolve a operação de aquisição do empreendimento pela CAIXA, em que somente o conhecimento da prática do processo auferido pela entrevista com o Engenheiro Rodrigues (2007) pôde elucidar e define o limite de atuação da Construtora.

No contrato firmado e registrado em Cartório de Imóveis entre a CAIXA e a construtora, fica estabelecida a participação da construtora limitada às obras de construção do empreendimento, em contrapartida aos desembolsos financeiros mensais após a medição pelo setor de engenharia da CAIXA. Ao final da construção, ao averbar o empreendimento e ao proceder o registro da averbação, tendo o contrato firmado entre CAIXA e construtora também registrado em cartório e constante na matrícula do imóvel, portanto, sendo de conhecimento do cartório que o empreendimento está atrelado ao terreno que é da CAIXA, o registro do empreendimento é efetuado em nome da CAIXA, representando o FAR.

Encerrada esta etapa, finda a participação da construtora no processo de implementação do PAR, restando o cumprimento da garantia de obra prevista por lei, executando serviços e reparos.

O conhecimento das atividades da construtora no âmbito do PAR remete as informações sobre os aspectos construtivos e estéticos para um segundo plano, importou-nos com maior relevância a participação da empresa no processo de implantação do Programa.

Tendo estas questões respondidas, teve-se a oportunidade de agregar informações utilizadas em vários momentos, no decorrer de nossas questões, a respeito deste importante agente envolvido na operação do PAR e de interpretar o novo desenho, que provavelmente se esboça na relação entre as construtoras e a CAIXA na esfera da habitação popular voltada para o arrendamento, podendo apontar a possibilidade de uma revisão da atividade meramente comercial, não na produção em si, pois o trabalho da construtora é remunerado como ocorre com qualquer outra mercadoria que ela produz. Neste sentido, o PAR parece impor limites necessários nas operações destinadas à habitação para a população de baixa renda, pois ao adquirir o imóvel em nome do FAR, elimina a presença da incorporadora e, em tese, desfaz as estratégias de especulação imobiliária como, por exemplo, a de manter estoques de unidades habitacionais em número suficiente para não colocar a lucratividade em risco, porém bastante para segurar a oferta e aumentar valores, prática comum para as construtoras nas operações de financiamento e ausente nas operações de arrendamento residencial no âmbito do PAR.

3.6.4. Superintendência de Negócios da CAIXA de Bauru e demais setores subordinados

A CAIXA é um importante agente no papel de operador de política pública habitacional e em específico no Programa de Arrendamento Residencial, assume importância ímpar senão pela característica de proprietária dos imóveis do PAR, ainda pela assunção das responsabilidades no acompanhamento das atividades da administradora dos condomínios.

A Superintendência de Negócios da CAIXA de Bauru foi responsável pela implementação do PAR em Marília e a Gerência de Serviços do Programa de Arrendamento Residencial (GEPAR) atuou na ponta, relacionando-se com os principais agentes: EMDURB, Construtora, Residem e arrendatários.

São vários os momentos em que a GEPAR/BU atua com relevância no processo que envolve o PAR, sintetizadas pelas ações de:

1. análise de viabilidade do projeto;
2. aprovação do projeto;
3. contratação da construtora;
4. medição da obra e efetuação do desembolso à construtora em nome do FAR;
5. compra dos imóveis efetuada no encerramento da obra, após devidos registros cartoriais;

6. contratação da administradora;
7. análise dos cadastros de inscritos no Programa;
8. entrega do empreendimento efetivada pela assinatura de contrato com os arrendatários;
9. acompanhamento das atividades da administradora;
10. controle da inadimplência das taxas de arrendamento e da taxa condominial;
11. acompanhamento e supervisão da atuação da administradora; e
12. aprovação mensal das contas apresentadas pela administradora para a manutenção dos condomínios.

A Superintendência de Negócios de Bauru obteve da parceria com a EMDURB, a intermediação entre a instituição e a Prefeitura no sentido de viabilizar no âmbito legislativo as alterações e condições necessárias para a implementação do Programa dentro das diretrizes do PAR, essa relação é estanque e praticamente finda na entrega dos empreendimentos. A partir de então, a demanda que a EMDURB acolhe diante da procura específica de interessados pelo Programa é direcionada à administradora.

As ações da CAIXA que se relacionam à Construtora, também encerram praticamente após a assinatura do contrato entre a CAIXA, em nome do FAR, e os arrendatários, ato subsequente à entrega da obra à CAIXA, passando pela efetivação da aquisição do empreendimento pela CAIXA apoiada em atos cartoriais. A partir deste momento, a construtora somente é acionada diante da necessidade de reparos técnicos nos empreendimentos e a solicitação é demandada pela Administradora e, no caso do Residencial Cavalari, muitas vezes é demandada diretamente pelo arrendatário.

Portanto, na dinâmica da CAIXA com os demais agentes atuantes no PAR, à medida que as unidades habitacionais são entregues aos arrendatários, diminuem ou cessam as ações que se relacionam com a EMDURB e com a Construtora, por outro lado, permanecem e acentuam as ações que envolvem a administradora.

Na prática e em tese, toda a relação da CAIXA que envolve os arrendatários é intermediada pela administradora e vice-versa.

A GEPAR é responsável pelo acompanhamento do trabalho executado pela administradora, atuando indiretamente no acompanhamento da rotina dos condomínios, no sentido de cobrar providências para pendências de assuntos cotidianos e relacionados ao cumprimento do estabelecido em contrato. Dentre tantas atividades concernentes a todos os empreendimentos do PAR na área de abrangência da GEPAR, o setor controla os índices de inadimplência da taxa de arrendamento e da taxa condominial, mensalmente informados pela administradora, para os quais emite autorização delegando à administradora a

incumbência de montar o processo que configura a retomada do imóvel, nos casos de inadimplência acima de três meses e nos casos em que fique configurada a venda ou a locação do imóvel pelo arrendatário. Ao sinal da GILIE/BU, a Residem monta o processo que confirma a ação de descumprimento do contrato de arrendamento e encaminha para o setor jurídico da CAIXA responsável pelos trâmites da retomada do imóvel.

3.7. Características físicas dos Residenciais do PAR em Marília

Estabelecemos um conjunto de informações visando transparecer semelhanças e particularidades, quanto às características físicas dos empreendimentos através do registro fotográfico que permitiu revelar as características internas dos residenciais, relacionadas ao padrão arquitetônico e ao estado de conservação dos edifícios, das áreas comuns e de lazer, agregando uma compreensão visual que complementa a descrição das características físicas dos condomínios.

É importante salientar que adentrar nas dependências dos condomínios, seja com a finalidade de abordar os arrendatários para a pesquisa no Residencial Cavalari, ou para efetuar o registro fotográfico dos demais empreendimentos, dependeu de prévia autorização da CAIXA na qualidade de proprietária do condomínio e da administradora como síndica do condomínio.

Realizado em um mesmo dia: um domingo de julho de 2007, além do efetivo registro fotográfico visando captar as questões apontadas acima, pôde-se constatar que os Residenciais Lavínia, Nações Unidas, Altos da Serra, São Luis e Rosas, possuem uma intensa movimentação de moradores e visitantes principalmente nas áreas destinadas ao lazer e convívio, com presença relevante de crianças. Já, o Residencial Cavalari encontrava-se silencioso, com uma movimentação inalterada, até mesmo inferior aos dias da semana, uma indicação clara de que o perfil dos moradores do Cavalari é diferenciado, e é mais um elemento que confirma a possibilidade de que a proximidade com as universidades tenha atraído arrendatários mais jovens, que estudam e trabalham. Essa hipótese pode justificar uma característica que será analisada adiante, referente a pouca disponibilidade dos arrendatários em participar da pesquisa de estudo de caso, em horários convencionais ou em finais de semana.

Os empreendimentos em Marília pertencem à modalidade do PAR que prevê para definição da taxa de arrendamento o limite de 0,7% do valor de aquisição do imóvel, desta forma os imóveis enquadram-se nas especificações, que determinam especificações técnicas relacionadas ao acabamento, que inclui revestimento de piso cerâmico frio em todos os cômodos, azulejo em parte da área do banheiro, sob o

lavatório e parte do box; e nas áreas molhadas da cozinha e banheiro, formando uma faixa de azulejos que se estende da pia ao tanque.

Os seis empreendimentos possuem portaria na entrada do condomínio, com determinação de funcionamento 24 horas, controlada por porteiro, portão de garagem e de pedestre dotados de acionamento eletrônico para o acesso de veículos e pedestres.

As 928 unidades habitacionais do PAR em Marília são constituídas de apartamentos com planta definida por dois quartos, sala, banheiro e cozinha conjugada com lavanderia, distribuídos em cerca de 45,00 m², compondo blocos de edifícios; tendo os andares com acesso definido unicamente por escada.

Quanto as outras benfeitorias demandadas por particularidades de cada condomínio e quanto às áreas de lazer e convívio existentes em cada empreendimento têm-se os seguintes equipamentos, demonstrados pela Tabela 12 a seguir:

Tabela 12 – Equipamentos de lazer, convívio e demais benfeitorias nos empreendimentos de Marília.

Residencial	Equipamentos de lazer e convívio	Demais benfeitorias/serviços
Lavínia	Quadra poliesportiva; quiosques com churrasqueira contíguas ao salão de convivência com banheiros, cozinha e depósito; <i>play-ground</i> ; e quadra de bocha.	Ronda noturna nas dependências internas do condomínio e câmera de segurança. Antena parabólica
Nações Unidas	Quadra poliesportiva, quiosques com churrasqueira e salão de convivência com banheiros, cozinha e depósito; e <i>play-ground</i> .	Antena parabólica
Altos da Serra	Quadra poliesportiva, quiosques com churrasqueira e salão de convivência com banheiros, cozinha e depósito; e <i>play-ground</i> .	Antena parabólica
São Luis	Quadra poliesportiva, quiosques com churrasqueira e salão de convivência com banheiros, cozinha e depósito; e <i>play-ground</i> .	Antena parabólica
Rosas	Quadra poliesportiva, 3 quiosques com churrasqueira e salão de convivência com banheiros, cozinha e depósito.	Antena parabólica
Cavalari	1 quiosque com churrasqueira e <i>play-ground</i>	Nenhuma

Tabela elaborada pela autora. Fonte: Escritório da Residem em Marília

As benfeitorias existentes foram incorporadas aos condomínios mediante demanda específica conforme a necessidade do empreendimento. No caso do Residencial Lavínia, o sistema de segurança composto de câmeras de segurança e ronda noturna, incluída na categoria de serviços, fez-se necessário

devido ao tamanho das áreas externas aos edifícios e foi conseqüente da solicitação dos arrendatários. Os custos para realização dos serviços e aquisição dos equipamentos foram rateados entre os arrendatários e cobrados mensalmente nas taxas condominiais.

Os Residenciais Lavínia, Nações Unidas e Altos da Serra foram construídos pela Construtora Embrás, que adotou em seus projetos a implantação do bloco no mesmo nível, variando a cota por bloco. Quando necessário, adotou leves rampas ou escadas para o acesso até o *hall* do bloco. Os três residenciais possuem padrões construtivos, técnicos e arquitetônicos idênticos. As variações visuais são mínimas e só ocorrem em função da implantação dos blocos e dos equipamentos coletivos.

Os projetos dos Residenciais São Luis, Rosas e Cavalari, construídos pela Construtora Menin, adotaram a implantação do bloco sempre em dois níveis, constituindo um corpo de cinco pavimentos (subsolo, térreo, mais três pavimentos) e outro corpo de 4 pavimentos (térreo mais três pavimentos).

Rodrigues (2007) observa que a opção por este tipo de implantação seguiu mais as condições do terreno original, do que possíveis reduções do custo com terraplanagem, que considera pouco expressivos no custo total da obra. Informa ainda que o sistema construtivo adotado nestes três residenciais consiste em paredes de alvenaria estrutural.

A seguir, apresentamos o registro fotográfico que permite visualizar os aspectos tratados até aqui⁹⁶, cabendo a ressalva de que não nos coube, alongar em descrições, pelo fato de que priorizamos o detalhamento do processo de implementação do programa. Entretanto, permitimos com o registro contribuir para a concretização de uma imagem mais significativa que agrega elementos também no campo visual.

Certamente o Residencial Cavalari, concentra um conjunto maior de informações visuais, por se tratar do objeto de estudo.

---

⁹⁶ O registro fotográfico foi realizado pela autora, em domingos de julho de 2007.

3.7.1. Residencial Lavínia

Figura 32 – Portaria e blocos de edifícios.

Figura 35 – Estacionamento e blocos do Lavínia.

Figura 33 – Notar implantação de bloco em nível único.
Acesso deste bloco por escada.

Figura 36 – Entrada do bloco. Acesso por rampa.

Figura 34 – Acesso de bloco por rampa. Notar presença de corrimão.

Figura 37 – À esquerda, acesso ao bloco, à direita, acesso à portaria.

Figura 38 – Hall de acesso aos apartamentos. Residencial Lavínia.

Figura 41 – Salão de convivência em uso.

Figura 39 – Quadra poliesportiva e quiosque à esquerda.

Figura 42 – Quadra de bocha. Lazer integrado.

Figura 40 – Salão de convivência, com banheiros e depósito.

Figura 43 – Dois quiosques com churrasqueira.

3.7.2. Residencial Nações Unidas

Figura 44 – Portaria do Residencial Nações Unidas em rua sem saída.

Figura 47 – Quadra poliesportiva, ao fundo bloco de apartamentos do Residencial Nações Unidas.

Figura 45 – Interior do Residencial Nações Unidas

Figura 48 – Salão de festas contíguo ao quiosque da churrascueira. Quadra poliesportiva ao fundo. Residencial Nações Unidas.

Figura 46 – Bloco de apartamentos, lixeira, caixa d'água e orelhão na entrada do Residencial Nações Unidas.

Figura 49 – Play-ground com blocos de apartamentos ao fundo. Residencial Nações Unidas.

3.7.3. Residencial Altos da Serra

Figura 50 – Entrada do Residencial Altos da Serra

Figura 53 – Salão de festas, quadra de bocha e poli esportiva do Altos da Serra. À esquerda, Nações Unidas.

Figura 51 – Blocos de apartamentos e parte da quadra poliesportiva. Altos da Serra

Figura 54 – Play-ground, quadra de bocha, quadra poliesportiva e salão de festas no alto. Altos da Serra

Figura 52 – Vista do Residencial Altos da Serra para o Nações Unidas (blocos ao fundo)

Figura 55 – Fachada frontal do bloco de apartamentos. Residencial Altos da Serra.

Figura 56 – Vista lateral do bloco de apartamentos do Residencial Altos da Serra.

Figura 58 – Alamedado que divide o Residencial Altos da Serra do Residencial Nações Unidas, à frente área de convívio na lateral da entrada do Residencial Altos da Serra.

Figura 57 – Salão de festa “em festa”, ao fundo blocos de apartamentos. Residencial Altos da Serra.

3.7.4. Residencial São Luis

Figura 59 – Portaria do residencial São Luis

Figura 62 – Fachada do bloco – Residencial São Luis.

Figura 60 – Vista do interior do Residencial São Luis para a rua.

Figura 63 – Bloco do Residencial São Luis, face sol.

Figura 61 – Quadra poliesportiva, salão de festa e blocos do Residencial São Luis ao fundo.

Figura 64 – Interior do Salão de Convivência do Residencial São Luis

Figura 65 – Quadra poliesportiva e salão de festa ao fundo. Residencial São Luis

Figura 68 – Desnível cimentado, com tubulação exposta.

Figura 66 – Play-ground – Residencial São Luis.

Figura 69 – Telas improvisadas nas janelas do Residencial São Luis

Figura 67 – Acesso ao bloco por escada. Desnível gramado decorrente da implantação em dois pavimentos.

Figura 70 – Hall interno de acesso ao bloco com pintura descascando. Residencial São Luis.

3.7.5. Residencial Rosas

Figura 71 – Portaria do Residencial Rosas.

Figura 74 – Área de convivência e festa, integrada aos quiosques de churrasqueira por mesas de concreto.

Figura 72 – Área de lazer integrada com blocos de edifícios do Residencial Rosas.

Figura 75 – Estacionamento, área de lazer e blocos de apartamentos do Residencial Rosas.

Figura 73 – Quadra poliesportiva e edifícios do Residencial Rosas.

Figura 76 – Quiosques com churrasqueira e play-ground do Residencial Rosas.

3.7.6. Residencial Cavalari

Figura 77 - Entrada do bloco. Observar porta de entrada correndo sobre a janela do hall do pavimento subsolo. Toldo não previsto no projeto original. Residencial Cavalari.

Figura 78 - Acesso por escada ao bloco. Observar desnível entre blocos, sendo ao centro a caixa de escada, à esquerda o bloco de 5 pavimentos e à direita o bloco de 4 pavimentos. Residencial Cavalari.

A implantação de cada bloco de apartamentos foi feita em dois níveis, sendo que o nível mais baixo assenta o corpo do bloco de 5 pavimentos compondo o subsolo, térreo, mais 3 pavimentos acima, e o nível mais alto da implantação, que gera o talude, assenta o corpo do bloco composto de 4 pavimentos, sendo um térreo mais 3 pavimentos acima. Alguns detalhes, como a cobertura da porta de acesso aos blocos, a iluminação externa deste acesso e o sensor de presença com acendimento da lâmpada não foram previstos no projeto original, mas foram instalados e rateados entre os arrendatários.

Figura 79 - Toldo instalado na entrada do bloco, painel de interfone para acesso ao bloco. Sensor de presença para acendimento de luz.

Figura 80 - Vista do hall de entrada do bloco 1 para o exterior do condomínio.

Figura 81 - Único quiosque com churrasqueira e pia. Residencial Cavalari.

Figura 82 - Parquinho com brinquedos de ferro, contíguo ao bloco. Residencial Cavalari.

Devido à área exígua disponível para implantação de equipamentos de lazer, o Residencial tem um quiosque com churrasqueira e pia e um *play-ground* com brinquedos de ferro. Há poucas crianças brincando nas áreas externas do condomínio e na ausência de equipamentos mais adequados, algumas crianças brincam de escorregar nos taludes gramados consequentes da implantação dos blocos (Figura 84).

Figura 83 - Vista do parquinho, quiosque na lateral do bloco 01, ao fundo bloco 04 e caixa d'água. Residencial Cavalari.

Figura 84 - Crianças brincando de "escorrega papelão" no talude entre blocos. Residencial Cavalari.

Figura 85 – Vagas para estacionamento de carros em frente e na lateral dos blocos. Não há estacionamento exclusivo para motos. Cada vaga corresponde a um apartamento. Residencial Cavalari.

Figura 86 – Vagas de estacionamento de veículos em frente à escada que dá acesso ao bloco. Padrão que se repete em todos os blocos. Residencial Cavalari.

Figura 87 – Sinalização nas áreas coletivas do condomínio instaladas recentemente. Residencial Cavalari.

Figura 88 – Acesso por escadas ao bloco 6. Observar desnível entre os dois corpos do bloco: ao fundo 4 pavimentos e à frente 5 pavimentos. Residencial Cavaleri.

Figura 89 – Fachada frontal do bloco 6, com volume destacado à direita contendo os dormitórios, volume recuado compondo as salas de 10 apartamentos e outro volume destacado contendo dormitórios. Acesso aos apartamentos pela lateral entre os dois corpos do bloco. Residencial Cavaleri.

Figura 90 – Tampa de concreto sob talude onde se localiza a caixa de inspeção elétrica (à esquerda) e a caixa de inspeção de telefone (à direita). Residencial Cavaleri.

Figura 91 – Hall de acesso por escadas para os apartamentos no interior dos blocos. Detalhe da sinalização, dos equipamentos contra incêndio e mural de informativos contendo o balancete das despesas e receitas apuradas no mês de maio de 2007. Residencial Cavaleri.

Figura 92 – Escada com piso de ardósia e corrimão de ferro que dá acesso aos apartamentos. Residencial Cavaleri.

Figura 93 – Sala de estar contígua à sala de jantar de apartamento-tipo B. Ao fundo vista para um dos dois quartos. Observar adequação dos móveis com sofá em “L” para otimizar o aproveitamento do espaço. Interior do apartamento tipo B do Residencial Cavalari.

Figura 94 – Móveis da sala de jantar em “L” aproveitando o canto da parede. Piso cerâmico conforme projeto original. Interior do apartamento tipo B do Residencial Cavalari.

Figura 95 – Vista do quarto do casal para a sala de jantar. Interior do apartamento tipo B do Residencial Cavalari.

Figura 96 – Dormitório com móveis dispostos de modo a aproveitar a área do quarto. Observar piso cerâmico conforme projeto original. Interior do apartamento tipo B do Residencial Cavaleri.

Figura 97 – Dormitório com bicama de solteiro e guarda-roupa defronte à cama. Portas mais estreitas para possibilitar a abertura total, escolhidos de acordo com o tamanho do dormitório. Observar que não é possível a abertura total da porta do quarto. Interior do apartamento tipo B do Residencial Cavaleri.

Figura 98 – Vista da porta de entrada do apartamento para a cozinha e lavanderia. Bancada da pia, gabinete e armários não são originais do projeto. Observar o piso cerâmico conforme projeto original, sendo que os azulejos, pia, cuba e torneira foram trocados pelo arrendatário. Interior do apartamento tipo B do.

Figura 99 – Vista da cozinha com porta de entrada do apartamento ao fundo. Interior do apartamento tipo B do Residencial Cavalari.

Para instalar a bancada da pia da cozinha e manter o mesmo alinhamento desta com o fogão, o arrendatário retirou a saliência que recobria o encanamento da cozinha, deixando o encanamento exposto atrás do fogão.

Por terem optado por um modelo de armários com menor profundidade, os arrendatários puderam instalar os armários defronte a pia da cozinha e ainda assim manter um espaço para transitar ou lidar na pia.

Figura 100 – Tanque original. Tomada elétrica, entrada e saída de água para máquina de lavar roupas previstas no projeto original. Notar saliência atrás do tanque e da máquina de lavar onde estão embutidos os canos. Interior do apartamento tipo B do Residencial Cavalari.

Figura 101 – Banheiro entregue com piso cerâmico, faixa de azulejo e vaso sanitário com caixa acoplada. Pia com coluna original substituída pelo arrendatário por pia com gabinete. Box de acrílico instalado pelo arrendatário.
Interior do apartamento tipo B do Residencial Cavaleri.

Os arrendatários têm conhecimento de que não podem fazer modificações no apartamento sem prévia autorização, mas é comum trocarem torneiras e a pia do banheiro porque o modelo original não possibilita a colocação de gabinete disponível no mercado, então optaram por instalar todo o conjunto de pia com gabinete.

Figura 102 – Bandeira localizada na seção superior da porta do banheiro que se repete nas demais portas internas do apartamento. Interior do apartamento tipo B do Residencial Cavaleri.

4. Estudo de caso: Residencial Cavalari

4.1. Metodologia da pesquisa de campo

O estudo de caso reservou aos aspectos inerentes ao arrendatário, grande parte das luzes que incidem na implementação do arrendamento residencial em Marília, expressa pelo contexto de abrangência do Residencial Cavalari, sendo a aplicação da pesquisa em abordagem direta com os arrendatários, realizada através de formulário de pesquisa sob a forma de questionário, adequado metodologicamente em conformidade com o modelo do Questionário com Beneficiário Final – Produção de Conjuntos Habitacionais, utilizado na pesquisa para a Elaboração de Metodologia de Avaliação dos Programas Habitacionais e de Saneamento Financiados com Recursos do FGTS.⁹⁷

Constituído de perguntas fechadas, quando a resposta estava limitada a um grupo de alternativas, e abertas para quando a questão denotava uma série de interpretações que não se limitavam a uma única resposta; de modo a obter resultados específicos que auxiliassem na formação de um quadro de leitura do terceiro e não menos importante agente que compõe a tríade CAIXA, administradora e arrendatário, o questionário limitou-se a 69 questões definidas em blocos que caracterizam:⁹⁸

1. a situação do imóvel quanto à forma e tempo de ocupação da família, a identificação do chefe da família quanto à procedência e situação de emprego e renda;
2. a situação atual quanto ao tempo de moradia, número de pessoas moradoras no imóvel;
3. a moradia anterior abordando a situação quanto à coabitação com outras famílias, à existência de infra-estrutura básica e condições do acesso da moradia anterior e atual para o trabalho;
4. as condições sócio-econômicas;
5. a participação e organização dos moradores/arrendatários nas decisões do condomínio;

---

⁹⁷ A Pesquisa foi orientada para a Elaboração de Metodologia de Avaliação dos Programas Habitacionais e de Saneamento Financiados com Recursos do FGTS, elaborada entre 1999/2002, sob a Coordenação inicial do prof. Nabil G. Bonduki e em seguida do prof. Miguel Antônio Buzzar.

⁹⁸ Formulário de pesquisa encontra-se em Apêndice, ao final.

6. a avaliação do imóvel atual, na percepção do arrendatário, quanto à qualidade da construção e equipamentos de lazer;
7. o arrendamento em relação à motivação, nível de esclarecimento das obrigações contratuais mais relevantes ao Programa, nível de conscientização quanto às consequências da inadimplência, possibilidade e expectativa de aquisição do imóvel ao final do contrato e confiabilidade do mutuário na modalidade de arrendamento.

A característica do formulário e a forma de abordagem configuram a pesquisa como qualitativa, partindo de uma base quantitativa.

Quantitativa uma vez que se apóia na quantificação dos dados objetivos acerca do conjunto de questões afetas à caracterização da moradia atual e anterior; condições sócio-econômicas; sociabilidade, participação e organização comunitária; avaliação do empreendimento e do arrendamento.

Entretanto, como em função do universo restrito de um único empreendimento, portanto um estudo de caso avança-se para uma análise com perfil qualitativo, fruto de todo conhecimento adquirido e das relações estabelecidas, inclusive a partir do questionário. A análise do empreendimento Residencial Cavalari incorporou um período de vivência da pesquisadora no local, no qual várias das respostas e posicionamentos puderam ser verificados, reavaliados e reinterpretados. Assim, a pesquisa é Qualitativa na medida em que se propõe à interpretação e atribuição de significados aos conceitos inerentes à motivação da adesão na modalidade do arrendamento residencial e vislumbra as informações dos moradores, também, frente às informações dos outros agentes – administradora e CAIXA – buscando interpretar o empreendimento do PAR, sob vários ângulos.

Junto aos moradores, a pesquisa evoluiu muito naturalmente e mais expressivamente para a coleta de depoimentos sob a forma de entrevista com os arrendatários e, justamente porque se deu de modo decorrente, como consequência da relação estabelecida entre a pesquisadora e o arrendatário no momento da aplicação do questionário, dentro daquele contexto particularizado, tais entrevistas seguiram uma condução muito sutil e tênue e se eximiram de seguimento de roteiro previamente estabelecido.

A pesquisa foi dirigida para a coleta de dados dentre os 108 apartamentos, aqueles que se encontram ocupados (em uso), pelo próprio arrendatário, excluindo os apartamentos vazios, apartamentos ocupados por parentes ou que sugerissem ocupação irregular (alugado ou cedido pelo arrendatário a outros).

A pesquisa no Residencial Cavalari teve início em maio de 2007, e nesta ocasião, oficialmente, tanto a CAIXA quanto a Residem informaram que no mesmo mês, 2 apartamentos encontravam-se

desocupados, decorrente de processo de retomada do imóvel por descumprimento de contrato de arrendamento, como pode ser observado com o apoio da Tabela 13, situação que se manteve em junho de 2007, tendo um dos processos já executados.

Tabela 13 - Situação de ociosidade dos apartamentos do Residencial Cavaleri.

OCIOSIDADE - 04/04/2007						
Residencial	Arrendada	Ociosa	Total	Ociosidade/Arrendados	Ociosidade/Total	Em Execução
CAVALARI	105	3	108	2,86%	2,78%	2
OCIOSIDADE - 22/05/2007						
Residencial	Arrendada	Ociosa	Total	Ociosidade/Arrendados	Ociosidade/Total	Em Execução
CAVALARI	106	2	108	1,89%	1,85%	1
OCIOSIDADE - 18/06/2007						
Residencial	Arrendada	Ociosa	Total	Ociosidade/Arrendados	Ociosidade/Total	Em Execução
CAVALARI	106	2	108	1,89%	1,85%	1

Elaborada pela autora. Fonte: Caixa – Gerência do PAR/Bauru.

A Tabela 13 complementada pelos dados de ociosidade de abril/2007 expõe números que sugerem baixa ociosidade, permitindo concluir que são consideradas ociosas apenas as unidades retomadas em processo judicial, não considerando as unidades que configuram ocupação irregular, mas que ainda não sofreram processo de retomada.

Logo nos primeiros dias de vivência no condomínio, deparamos com a possibilidade de um número maior de apartamentos desocupados do que os informados oficialmente, pois na tentativa de abordar o arrendatário para a pesquisa, era recorrente a informação da portaria de que o apartamento nunca fora habitado ou que o arrendatário não estava morando, embora o apartamento estivesse mobiliado e em outros casos o porteiro tinha conhecimento de que o apartamento era habitado por pessoas que não tinham ligação com o arrendatário.

Diante da ausência de registros oficiais, que considerassem as ocupações irregulares, foi necessário para efeito deste estudo, empreender uma caracterização do residencial quanto à ociosidade considerando também as unidades desocupadas e não retomadas, ou seja, aquelas não habitadas pelo arrendatário.

Assim, com o auxílio dos funcionários que se revezam nas atividades da portaria do condomínio e que acompanham a rotina dos moradores, procedemos a caracterização da ociosidade dos apartamentos do Cavallari que resultou na consolidação dos dados da Tabela 14.

Tabela 14 – Situação de ocupação dos apartamentos do Residencial Cavallari

Residencial Cavallari	Total de Apartamentos por bloco	Ocupação Regular (arrendatário é o próprio morador)	Total de apartamentos com Ocupação Irregular ou Desocupado	Ocupação Irregular (alugado)	Desocupado (com móveis)	Desocupado (sem móveis)
Bloco 1	18	14	4	0	3	1
Bloco 2	18	17	1	0	1	0
Bloco 3	18	12	6	0	2	4
Bloco 4	18	15	3	2	1	0
Bloco 5	18	12	6	2	1	3
Bloco 6	18	13	5	3	0	2
Total	108	83	25	7	8	10
Índice	100%	76,9%	23,1%	6,5%	7,4%	9,2%

Elaborado pela autora. Fonte não oficial. Posição em 25/05/2007, mantida em 26/06/2007.

Segundo informações dos porteiros corroboradas por alguns moradores, é nítida a confirmação dos 7 imóveis caracterizados como alugados, primeiro porque o morador revela esta situação em conversas pelo condomínio, segundo porque o arrendatário passa a não frequentar mais as dependências do condomínio, mas ao menos uma vez por mês, vai até a portaria recolher o boleto para pagamento da taxa de arrendamento. Dentre estes apartamentos caracterizados como alugados, um em especial, foi citado por vários moradores, por ser habitado por um morador solteiro, que ocupa um cargo no judiciário.

Este é um exemplo recorrentemente citado porque os moradores/arrendatários se sentem afrontados por supor que o poder aquisitivo do morador, permitiria que alugasse um apartamento em outro lugar, além do mais na visão expressa por alguns arrendatários:

[...] a inadimplência é um mau exemplo, como também é colocar o apartamento para alugar para qualquer um, porque isso incentiva as outras pessoas a relaxarem e ficar sem pagar e isso atrapalha o condomínio e não é justo com os que pagam em dia e moram aqui. (PESQUISADO 13).

Na análise da Tabela 14 saltam aos olhos os 25 imóveis, 23,1% de todo o condomínio, em situação irregular ou desocupado, dentre eles 18 apartamentos desocupados, sendo que 10 estão fechados, sem uso e sem móveis, outros 8 estão com móveis, trazidos aos poucos pelos arrendatários que nunca moraram no apartamento ou que se mudaram aos poucos, desta forma disfarçam a configuração de mudança. Esta situação sugere a possibilidade de que parte destes apartamentos pode mover-se da situação de desocupado para alugado.

Tal situação sugere também a convivência da administradora, uma vez que os porteiros respondem diretamente ao supervisor de condomínios, que tem dentre as atribuições relatadas por Rovero (2007) a função de zelar pelo cumprimento do contrato de arrendamento que determina o uso do imóvel pelo próprio arrendatário, como observa um dos pesquisados que declara ter conhecimento de “vários apartamentos alugados com ‘contrato de gaveta’, que a administradora sabe disso e nada faz. Ouvi dizer que o apartamento de baixo, foi vendido com contrato de gaveta e que já não mora mais ninguém lá.” (PESQUISADO 13).

A situação adquire contornos mais graves, quando se obtém a informação da funcionária do escritório da administradora em Marília, Marisa Leme Molina Mielo, de que a indicação de ocupação irregular só resulta em providências por parte da administradora, quando é feita uma denúncia formal, escrita pelo arrendatário, que obviamente não leva adiante tal denúncia por temer represálias tanto da administradora, que tem sua atuação quanto aos controles e fiscalização questionados, quanto do denunciado.

Desta forma, cria-se um impasse que certamente é o que incide nos baixos índices de ociosidade verificados pela CAIXA e que não transparece na rotina administrativa e na atuação da administradora.

Para fins de consolidar um número que signifique o universo total de que tratamos na coleta de dados, para que deste pudéssemos definir o equivalente aos questionários aplicados, adotamos o total de 83 apartamentos como universo total.

Durante os meses de maio e junho/2007 em que foram aplicados 14 questionários, restringimos o universo total para 17% consolidando o universo pesquisado. Destas pesquisas evoluímos para 5 entrevistas envolvendo 9 arrendatários.

4.2. Resultados da pesquisa no Residencial Cavaleri

1º Conjunto de resultados – Caracterização geral da moradia atual:

Questão 1 - Todos se dizem arrendatários.		
Questão 2 - Do total de 14 apartamentos, 3 apartamentos já foram ocupados antes e 11 nunca foram ocupados		
Questão 3 - Destes 3 que já foram ocupados antes, esta é a segunda ocupação.		
Questão 4 - O arrendamento está em nome:		
Do marido	8	58%
Da esposa ou companheira	3	21%
Do filho ou filha	2	14%
Do arrendatário que mora sozinho	1	7%
Total pesquisado	14	100%
Questão 5 – Estado civil do arrendatário:		
Casado	9	65%
Noivo	2	14%
Informal (amasiado, vivem juntos)	2	14%
Solteiro	1	7%
Total pesquisado	14	100%
Questão 6 - Há quanto tempo o arrendatário mora em Marília?		
De 5 a 10 anos	2	14%
De 11 a 20 anos	2	14%
A vida toda	10	72%
Total pesquisado	14	100%
Questão 7 - Há quanto tempo moram neste apartamento?		
De janeiro de 2004 a março de 2004	9	65%
De abril a maio de 2004	2	14%
Em maio de 2005	1	7%
Em outubro de 2006	1	7%
Em dezembro de 2006	1	7%
Total pesquisado	14	100%
Questão 8 - Todos os 14 apartamentos são ocupados por uma família.		

Deste primeiro conjunto de resultados, além dos que se obtém na leitura a compreensão imediata, depreende-se que a maioria dos arrendamentos está em nome do marido (58%), que 65% dos arrendatários são legalmente casados e 72% dos arrendatários sempre viveram em Marília.

Do total pesquisado obtém-se que a maioria (79%) mudou-se para o residencial nos primeiros quatro meses após a entrega, entre janeiro e maio de 2004 e o baixo número de mudanças após o período inicial de entrega dos imóveis sugere baixa rotatividade.

Dos apartamentos pesquisados, 100% acolhem uma família, a mostra indica a inexistência de mais de uma família coabitando a mesma moradia.

2º Conjunto de resultados – Proveniência e caracterização da situação da moradia anterior:

Questão 9 - Proveniência das famílias:		
Zona Oeste	5	36%
Centro	4	29%
Zona Sul	2	14%
Zona Norte	2	14%
Zona Leste	1	7%
Total pesquisado	14	100%

Questões 10 e 11 - Dos 14 entrevistados:		
Moravam com a mesma família que moram hoje	8	57%
Moravam com os pais ou outro familiar	6	43%
Total pesquisado	14	100,0%

Questão 12 - A moradia anterior era:		
Alugada pelo arrendatário	6	43,0%
Alugada pelos pais ou outro familiar	3	21,5%
Própria (dos pais)	3	21,5%
Coabitada	2	14,0%
Total pesquisado	14	100,0%

Questão 13 - A moradia anterior era:		
Casa de alvenaria	9	65%
Casa de madeira ampliada com alvenaria	2	14%
Apartamento	2	14%
Edícula (casa) no fundo do lote	1	7%
Total pesquisado	14	100%

Questão 14 - A moradia anterior estava localizada em:		
Bairro dotado de toda infra-estrutura	11	79%
Conjunto habitacional dotado de toda infra-estrutura	3	21%
Total pesquisado	14	100%

Questão 15 - A composição familiar na moradia anterior consistia em:		
01 família	13	93%
02 famílias	1	7%
Total pesquisado	14	100%

Questão 16 - Número de pessoas que habitavam a moradia anterior:		
7 pessoas	1	7,0%
6 pessoas	2	14,3%
5 pessoas	2	14,3%
4 pessoas	4	29,0%
3 pessoas	1	7,0%
2 pessoas	3	21,5%
1 pessoa	1	7,0%
Total pesquisado	14	100,0%

Salienta-se neste segundo conjunto de dados que a proveniência dos arrendatários consiste em maioria procedente da mesma zona oeste (36%), onde se localiza o residencial e outra parte originária do centro (29%). A mostra representa que o Cavalari concentra a maioria dos arrendatários provenientes das adjacências.

A seguir, consolida-se a graficamente a procedência dos arrendatários.

Gráfico 1 – Proveniência dos arrendatários do Residencial Cavalari

Elaborado pela autora.

Quanto à situação da moradia anterior, a maioria, 57%, morava com a mesma família antes da adesão ao PAR. Do total de entrevistados 43% moravam em casa de aluguel que eles próprios alugavam, 21,5% moravam em imóvel alugado pelos pais e 21,5% moravam na casa própria dos pais. 14% declararam a coabitação como forma de moradia anterior, caracterizando a divisão do mesmo espaço entre duas famílias, denotando que a seleção dos interessados ao PAR não determinou a coabitação como critério de seleção, já que pela mostra este índice é ínfimo.

A maioria, 65%, residia em casa de alvenaria, uma parte menor, 14%, residia em casas de madeira, típicas da região central de Marília, geralmente ampliadas em alvenaria, e outros 14% residiam em apartamentos.

Note neste conjunto de dados e expressos nos resultados da questão 14, que 100% dos arrendatários residiam em bairros dotados de toda infra-estrutura, sendo que destes, 21% eram provenientes de conjuntos habitacionais.

Os dados da questão 15 aparentam contradição com os dados de coabitação da questão 12, entretanto, cabe esclarecer que os arrendatários consideraram para responder a questão 15 que pertencem à mesma família, por exemplo, do irmão casado.

Completando o bloco de resultados referentes à proveniência e caracterização da situação de moradia anterior, apreende-se pelos resultados da questão 16 que das famílias que compunham a moradia anterior, 29% era composta de 4 pessoas, sendo que a pesquisa não encontrou parâmetros que estabelecessem relações significativas entre este dado e o contido na caracterização da moradia atual.

3º Conjunto de resultados – Situação de trabalho e modo de locomoção ao trabalho - anterior e atual:

Questão 17 - 100% dos arrendatários, chefes de família, trabalhavam quando aderiram ao arrendamento.		
Questão 18 - Situação do trabalho anterior		
Trabalhavam em local fixo	13	93%
Não trabalhava em local fixo	1	7%
Total pesquisado	14	100%
Questão 19 - Trabalhavam em local próximo à moradia anterior:		
Sim	9	64%
Não	4	29%
Varia, por não ter local fixo de trabalho	1	7%
Total pesquisado	14	100%

Questão 20 - Modo de locomoção da moradia anterior para o trabalho:		
Percorriam o trajeto de carro	5	35,5%
Percorriam o trajeto de moto	5	35,5%
Percorriam o trajeto a pé	4	29%
Total pesquisado	14	100%

Questão 21 - Total de pessoas que residem nos apartamentos.	40	2,86 (pessoas/u.h.)

Questão 22 - Dentre os 40 moradores, são economicamente ativos:	28	70%

Questão 23 - Nenhum chefe de família encontra-se desempregado no momento		

Questão 26 - Situação de trabalho atual		
Trabalham em local fixo	11	79%
Não trabalham em local fixo	3	21%
Total pesquisado	14	100%

Questão 27 - Trabalham atualmente em local próximo à moradia anterior:		
Sim	6	43%
Não	5	36%
Varia, por não ter local fixo de trabalho	3	21%
Total pesquisado	14	100%

Questão 28 - Modo de locomoção da moradia atual para o trabalho:		
Percorrem o trajeto de carro	6	43%
Percorrem o trajeto de moto	6	43%
Percorrem o trajeto a pé	2	14%
Total pesquisado	14	100%

A mostra consolidada por este terceiro conjunto de dados revela que tanto antes da assinatura do contrato de arrendamento, quanto no atual momento, 100% dos chefes de família estão empregados, sendo que desta mostra, a maioria (64%), trabalhava em local próximo de suas residências anteriores (questão 19) e atualmente moram mais distantes do local de trabalho (questão 27). Face a isso, supõe-se que esta é a razão do aumento do uso do carro para percorrer o trajeto atual (questão 28) e razão para que dos 29% que percorriam o trajeto a pé (questão 20), atualmente apenas 14% vencem a distância de casa ao trabalho a pé.

A pesquisa não registra parâmetros que pudessem relacionar dentre os que passaram a utilizar o carro, a influência de eventual mudança de local de trabalho antes e depois da mudança do chefe de família para o residencial.

Nota-se pelos resultados das questões 20 e 28 que é crescente a proporção do modo de locomoção ao trabalho anterior e atual de carro, acompanhando o aumento do uso de moto. Dentre os arrendatários pesquisados, nenhum faz uso de transporte coletivo.

4º Conjunto de resultados – Faixa etária e escolaridade.

Questão 29a - Quanto ao gênero:		
Pertencem ao sexo masculino	20	50%
Pertencem ao sexo feminino	20	50%
Total pesquisado	40	100%

Questão 29b - Faixa etária do morador:		
0 a 5 anos	3	7,5%
6 a 14 anos	2	5,0%
15 a 18 anos	3	7,5%
19 a 25 anos	6	15,0%
26 a 30 anos	9	22,5%
31 a 40 anos	6	15,0%
41 a 50 anos	8	20,0%
51 a 60 anos	2	5,0%
acima de 80 anos	1	2,5%
Total pesquisado	40	100,0%

Questão 29c - Escolaridade:		
Até 6 anos. Não frequenta escola	2	5,0%
Frequêntando a creche	1	2,5%
1º Grau Completo	3	7,5%
1º Grau Incompleto	2	5,0%
2º Grau Completo	12	30,0%
2º Grau Incompleto	5	12,5%
3º Grau Completo	6	15,0%
3º Grau Incompleto	9	22,5%
Total pesquisado	40	100,0%

A mostra consolida arrendatários concentrados na faixa etária de 19 a 50 anos, denotando uma população adulta, de jovem à madura.

Note nos dados da questão 29c que há grande incidência de moradores com escolaridade de 2º grau completo, 30%, certamente associada à nossa mostra concentrada em população jovem, entretanto, são expressivos os resultados de arrendatários com 3º grau concluído ou em curso, induzindo-nos a inferir que a proximidade do residencial com as três Universidades pode ter influenciado tanto na escolha do arrendatário pelo residencial, aproveitando-se justamente desta proximidade ou que a proximidade da Universidade facilitou a decisão de ingressar na Universidade.

Ainda no campo da inferência, pode significar que a proximidade com as universidades foi fator mais relevante na escolha do arrendatário pelo residencial do que a proximidade com o local de trabalho.

5º Conjunto de resultados – Caracterização Sócio-econômica – Ocupação principal, vínculo de trabalho, renda individual e familiar:

Questão 29d - Caracterização da ocupação principal:		
Fixa remunerada	23	57,5%
Eventual remunerada	5	12,5%
Estudante	9	22,5%
Do lar	1	2,5%
Desempregado	1	2,5%
Pensionista	1	2,5%
Total pesquisado	40	100,0%

Questão 29e - Vínculo de trabalho dos moradores economicamente ativos		
Com registro em carteira	19	68%
Sem registro em carteira	2	7%
Trabalha por conta própria	7	25%
Total economicamente ativos	28	100%

Questão 29f - Tempo que permanece na mesma ocupação:		
Menos de 1 ano	5	18%
De 1 ano a 4 anos	12	43%
De 5 anos a 10 anos	6	21%
De 11 anos a 20 anos	4	14%
De 21 anos a 30 anos	0	0%
De 31 anos a 35 anos	1	4%
Total economicamente ativo	28	100%

Questão 29g - Renda líquida Individual dos pesquisados economicamente ativos:			
(s.m.)	(em Real)		
Até 1	Até R\$ 380,00	6	21%
1 a 2	de R\$ 381,00 a R\$ 760,00	8	29%
2 a 3	De R\$ 761,00 a R\$ 1.140,00	5	18%
3 a 4	De R\$ 1.141,00 até R\$ 1.520,00	5	18%
4 a 5	De R\$ 1521,00 a R\$ 1.900,00	2	7%
5 a 6	De R\$ 1.901,00 a R\$ 2.280,00	1	4%
6 a 7	De R\$ 2.281,00 a R\$ 2.660,00	1	4%
Total economicamente ativos		28	100,0%

Questão 30 - Renda Familiar dos pesquisados:			
(s.m.)	(em Real)		
Até 1	Até R\$ 380,00	1	7%
1 a 2	De R\$ 381,00 a R\$ 760,00	0	0%
2 a 3	De R\$ 761,00 a R\$ 1.140,00	0	0%
3 a 4	De R\$ 1.141,00 até R\$ 1.520,00	3	21%
4 a 5	De R\$ 1.521,00 a R\$ 1.900,00	5	36%
5 a 6	De R\$ 1.901,00 a R\$ 2.280,00	2	14,5%
6 a 7	De R\$ 2.281,00 a R\$ 2.660,00	2	14,5%
7 a 8	De R\$ 2.660,00 a R\$ 3.040,00	0	0%
8 a 9	De R\$ 3.041,00 a 3.420,00	0	0%
9 a 10	De R\$ 3.421,00 a R\$ 3.500,00	1	7%
Total de famílias		14	100,0%

Da análise de resultados do quinto conjunto referente em específico às questões da caracterização da ocupação principal, dos 40 moradores abarcados como componentes da família depreende-se que a maioria tem ocupação fixa remunerada, seguido de ocupação eventual remunerada, perfazendo um total de 70% do universo pesquisado constituído de moradores economicamente ativos. Dentre aqueles economicamente ativos com remuneração fixa ou eventual, 68% têm registro em carteira, 25% trabalham por conta própria e 7% não tem registro em carteira.

A representação do gráfico 2 consolida resultados que não confirma que a tendência do trabalho informal ou sem registro em carteira encontre predominância em nossa mostra.

Gráfico 2 – Vínculo de trabalho dos moradores economicamente ativos.

Elaborado pela autora

Os resultados da questão 29f representam que a maioria dentre os economicamente ativos permanece no mesmo trabalho desde antes da assinatura do contrato de arrendamento, e da renda individual percebida entre estes ativos é significativa a concentração de renda entre R\$ 380,00 e R\$ 1.520,00 consolidada pelos resultados da questão 29g.

Na composição de renda familiar, a concentração de renda na faixa R\$ 1.521,00 a R\$ 1.900,00 (salário mínimo atual de R\$ 380,00, equivalentes então de 4 a 5 s.m.), com desdobramentos de predominância de renda entre 3 e 7 s.m..

O gráfico a seguir permite melhor visualização das predominâncias de faixa de renda das famílias que compõem esta mostra:

Gráfico 3 – Predominância da renda familiar

Elaborado pela autora

Avançando na análise, o gráfico 3 em conjunto com os mesmos dados da questão 30, permite concluir que de nossa mostra total, 57% das famílias estão dentro da faixa de renda definida atualmente para ingresso no PAR (na prática de R\$ 900,00 a R\$ 1.900,00), mantendo-se a prevalência de faixa salarial até R\$ 1.900,00.

6º Conjunto de resultados – Situação de pagamento das taxas (luz, condomínio e arrendamento), comprometimento da renda com outras despesas de médio ou longo prazo:

Questão 32 - Gasto médio mensal com tarifa de luz:			
Até R\$ 50,00	4	29%	
De R\$ 51,00 a R\$ 70,00	7	50%	
De R\$ 71,00 a R\$ 100,00	2	14%	
De R\$ 101,00 a R\$ 130,00	1	7%	
Total	14	100%	

Questão 33a - Dificuldade para pagar taxa de arrendamento:			
Tem dificuldade	4	29%	
Não tem dificuldade	10	71%	
Total pesquisado	14	100%	

Questão 33b - Situação da taxa de arrendamento:			
Possuem taxa de arrendamento em atraso	2	14%	
Não possuem taxa de arrendamento em atraso	12	86%	
Total pesquisado	14	100%	

Questão 34a - Dificuldade para pagar condomínio:			
Tem dificuldade	4	29%	
Não tem dificuldade	10	71%	
Total pesquisado	14	100%	

Questão 34b - Situação da taxa de condomínio:			
Possuem taxa de condomínio em atraso	2	14%	
Não possuem taxa de condomínio em atraso	12	86%	
Total pesquisado	14	100%	

Questão 35a - Tem dificuldade para pagar tarifa de luz:			
Sim	2	14%	
Não	12	86%	
Total pesquisado	14	100%	

Questão 35b - Situação de pagamento da tarifa de luz:			
Possuem tarifas de luz em atraso	1	7%	
Não possuem tarifas de luz em atraso	13	93%	
Total pesquisado	14	100%	

Questão 36 - Possuem despesa mensal de médio ou longo prazo:		
Sim	9	64%
Não	5	36%
Total pesquisado	14	100%

Questão 37 - Tipo de despesa mensal de médio ou longo prazo:		
Mensalidade escolar (faculdade)	5	46%
Financiamento de carro/moto	3	27%
Consórcio de carro/moto	1	9%
Pensão Alimentícia	2	18%
Total (alguns possuem mais de um tipo de despesa mensal)	11	100%

Estas despesas variam de 100,00 a R\$ 700,00		

A dificuldade no cumprimento dos pagamentos das taxas de arrendamento, condomínio e das taxas de luz foi verificada pelas questões 33a, 34a, e 35a, deste sexto conjunto de dados e apresentam como resultado que a maioria dos arrendatários não encontra dificuldade para o pagamento de tais taxas. Com relação ao pagamento da taxa de condomínio, ao responder esta questão, consideraram que a dificuldade reside em uma não aceitação do valor cobrado, percepção que é resultante do aumento do valor das taxas condominiais com vencimento em maio e que provocou intenso repúdio por parte dos arrendatários, que não percebem razão plausível que justifique o aumento de R\$ 95,00 para R\$ 115,00. O aumento do condomínio centra a maior parte das queixas de todos os arrendatários pesquisados e entrevistados, abrindo senda para uma série de outras questões ligadas à administração do condomínio, e do posicionamento da Administradora, como denota a Entrevistada 4, acerca da imposição do aumento da taxa de condomínio:

Eu não aceitei isso aí de jeito nenhum. Eu engoli, mas não engoli, tá atravessado. Tô pagando em dia, porque naquele escritório é uma pressão que Deus me livre! E eu não sei por que a gente paga e a CAIXA manda cobrar, eu tenho vergonha dessa portaria, a gente é meio antigo e eu tenho vergonha mesmo. Por exemplo: a gente às vezes atrasa [...] Eu paguei esses dias, tá certinho, certinho! Me mandaram umas três ou quatro cobranças de uma vez, mas eu tô muito revoltada, acho que eu vou na CAIXA, ou não sei, acho que vou falar com o Rodrigo [supervisor]. Porque você chega lá na Marisa [escritório da Residem em Marília] [...] Vou reclamar pra ela disso aí por quê? Uma vez eu fui lá, e ela disse: Isso aí é pra senhora, ela me chama de senhora, isso aí é pra

senhora aprender, aprender a não atrasar mais. Porque que a senhora atrasa o pagamento? Você tá gravando isso senão eu ia falar uma besteirada, porque me deu vontade de falar uma besteirada. A gente tá numa situação complicadíssima, quem é que quer atrasar? Eu fico com vergonha. (ENTREVISTADA 4).

Ainda que a situação revele um posicionamento inadequado do escritório da Residem de Marília, e que a cobrança envolva um procedimento que se mostra em descompasso com o tempo entre o envio da correspondência e a efetiva providência do pagamento da taxa, provocando a revolta da moradora, em que pesem as justificativas que denotam as dificuldades financeiras dos arrendatários, o desabafo da Entrevistada 4 expõe uma situação que pode aludir ao fato de que não se reproduz no âmbito do Programa a prática da inadimplência por longo período, diante da agilidade das instituições na identificação do atraso e início das providências que buscam reverter a situação (isso sem falar no constrangimento, de boa parte da população, que a Entrevistada 4 revela, de ser considerada devedora, inadimplente: “Eu fico com vergonha”).

A maioria expressa por 86% dos arrendatários se declara adimplente no pagamento das taxas de condomínio e arrendamento, como registram os resultados da questão 34b e 35b, registrados também no gráfico 4, a seguir.

Gráfico 4 – Situação da taxa de condomínio e arrendamento.

Elaborado pela autora.

Os arrendatários declaram inadimplência que significa um total de 14% de nossa mostra, proporcionalmente semelhante ao índice registrado e informado pela administradora, que verificou

inadimplência da taxa de condomínio de 16 dentre os 108 apartamentos do Residencial Cavaleri no mês de referência de maio/2007, perfazendo um total de 14,8% de inadimplência para o período.

A CAIXA informou a inadimplência da taxa de arrendamento dos meses de abril, maio e junho/2007, respectivamente equivalentes a 3,70%, 0% e 6% de inadimplência acumulada em 60 dias.

Neste sentido nossa pesquisa apura pela declaração dos arrendatários (questão 33b) que a inadimplência da taxa de arrendamento de 14% é bem superior aos índices informados pela CAIXA.

Somam-se a isso, os atrasos recorrentes, mas que não configuram a inadimplência, como no caso do Pesquisado 4, empreiteiro autônomo que está nesta atividade há 35 anos, a esposa trabalha em uma lanchonete com carteira assinada. Os dois juntos têm uma renda mensal de R\$ 1.600,00, entretanto, a dela é fixa e a dele é informal. Em razão disso, declara que “muitas vezes é difícil pagar a taxa de arrendamento e o condomínio em dia, pela inconstância da entrada de renda, fico controlando mês a mês qual despesa vai pagar e qual vou ficar devendo.” (PESQUISADO 4).

Pelo exemplo dado, transparece que a inadimplência pode oscilar entre a taxa de arrendamento em um mês, e a taxa de condomínio no outro, como forma de contemporizar as consequências.

7º Conjunto de resultados – Participação Comunitária

Questão 38 - Frequência da participação em reuniões do condomínio:		
Sempre	5	36%
Às vezes	5	36%
Raramente	3	21%
Nunca	1	7%
Total pesquisado	14	100%

Questão 39 - Que tipo de reunião:		
Formal (marcada pela administradora)	11	79%
Informal (grupo formado)	0	0%
Formal e informal	3	21%
Total pesquisado	14	100%

Questão 40 - Pesquisado ou membro de sua família participa de reunião:		
Participam	7	50%
Não participam	7	50%
Total pesquisado	14	100%

Questão 41 - Motivo pelo qual não participam:		
Não tem tempo	5	72%
Porque não adianta, as decisões são impostas pelo síndico	1	14%
Só dá briga	1	14%
Total	7	100%

Questão 42 - Declaram que geralmente o assunto tratado é sobre:		
Manutenção	8	24%
Definição da cobertura da garagem	8	24%
Valor da taxa de condomínio	8	24%
Problemas relacionados à construção	4	12%
Vizinhança	2	5%
Serviço público (cratera no asfalto)	2	5%
Segurança	1	3%
Não sabe	1	3%
Total (admite-se mais de uma resposta por pesquisado)	34	100%

Questão 43 - Para resolver algum problema relacionado ao condomínio, recorreram a:		
Administradora	10	29%
CAIXA	0	0%
Ninguém, nenhuma instituição	24	71%
Total (admite-se mais de uma resposta)	34	100%

Questão 44 - Incidência de reclamação ou pedido de solução sobre:		
Aumento da taxa de condomínio		4
Problemas com manutenção		4
Problemas de construção do condomínio		2
Crianças brincando entre carros		1
Problemas com taxa de arrendamento		1

Questão 45 - Os problemas foram:		
Parcialmente resolvidos	2	17%
Não foram resolvidos	10	83%
Total	12	100%

A participação e envolvimento dos arrendatários nos assuntos relativos ao condomínio, concentrados no sétimo conjunto de dados, expressa pelas questões 38 a 41, restringe a uma leitura de que a participação é mediana e se não há participação em reuniões marcadas formalmente pela administradora, a justificativa é a falta de tempo do arrendatário.

A leitura dos resultados da questão 43 permite a compreensão de que a maioria, 71%, não recorre a nenhuma instituição para tratar de assuntos relacionados ao condomínio, e dentre os que recorrem, 29% dirigem as queixas ou solicitações à Administradora, na maioria das vezes para tratar de assuntos relacionados à manutenção, cobertura das garagens e valor das taxas de condomínio, sendo que 17% das queixas ou solicitações encaminhadas foram solucionadas e 83% dos problemas não foram solucionados.

Diante disso, a Entrevistada 4 retrata outra recorrência que resume um importante aspecto que reside na falta de representatividade das questões coletivas e na ausência de um posicionamento da administradora, ao desabafar que:

A gente não sabe pra quem reclamar, a gente está assim: pra lá e pra cá. Todo condomínio tem um síndico! A menina do escritório [da Residem em Marília], tem as obrigações dela, tem o serviço dela, não faz nada pra nós, só se for o Rodrigo [supervisor de condomínio da Residem]. Mas ele liga? Não liga! (ENTREVISTADA 4).

Outra situação que transparece na relação entre arrendatário, CAIXA e Administradora, consiste no fato de que os arrendatários não recorrem à CAIXA para demandar as solicitações, por esta razão, cabe esclarecer que na percepção dos arrendatários transparece o fato de que as agências da CAIXA de Marília, não respondem a nenhuma questão que se relacione ao PAR. Neste sentido, nossa pesquisa também não conseguiu a colaboração da CAIXA na esfera local. Apreendendo que toda demanda relacionada ao PAR que tente recair sobre a CAIXA/Marília é demandada para a administradora. O fato retrata o posicionamento distanciado da agência de Marília, constatado, como já vimos, desde o início da implementação do PAR na cidade e evidencia que o arrendatário se coloca refém da administradora para a resolução de problemas de qualquer ordem.

A ausência de uma representação coletiva colabora para que tais questões não tenham eco na administradora, mesmo a tentativa de designar representantes por bloco, mostrou-se incipiente e insignificante diante da falta de legitimidade e de despreparo de alguns representantes, segundo consta, eleito por uma minoria que compareceu em uma reunião de condomínio. Um dos representantes de bloco apresenta um perfil que diverge daquele esperado de um representante de um grupo, que pressupõe um conjunto de iniciativas, ou que concentra determinadas atividades, das quais ele próprio não soube explicar quais na função de “coordenador de bloco”, apenas “que faz o contato com os moradores”. Define-se como uma pessoa que não reclama de nada, participa de uma ou outra reunião de

condomínio e alega que “poderia ser do Conselho Fiscal criado recentemente”, mas por causa das parcelas do condomínio em atraso, não teve direito de participar. (PESQUISADO 4).

Para o Entrevistado 7 “de um modo geral, a CAIXA e a Residem formam uma barreira intransponível para o arrendatário. Não tem como você reclamar.” (ENTREVISTADO 7).

A legitimidade da constituição do Conselho Fiscal ainda incipiente e com a atuação limitada, até o momento da pesquisa, consiste em assinar notas das despesas apresentadas e analisar as contas dos meses passados, envolvendo-os em atividade que depreende tempo de dedicação para o qual os conselheiros relatam não dispor; é questionada pelo Entrevistado 7 que aderiu ao PAR em dezembro de 2006, sendo o último morador a se mudar para o residencial identificado pela pesquisa. Questionador de muitos dos assuntos administrativos que envolvem o residencial e conhecedor da prática da atividade de administração condominial, uma vez que trabalha em uma empresa do mesmo ramo, contribuiu sobremaneira para que diversos depoimentos fossem compreendidos como conseqüentes da influência deste morador, dotado de argumentos que impressionam e que seduzem o ouvinte em argumentos:

Porque quando eu vim pra cá, já tinha formado o conselho fiscal. Vamos colocar assim: isso aqui é um condomínio, correto? Isso aqui segue todas as leis e normas de qualquer condomínio, comum a todos do Brasil. A Lei de Condomínio é única, não tem outra, tem aditamentos nela, mas tudo é nela. Na regência de um condomínio tem que se ter um síndico, tem que se ter um subsíndico, membros do conselho fiscal, conselho consultivo, não se tem nada disso aqui. Quem elege é quem mora no condomínio, não importa se o síndico mora no condomínio, se ele é dono do apartamento, não importa. Ele pode ser eleito por procurações, por qualquer meio legal que tenha. Aqui não tem isso, no sistema PAR não tem isso. Como você elege um conselho fiscal sem antes fazer uma assembléia geral. Quer chamar uma boa quantidade de pessoas pra uma reunião é falar que vai mexer no bolso. (ENTREVISTADO 7).

Resume exatamente a diferença que consiste entre um condomínio onde os proprietários são pessoas físicas (empreendimento privado), e um condomínio em que a CAIXA é proprietária, expõe que na forma de legitimar representações, ocorre a imposição e abre senda para a seguinte constatação: de um lado, a forma de administração do PAR difere dos padrões tradicionais pela conseqüência da CAIXA como proprietária e da Administradora como síndica a representar os interesses da CAIXA, de outro lado, todo o processo ou mecanismo relacionado à gestão condominial, segue o padrão estabelecido pela forma de administração tradicional.

Neste sentido, cabe apontar que apesar das características intrínsecas unicamente à modalidade de arrendamento, que sugerem uma administração diferenciada, qualquer outro modo que signifique uma adequação dos mecanismos de administração ajustado ao Programa, mostra-se ausente.

Esta questão ganha outra dimensão, e assume importância, quando os mesmos padrões da administração e dos itens que compõem os condomínios de médio e alto padrão são reproduzidos no âmbito dos empreendimentos do PAR. Entre estes, a “quarteirização” dos serviços de portaria, comentadas anteriormente por Rovero (2007), que induzem às despesas condominiais elevadas.

Neste sentido, o conjunto de leis, diretrizes e normas do PAR, não resultou, sugeriu, nem sinalizou outra forma de administração condominial, senão a tradicional.

8º Conjunto de resultados – Avaliação do morador em comparação à moradia anterior:

Questão 46 - Comparando com a moradia anterior, consideram que a moradia atual é:		
Muito melhor	5	35%
Melhor	4	29%
Pior	1	7%
Não houve alteração	4	29%
Total pesquisado	14	100%

Questão 47 - Comparando com a moradia anterior, a condição de vida com relação a:			
	Melhorou	Não se alterou	Piorou
Vizinhança	4	10	0
Familiares	5	11	0
Posto de saúde	2	12	0
Serviço de abastecimento de água	4	10	0
Serviço de abastecimento de energia elétrica	2	12	0
Segurança	10	4	0
Acesso ao trabalho	4	7	3
Acesso à escola	6	8	0

Questão 48 - Qualidade dos equipamentos de lazer existentes no condomínio:		
Ótimo	0	0%
Bom	3	21%
Regular	6	43%
Ruim	1	7%
Péssimo	4	29%
Total	14	100%

Questão 49 - Tamanho do apartamento para as necessidades da família:		
Ótimo	3	21%
Bom	7	50%
Regular	2	14,5%
Ruim	2	14,5%
Péssimo	0	0%
Total	14	100%

Questão 50 - Avaliação quanto à qualidade da construção do apartamento pela ótica do arrendatário:					
	Ótimo	Bom	Regular	Ruim	Péssimo
Materiais de revestimentos (pisos e paredes)	2	6	5	1	0
Portas e Janelas	0	5	8	0	1
Instalações hidráulicas (torneiras, registros e válvulas)	2	5	4	2	1
Instalações elétricas (interruptores, tomadas e bocais)	2	8	1	1	2
Conforto quanto à temperatura nos dias quentes	2	10	1	1	0
Conforto quanto à temperatura nos dias frios	2	10	1	1	0
Conforto quanto a ruídos e barulhos	1	4	4	3	2
Conforto quanto à iluminação	1	11	2	0	0

Quando comparada com a moradia anterior, 64% dos arrendatários sinalizam que as condições melhoraram depois que se mudaram para os apartamentos do residencial e, em geral, as condições de vida relacionadas à vizinhança, relacionamento com familiares, serviço de saúde ambulatorial, serviços de água, energia elétrica, acesso ao trabalho e à escola não se alteraram. A maioria das respostas incidiu sobre as condições de segurança, como sendo melhor que na moradia anterior. Resultado que se explica em razão de 86% dos moradores residirem anteriormente em casa e, como sabemos, o residencial é cercado por alambrado, possui portaria 24 horas e, segundo constatamos no período de vivência no condomínio, o porteiro faz rondas noturnas pelo perímetro, equipamentos e prática que projetam a sensação de segurança admitida pelos arrendatários.

Quando descritas as características da área de lazer do condomínio e em comparação com os demais empreendimentos do PAR em Marília, verificamos que estão restritas a um *play-ground* e um quiosque com churrasqueira e pia, sem banheiro que, aliás, é a justificativa de 36% dos arrendatários de nossa mostra que consideram as áreas de lazer péssimas ou ruins, como pode ser verificado nos resultados da questão 48.

Considerando a média de 2,86 pessoas por apartamento, como informado na questão 21, e que 71% dos arrendatários consideram o tamanho do apartamento adequado às necessidades de sua família, acrescenta-se a consideração do Pesquisado 8, representando 29% que consideram o tamanho do apartamento regular ou ruim, ao resumir que:

O aperto do apartamento vale a pena pelo imóvel ser próprio, porque o aluguel é um negócio instantâneo, o dinheiro vai sem retorno, é caro e todo final de contrato tem reajuste. Se tiver uma condição melhor em outro lugar eu vou, mas vou deixar trancado, pagando e sem alugar. Porque posso deixar mãe, pai, filho, parente de primeiro grau. (PESQUISADO 8).

A percepção do Pesquisado 8 alcança três questões importantes que urge consideração: a primeira de que considera o apartamento pequeno para sua família que agrega além do casal, três filhas e um neto, distribuídos em dois dormitórios. Segundo, avalia que o arrendamento, ainda que seja uma operação que concentra os conceitos de locação, é mais vantajoso que o aluguel pago nos contratos firmados com particulares, que não significa retorno do dinheiro pago, já o PAR agrega essa possibilidade. Terceiro, expõe uma concepção que é recorrente também na percepção de outros arrendatários, de que é possível deixar de morar no imóvel, desde que um parente próximo, permaneça em seu lugar. Flexibilização esta admitida pelo escritório da administradora em Marília, mas que não encontra suporte na legislação, diretrizes e normativas estudadas. Esta flexibilização rebate nos resultados da questão 67 (adiante) em que 79% dos arrendatários declaram a possibilidade de sair do apartamento antes do término do contrato de arrendamento e, dentre os motivos, conforme os resultados da questão 68 admitem essa possibilidade em primeiro lugar, porque não tem nada a perder por ser um contrato de aluguel (55%) e a segunda razão é porque podem deixar um parente morando, sem nada perder e 36% de nossa mostra expressa essa crença, como pode ser observado nos resultados da questão 68, adiante.

9º Conjunto de resultados – Escolha do empreendimento e escolha do apartamento:

Questão	51 - Modo como souberam da existência do Residencial Cavalari:		
	Através de jornal	6	30%
	Através da Caixa de Marília	4	20%
	Através de parente	4	20%
	Através de amigo	3	15%
	Passando em frente do residencial	3	15%
	Total (admite-se mais de uma resposta)	20	100%

Questão 52 - Todos os arrendatários escolheram morar neste Residencial			
Questão 53 - Distribuição dos apartamentos por sorteio			
Escolheram o apartamento por sorteio	12	71%	
Não escolheram, ficaram com o que estava disponível	2	29%	
Total	14	100%	
Questão 54 - Preferiam morar em outro Residencial do PAR:			
Sim	1	7%	
Não	13	93%	
Total	14	100%	
Questão 55 - Preferem morar:			
Em casa	7	50%	
Em apartamento	4	29%	
Tanto faz	3	21%	
Total	14	100%	

A leitura dos dados do 9º conjunto de resultados permite uma compreensão imediata, cabendo ressaltar que a distribuição dos apartamentos por sorteio a que se refere a questão 53, é a forma como a CAIXA destina a unidade habitacional ao arrendatário, sendo que os aprovados escolhem o bloco e o apartamento por ordem de sorteio no dia da assinatura do contrato, em que os primeiros sorteados, têm maiores chances de escolher exatamente o bloco e o apartamento que desejavam, enquanto que os demais, inclusive aqueles que aderem ao programa em processo decorrente de retomada ou desistência, ficam com as unidades que estiverem disponíveis naquele momento.

A prevalência de 93% de arrendatários pesquisados que preferem o Residencial Cavaleri do que outro residencial do PAR induz ao entendimento de que é expressiva a satisfação dos arrendatários com relação ao conjunto de condições que o condomínio como um todo oferece e, com relação à preferência por moradias constituídas de casas, nossa mostra não encontrou predominância, como demonstram os dados da questão 55, com 50% manifestando preferência por morar em casa, 29% por apartamento e 21% não tem preferência.

Neste sentido, o depoimento do casal de arrendatários que aderiu ao PAR, vem corroborar uma importante dedução que decorre da seguinte situação: após quatro anos de desemprego do chefe de família, demitido devido ao fechamento de uma indústria do setor de alimentos, da qual se beneficiava, em função do cargo que exercia, do direito de alugar uma casa às custas da própria empresa, contando

neste período apenas com o rendimento auferido pela esposa que trabalha na cantina da escola, da qual é arrendatária, e que, pela característica sazonal da atividade, denota um rendimento mensal variável; colocou-os em uma situação de grande dificuldade financeira e restrições das quais não estavam habituados. Diante de tais dificuldades, e ainda, conforme admitem, resistiram a diminuir o padrão ao qual estavam acostumados e viveram neste período em casas alugadas por preços que incentivavam o avanço do gasto das economias que haviam amealhado ao longo dos anos. Morando por um período de um a dois meses na casa da sogra, enquanto aguardavam a análise cadastral e a assinatura do contrato de arrendamento.

Do depoimento da esposa do Entrevistado 5, depreende-se que enquanto aguardavam os trâmites finais do arrendamento, seu marido resistia em aceitar morar em apartamento alegando que não era de sua preferência devido à falta de costume. Entretanto a insistência da Entrevistada 6 prevaleceu e o marido, admite que: “Agora eu gosto daqui. A gente sempre morou em casas grandes de cem metros, duzentos metros [quadrados]. Você pensa o que? Eu já tive vida boa [...]”, ressaltando que morou no bairro Tangará, na zona Leste, considerado um bairro de casas de classe média, região bastante valorizada, muito próxima de condomínios de casas de médio padrão, e acrescenta que: “Nós já tivemos uma vida boa, a vida mudou! A vida mudou! A perda do emprego é difícil, ela dói.” (ENTREVISTADO 5).

A família em questão fez uma série de adequações relacionadas aos móveis e aos pertences da casa e pessoais para que se ajustassem à nova moradia:

Até quando eu mudei aqui, eu não trouxe meus móveis, porque não cabia! Não tinha condição. Até foi bom, porque eu descobri que a gente não precisa ter cinco aparelhos de jantar na vida, que a gente vive bem com um só. Não precisa ter televisão enorme, que vive bem com uma televisão pequena, não precisa de um fogão enorme [...]. (ENTREVISTADA 6).

Foi a renda da Entrevistada 6 que permitiu à família aderir ao PAR, “Aí ele teve que acostumar. Aqui era o que dava pra pagar. Por isso ele não queria, na época, porque dizia: ‘eu vou arrumar emprego’.” No mês que assinaram o contrato de arrendamento, o Entrevistado 5 foi chamado para trabalhar como contratado da prefeitura, permanecendo no mesmo emprego até o momento da pesquisa.

As adversidades do casal, decorrentes deste longo período de desemprego, contadas com muita emoção, resume que a questão de morar em apartamento ou casa, pode até ser manifestada como preferência, no entanto, diante da necessidade de buscar uma forma menos onerosa que os aluguéis

praticados pelo mercado, ou para se desfazer da situação de coabitação, remete-se a uma preferência que se torna secundária, preponderando o atendimento da necessidade.

10º Conjunto de resultados – Assimilação dos arrendatários quanto às regras do arrendamento

Questão 56 -Esclarecimento sobre a diferença de arrendamento e financiamento:		
Sentem-se esclarecidos	10	71%
Não se sentem esclarecidos	4	29%
Total	14	100%

Questão 57 - Esclarecidos das consequências de inadimplência das taxas de condomínio e arrendamento		
Sentem-se esclarecidos	13	93%
Não se sentem esclarecidos	1	7%
Total	14	100%

Questão 58 - Acreditam que o imóvel pode ser retomado no caso de inadimplência:		
Sim	10	72%
Não	3	21%
Não sabe dizer	1	7%
Total	14	100%

Questão 59 - Sentem-se esclarecidos sobre a proibição de vender, alugar ou ceder o apartamento:		
Sim	12	86%
Não	1	7%
Não sabe dizer	1	7%
Total	14	100%

Questão 60 - Acreditam que o imóvel pode ser retomado no caso de ceder, alugar ou vender:		
Acreditam	10	72%
Não acreditam	3	21%
Não sabe dizer	1	7%
Total	14	100%

Questão 61 - Tem conhecimento do prazo de arrendamento:		
Sim, 15 anos	12	86%
Sim, 25 anos	1	7%
Não	1	7%
Total	14	100%

Quanto ao nível de entendimento da diferença entre financiamento e arrendamento, das consequências da inadimplência e da prática de vender, alugar ou ceder o imóvel arrendado, os dados do 10º conjunto de resultados apresentam-se bem favoráveis, induzindo a uma leitura que denota que os arrendatários estão devidamente esclarecidos diante da opção pelo arrendamento e das consequências do descumprimento do contrato de arrendamento. No aprofundamento da questão em entrevistas, de um modo geral, esta supremacia permaneceu, no entanto, quando aprofundamos o diálogo e principalmente quando a questão da aquisição ao final do prazo contratual entrava em pauta, muito em função das iminentes mudanças da aquisição antecipada (da qual alguns arrendatários mostravam-se também conhecedores, embora ainda estivessem em trâmite no âmbito legislativo), anunciadas ao mesmo tempo em que a pesquisa em campo se realizava, algumas outras questões emergiram. Ao adentrar na diferença entre financiamento e arrendamento, e reforçar que a aquisição pela lei vigente só ocorreria ao final do contrato, o Entrevistado 3 declara que:

Não, essa diferença não sabia não. Mas também se soubesse não vinha ao caso na época, porque quando eu corria atrás de pegar uma casa de BNH ou que seja, da CAIXA, nunca conseguia ser contemplado. Nessa aqui dei sorte de ser chamado, porque um amigo que trabalha comigo, conhece um vereador, deu uma força lá e levou uma ficha pra mim e acabei sendo chamado, aí coube a documentação fiz tudo. Quando vim pra cá, tinha só uns cacarecos. Depois que a gente pega isso aqui parece até que a gente se anima mais, até o dinheirinho de um chiclete a gente pega e compra uma coisa. Se você tá lá [na casa que morava antes], não ia fazer tudo isso porque não aparece. Por um lado deu uma vida diferente, uma vida nova, de uma situação financeira fraquinha, dá pra fazer o que não tava fazendo antes. (ENTREVISTADO 3).

O depoimento remete a aquisição a um segundo plano, diante do efetivo ingresso no Programa, depois de incursões fracassadas nas tentativas de acesso em outros programas. Ainda que transpareça a suposição do entrevistado aludindo ao vereador o mérito por ter sido chamado para apresentar a documentação, mantém-se a necessidade de apresentar a documentação necessária e submeter-se à avaliação de cadastro realizada pela CAIXA. O que a declaração acrescenta para além do que a pesquisa pôde medir, refere-se à satisfação que o arrendatário experimenta, diante de um imóvel novo, servindo de estímulo para a aquisição de alguns móveis e com sinais legítimos de melhoria da qualidade de vida.

A crença da maioria (72%) dos arrendatários pesquisados, quanto à retomada do imóvel mediante o descumprimento do contrato de arrendamento verificadas nas questões 58 e 59, na visão do arrendatário, denota que:

É só a regra que é diferente. Para a CAIXA tirar uma pessoa que tem um financiamento é muito mais difícil que uma pessoa do PAR. O PAR segue um outro tipo de regra. É rapidinho. [refere-se à retomada do imóvel em caso de falta de pagamento] Em três meses e já vai processo. (ENTREVISTADO 5).

Visão compartilhada e complementada por sua esposa:

Vai pra processo, o processo dura uns dois meses, aí o juiz ainda dá 24 horas pra acertar os 5 meses. Se você tiver, você ainda fica, continua, quer dizer, você ainda tem essa regalia. Mas eu acho que a pessoa que não tem uma, duas parcelas, em 24 horas não vai ter 5 meses pra pagar com juros e tudo. Eu já vi, ele não, mas eu já e perguntei: 'aquele morador tá mudando e disseram: é, ele perdeu o apartamento'. Então, nem sei quem é, só vi o caminhão saindo, então quer dizer que eles cumprem mesmo. (ENTREVISTADA 6).

O depoimento confirma a celeridade da ação jurídica que envolve a retomada do imóvel mediante descumprimento do contrato, comentada anteriormente por Rovero (2007), e reafirma as constatações anteriores que residem no fato de que uma intervenção firme relacionada à retomada, leva à consciência de que o cumprimento das regras básicas do arrendamento deve ser priorizado, na medida do possível.

11º Conjunto de resultados – Motivação do pesquisado para a adesão ao arrendamento e motivação quanto à aquisição do imóvel.

Questão 62 - Motivo da opção pelo arrendamento e não pelo financiamento:		
Valor da taxa de arrendamento menor que financiamento	6	35%
Valor do arrendamento era menor que o valor do aluguel	4	24%
Não tinha renda suficiente para o financiamento	3	17%
Nunca foram aprovados em financiamento	1	6%
Prazo menor que financiamento	1	6%
Não sabia que não era financiamento	1	6%
Pela localização	1	6%
Total (admite-se mais de uma resposta)	17	100%

Questão 63 - Motivação pela adesão ao arrendamento:		
Ter uma casa própria ao final do contrato	11	34%
Diminuir o valor pago pelo aluguel	8	25%
Melhorar as condições de vida	5	16%
Morar em um imóvel melhor	3	9%
Sair da casa dos pais	4	13%
Sair do aluguel	1	3%
Total (admite-se mais de uma resposta)	32	100%

Questão 64 - Foram esclarecidos sobre a possibilidade de aquisição do imóvel no final do contrato		
Sim	13	93%
Não	1	7%
Total	14	100%

Questão 65 - Todos os pesquisados (100%) pretendem adquirir o imóvel ao final do contrato		

Questão 66 - Motivação para aquisição de imóvel ao final do contrato:		
Ter uma casa própria	8	57%
Ter um patrimônio/Investimento para dispor	4	29%
Acredita que o valor residual será baixo	1	7%
Para não pagar mais aluguel	1	7%
Total	14	100%

Questão 67 - Possibilidade de mudar do apartamento antes do término do contato:		
Mudam-se	11	79%
Não se mudam	3	21%
Total	14	100%

Questão 68 - Motivo de mudar do apartamento antes do término do contrato:		
Nada a perder, por ser contrato de aluguel	6	55%
Nada a perder, porque deixa um parente morando	4	36%
Nada a perder, se deixar vazio e pagar as taxas em dia	1	9%
Total	11	100%

Questão 69 - Motivo da permanência no imóvel até o final do contrato:		
Quer adquirir o imóvel	2	67%
Morar no residencial é muito bom	1	33%
Total	3	100%

O 11º e último conjunto de resultados que expressa a motivação do pesquisado para a adesão ao arrendamento, corrobora grande parte dos temas que tratamos neste estudo. Ao resgatar os principais motivos que levaram estes arrendatários a optarem pela modalidade do arrendamento de modo prevalecente ao financiamento, a questão 62 representa que 35% das respostas incidiram sobre a consideração de que o valor definido para a taxa de arrendamento era menor que a de um financiamento. Em segundo lugar, 24% das respostas revelam que a opção pelo arrendamento deve-se ao fato de que o valor da taxa de arrendamento era menor que o valor pago em aluguel praticado pelo mercado imobiliário. Não auferir renda suficiente para ser enquadrado nos financiamentos disponíveis, foi motivação para que 17% de nossa amostra optassem pelo arrendamento.

Neste sentido, ultrapassando os limites de uma questão quantitativa, depreendemo-nos em algumas considerações dos arrendatários que confirmam nossa pesquisa. O Entrevistado 3 acrescenta em relato outro fator para a motivação pela opção de arrendamento, que vai além dos resultados da questão 62: “Aqui não teve que depositar nada. Esse foi o nosso lado, você entendeu o que pescou nós aqui dentro? Nós entramos com uma parcela, só. Não tivemos que entrar com nenhum dinheiro.”

Sintetiza um fator que é incidente da operação de financiamento, referindo-se aos financiamentos concedidos em limite de até 80% do valor do imóvel, sendo que os 20% restantes cabem ao futuro mutuário como contrapartida, que além de dispor deste montante, tem que desembolsar e depositar em conta na CAIXA, um valor destinado para pagamento do registro de contrato. Para imóveis financiados com valor limitado a R\$ 38.000,00, para uma renda familiar de até R\$ 1.800,00, em prestações mensais de cerca de R\$ 380,00 pagas em 20 anos, dependendo da análise de capacidade de pagamento do interessado, a CAIXA concede financiamento de 100% para imóveis novos (com habite-se até 6 meses), mediante um depósito de cerca de R\$ 2.700,00 para despesas com documentação⁹⁹. Neste mesmo caso, para imóveis usados ou para imóveis com valor de venda acima deste, exige-se a contrapartida de 20% do valor do imóvel, como recurso próprio.

Além dos motivos já apontados pela questão 62, esta contrapartida e este depósito para despesas de documentação intrínsecos ao financiamento, não são incidentes no arrendamento, com isso, de fato, o programa “pesca” aqueles que substituem o aluguel pelo arrendamento, com o atrativo de não incidir em mais despesas, além da própria taxa de arrendamento e, neste caso, da taxa condominial.

Não faltaram justificativas a favor da opção pelo arrendamento, mas destacava-se que:

---

⁹⁹ Dados obtidos em março de 2007, em consulta à CAIXA, Agência de Marília, no setor de Habitação. Refere-se ao financiamento na modalidade carta de crédito individual, para efeito deste exemplo, sem uso do FGTS como recurso próprio.

“Não quisemos fazer financiamento, porque na época surgiu esse plano do PAR, tudo encaixou pra nós, saímos do aluguel, por causa do preço da parcela também, por causa do local. Não é no centro, mas a localidade é melhor do que os outros [...] Na época eu não procurei financiamento. Quando surgiu isso do PAR me interessou. Eu fui direto e me interessou.” (ENTREVISTADO 5).

Quando remetemos ao entendimento da motivação pela adesão ao arrendamento, descolada da comparação com o financiamento, com resultados da questão 63, realizamos a leitura de que ter uma casa própria, diminuir o valor pago com aluguel, melhorar as condições de vida, sair da casa dos pais e morar em um imóvel melhor, são pela ordem, as respostas mais incidentes em nossa mostra, remetendo a opção de desfazer a situação de aluguel como menos prevalente. Encontramos uma possibilidade que de certa forma justifica esta menor prevalência, e refere-se ao fato de que os arrendatários não consideram que ao aderir ao arrendamento, saíram totalmente da situação de aluguel.

Admitindo a intenção de adquirir o imóvel ao final do contrato de arrendamento, a questão 66 resulta na motivação para que se alcance esse intento e ter uma casa própria ao final do contrato é a motivação de 57% da mostra, seguido de 29% que almejam a aquisição por considerarem que é um investimento e, ao final do prazo, poderão dispor do imóvel da forma que lhes convier. Neste sentido, projetam a obtenção da casa própria para o final do contrato. Esta mostra permite concluir que o conceito de casa própria não é totalmente afastado e que dissolver as agruras da busca por um imóvel que se adeque às suas condições, seja pela procura fracassada de inserir-se em financiamento, de cessar a submissão aos altos aluguéis ou de cessar a submissão por habitar moradias em condições impróprias; e abarca considerações como: “Quando cheguei em Marília não conhecia ninguém e nunca conseguia alugar um imóvel que prestasse porque não tinha fiador, fica difícil arranjar as coisas sem fiador” (PESQUISADO 5). Pela falta de fiador, foi morar no Alto Cafezal, bairro próximo do Centro, parte antiga da cidade, em um trecho conhecido por Morro do Querosene, antigo reduto de prostituição durante a noite, e com presença de barracões de oficinas mecânicas, serralherias e outros serviços de funcionamento diurno.

Atualmente a área não é mais reduto de prostituição, sendo um local deserto durante a noite. Além dos barracões, é constituído de habitações precárias, construídas em lotes que ficam abaixo do nível da rua, em casas originalmente de madeira, sendo que algumas possuem ampliação igualmente precária em alvenaria.

O Alto Cafezal foi considerado em janeiro de 2007 o bairro de maior foco de dengue na cidade de Marília com a vigilância sanitária informando a existência de cerca de 30 casos de dengue em algumas ruas.

O Pesquisado 5 pagava R\$ 220,00 de aluguel em uma moradia que descreve como sendo “uma casa de fundo de madeira e frente de tijolo, próximo de um barzinho”, onde a presença de ratos era constante. Apesar da dificuldade em conseguir fiador, não se deteve na busca de outro lugar para morar, e ao procurar o Condomínio San Remo, na zona Oeste, localizado no bairro Califórnia, vizinho ao Cavalari, passou em frente e conheceu o empreendimento, preferindo arrendar um apartamento no Residencial Cavalari do que alugar outro imóvel.

Relata que preferiu o Cavalari porque tinha a intenção de abrir neste bairro, a Escola de Informática em que trabalha juntamente com a esposa, por ficar mais próximo das Universidades, mas acabou desistindo desta idéia e manteve a Escola de Informática no centro.

As questões 67, 68 e 69, com parte dos resultados analisados em cruzamento com questões anteriores, não escapam de nova análise quando esta se apóia no depoimento dos arrendatários.

A questão 67 e 68 aparentam o desapego do arrendatário pelo imóvel, entretanto há que se considerar a influência que reside na crença de que mudar do imóvel sem formalizar a desistência para a administradora, sem acumular taxas de condomínio ou arrendamento, e de deixá-lo para a moradia de parentes em seu lugar, não tem como consequência a perda do imóvel e responderam esta questão, complementada invariavelmente com esta ressalva. Cabe ressaltar que a questão centrava na possibilidade de se “mudar” do apartamento e não de “desistir” do arrendamento, como observa o arrendatário; “se tiver oportunidade de sair, posso deixar fechado e ir pagando, se precisar mudar, mudo! Já tem casos assim!” Em outro momento, quando questionado sobre sua intenção em adquirir o imóvel ao final do contrato, diz que tem interesse para ficar com um patrimônio: “Se eu mudar antes ponho outra pessoa no lugar, um sobrinho. Tenho tanto sobrinho em idade de estudar e aqui é perto da faculdade, deixo aqui!” (PESQUISADO 5).

O último conjunto de resultados consolida a noção do arrendamento como possibilidade de rompimento do paradigma da casa própria, remetendo a aquisição para longo prazo. Entretanto é no depoimento do arrendatário que tal afirmação ganha expressão:

“A gente saiu de uma casa de madeira e veio pra cá pra ter um futuro um pouquinho melhor, um lugarzinho mais adequado pra gente num futuro, pra ficar velho, já pensou se ficar num lugar bem desconfortável? Mas pelo menos saímos de uma coisa que a

gente tava em condições ruins, não era meu, não tava em meu nome, nada... Era de madeira, lugar bem antigo.” (ENTREVISTADO 3).

Os resultados e a análise da pesquisa com os arrendatários expressos pelos dados acima sugerem uma variada gama de interpretações e análises induzindo ao primordial apego à síntese, necessário para que as questões prevalentes deste estudo fossem destacadas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo do trabalho, várias considerações permearam as questões intrínsecas à política pública habitacional, ao modelo de arrendamento residencial e à relação entre os três principais agentes envolvidos no Programa de Arrendamento Residencial; as considerações foram necessárias para o estabelecimento do atual quadro do arrendamento residencial e para o entendimento das implicações da difusão do conceito da casa própria. Não nos furtamos, inclusive, de posicionamento crítico quando este foi conseqüente da constatação da fraca política de subsídio implementada nos programas habitacionais, em especial, no Programa de Arrendamento Residencial.

Ao caminharmos para o encerramento deste profícuo percurso em que verificamos importantes searas conceituais, primordiais para a compreensão da problemática habitacional, evidencia-se que a solução para o problema da habitação tem uma complexidade desafiadora, urge enfrentá-la, e vimo-nos impelidos a contribuir sob a forma deste estudo acadêmico, admitindo salientar, mesmo que redundante, algumas considerações.

Em certos momentos, a análise crítica surge como derivante da constatação de que o déficit habitacional, concentrado na faixa de renda da população economicamente mais frágil, é o ponto nodal da questão habitacional que se instala insípida, diminuta e descontinuada sob a pecha da política pública habitacional.

Neste sentido, o Programa de Arrendamento Residencial que se apresenta como uma alternativa para o enfrentamento do déficit habitacional, abarcando na gênese de sua concepção, o atendimento de parte desta população considerada economicamente frágil, engendra-se neste momento, na conseqüência que as dificuldades da fraca política de subsídio denotam, colocando em risco a própria continuidade do Programa.

A recorrente iminência do encerramento do PAR expõe, sem embargo, a prática da descontinuidade dos programas públicos habitacionais, evidenciando o pouco esforço político no enfrentamento da grave e crescente carência habitacional brasileira.

De positivo do arrendamento residencial, depreende-se pelo estudo de caso do Residencial Cavaleri, o apontamento de que a secundarização da propriedade pode ser alternativa para a minimização dos efeitos excludentes da tradicional política de financiamento calcada na obtenção da posse.

Ao imprimir novos conceitos a política de arrendamento insere também inédita relação formada pela tríade CAIXA-administradora-arrendatários, incorporando na política pública habitacional, novo agente, representado pelas empresas privadas do setor de administração condominial, dotado de grande autonomia e poder, que reforçam o distanciamento entre CAIXA e arrendatário.

Neste sentido, a pesquisa apura que o PAR mostra-se incipiente e remete os arrendatários ao aprisionamento e submissão das administradoras, importantes agentes intermediadores da relação entre o proprietário (CAIXA) e os arrendatários, indicando que a concepção do Programa não privilegiou a criação de mecanismos e instrumentos que cerceassem a parcialidade característica deste novo agente, que centra interesses intrínsecos à própria atuação, apregoadas em alusão a uma administração exemplar que, no entanto, restringe a atuação pautada na sua própria permanência no âmbito do programa, em detrimento ao arrendatário, que se sente refém e isolado nesta relação.

O ineditismo da abrangência da CAIXA, que em nome do Fundo de Arrendamento Residencial, detém a propriedade dos imóveis arrendados, denota a necessidade de outro tipo de intermediador da relação CAIXA-arrendatário, dotado de posicionamento, sobretudo imparcial, evitando-se que tensões enraizadas e conseqüentes desta tríade sejam alimentadas.

Por fim, e voltando à origem da inquietação que provocou este estudo acadêmico, a casa (própria) alugada do Programa de Arrendamento Residencial, representa e concentra os conceitos que movem grande parte da população brasileira em busca de uma casa, neste caso, ainda nem tão própria, questão que se torna secundária diante dos altos aluguéis e da necessidade de habitar, como confirma a simplicidade resumida na observação de um dos muitos colaboradores deste estudo:

Era isso aqui mesmo! Não tinha pra onde correr, ou pega ou larga! Veio na hora certa. Já ouviu falar que na hora da fome o pão duro é mais gostoso? Muito mais gostoso! (ENTREVISTADO 3).

Em que pesem ainda deficiências na concepção e implementação do PAR, os resultados da pesquisa no Residencial Cavaleri, denotam através da percepção dos arrendatários, que a crença nos rápidos mecanismos de cerceamento da inadimplência, representa um novo posicionamento, e fator a favor da manutenção e continuidade do Programa; aspecto fundamental que pode consolidar novos rumos para a política pública habitacional calcada também na modalidade de arrendamento.

REFERÊNCIAS

- ABIKO, Alex Kenya; GÓES, Luiz Fernando; BARREIROS, Mário Antonio F. (1994). **Política habitacional na França: locação social e Villes Nouvelles**. São Paulo: EDUSP.
- BACK, Vilmar. (2005). **Arrendamento residencial. Um estudo da implementação do Programa em Blumenau – SC**. Dissertação (Mestrado) – Centro de Educação de Ciências Jurídicas, Políticas e Sociais, Universidade do Vale do Itajaí, Santa Catarina.
- BARREIRA, Maria. Cecília Roxo Nobre; CARVALHO, Maria do Carmo Brant (orgs) (2001). **Tendências e perspectivas na avaliação de políticas e programas sociais**. São Paulo: IEE/PUC-SP.
- BLAY, Eva A. (1985). **Eu Não Tenho Onde Morar - Vilas operárias na cidade de São Paulo**. São Paulo: Nobel.
- BONDUKI, Nabil. (2000). **Habitar São Paulo: reflexões sobre a gestão urbana**. São Paulo: Estação Liberdade.
- BONDUKI, Nabil. (1998). **Origens da Habitação Social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria**. São Paulo: FAPESP.
- BONDUKI, Nabil. (1996). **Habitat – As práticas bem-sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras**. (org.). São Paulo. Studio Nobel.
- BONDUKI, Nabil; BUZZAR, Miguel A. (coord.) **Elaboração de Metodologia de Avaliação dos Programas Habitacionais e de Saneamento Financiados com Recursos do FGTS no Estado de Minas Gerais, 1999/2002**, Depto. de Arquitetura e Urbanismo da EESC USP e FIPAI. Coordenação: Profs.Drs. Nabil G. Bonduki e Miguel Antonio Buzzar. (12 Relatórios – vários volumes).
- BRASIL (1964). **Lei Federal nº 4.380**, de 21 de agosto de 1964. Brasília, DF.
- BRASIL (1966). **Lei Federal nº 5107**, de 1966. Brasília, DF.
- BRASIL (1993). **Lei nº 8.677**, de 13 de julho de 1993. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil/Leis/L8677.htm> >. Acesso em 18/06/2007.
- BRASIL (2000). **Lei Federal nº 10.150**, de 21 de dezembro de 2000. Brasília, DF.
- BRASIL (2001). **Lei Federal nº 10.188**, de 12 de fevereiro de 2001. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/habitacao/aquisicao_residencial/arrendamento/downloads/legislação_par.a_sp>. Acesso em: 18/11/2006.
- BRASIL (2004). **Lei Federal nº. 10.859**, de 14 de abril de 2004. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/habitacao/aquisicao_residencial/arrendamento/downloads/legislação_par.a_sp> Acesso em: 18/11/2006.

BRESCIANI, Maria Stella M. (1989). **Londres e Paris no século XIX: o espetáculo da pobreza**. São Paulo: Brasiliense.

BUZZAR, Miguel Antônio. (org) (2003/2004). **Aplicação de Metodologia de Avaliação dos Programas Habitacionais e de Saneamento Financiados com Recursos do FGTS no Estado de Minas Gerais**: Departamento de Arquitetura e Urbanismo da EESC USP e FIPAI.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Circular Caixa nº 173**, de 15 de julho de 1999.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Circular Caixa nº 175**, de 23 de julho de 1999.

CARDOSO, A. L. RIBEIRO, L. C. Q. (1996). **A Municipalização das Políticas Habitacionais. Uma avaliação da experiência recente 1993 – 1996**. Relatório Final - Parte I Avaliação de Desempenho dos 45 municípios estudados. Observatório de políticas Urbanas e Gestão Municipal. IPPUR/UFRJ – FASE. FINEP. Rio de Janeiro.

CASTRO, Carolina Maria Pozzi. (1999). **A explosão do autofinanciamento na Produção de Moradia em São Paulo nos Anos 90**. Dissertação (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

CCFGTS – Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço **RESOLUÇÃO nº 302**, de 15 de dezembro de 1998.

CCFGTS – Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço **RESOLUÇÃO nº 345**, de 29 de junho de 2000. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/habitacao/aquisicao_residencial/arrendamento/downloads/legislação_par.a.sp>. Acesso em: 18/08/2006.

CCFGTS – Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço **RESOLUÇÃO nº 314**, de 29 de abril de 1999. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/habitacao/aquisicao_residencial/arrendamento/downloads/legislação_par.a.sp>. Acesso em: 18/11/2006.

CCFGTS – Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço **RESOLUÇÃO nº 319**, de 31 de agosto de 1999. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/habitacao/aquisicao_residencial/arrendamento/downloads/legislação_par.a.sp>. Acesso em: 18/11/2006.

CCFGTS – Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço **RESOLUÇÃO nº 437**, de 18 de dezembro de 2003.. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/habitacao/aquisicao_residencial/arrendamento/downloads/legislação_par.a.sp>. Acesso em 18/08/2006.

COELHO, Will R. (2002). **O Déficit das Moradias: Instrumento para avaliação e Aplicação de Programas Habitacionais**. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ – FINEP.

COHEN, Ernesto; FRANCO, Rolando. (1993). **Avaliação de projetos sociais**. Petrópolis: Vozes.

CYMBALISTA, Renato. (2005). Refundar o não fundado: desafios da gestão democrática das políticas urbana e habitacional no Brasil, de 28/4/2005. **Revista Eletrônica Cidadania na Internet**. Disponível em: <http://www.cidadania.org.br/conteudo.asp?conteudo_id=4887&secao_id=100> Acesso em: 18/11/2006.

DEÁK, C. e SHIFFER, S. (Org), (1999). **O processo de urbanização no Brasil**. Prefácio. São Paulo: EDUSP. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/docentes/deoprojeto/c_deak/CD/index.html> Acesso em: 22/07/2005.

DECRETO n.º 4.918, de 16 de dezembro de 2003. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/habitacao/aquisicao_residencial/arrendamento/downloads/legislação_par.a.sp>. Acesso em: 18/08/2006.

DECRETO n.º 5.435, de 26 de abril de 2005. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/habitacao/aquisicao_residencial/arrendamento/downloads/legislação_par.a.sp>. Acesso em: 18/08/2006.

DECRETO n.º 5.779, de 18 de maio de 2006. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/media/Decreto%205779%202006.pdf>> Acesso em: 18/11/de 2006.

DECRETO n.º 5.986, de 15 de dezembro de 2006. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/media/DecretoN5986De15Dezembro2006PAR.pdf>> Acesso em: 18 de setembro de 2006.

DIÁRIO. (2002). **CEF investe R\$ 45 milhões em Marília**. Diário de Marília, Marília, 25 abr. 2002.

DIÁRIO. (2002). **Programa de habitação começa com 6 mi**. Diário de Marília, Marília, 26 abr. 2002

DIÁRIO. (2002). **Começa construção de 324 apartamentos**. Diário de Marília, Marília, 31 jul.

DIÁRIO. (2002). **Emdurb reabre inscrições para moradias**. Diário de Marília, Marília, 13 nov.

DIÁRIO. (2004). **Caixa chama candidatos a apartamentos**. Diário de Marília, Marília, 25 jan.

DIÁRIO. (2004). **Burocracia emperra entrega de apartamentos**. Diário de Marília, Marília, 14 mai.

DIÁRIO. (2004). **Ação federal pede entrega de apartamentos do PAR**. Diário de Marília, Marília, 05 jun.

DIÁRIO. (2004). **MPF quer entrega de apartamentos em 30 dias**. Diário de Marília, Marília, 05 jun.

DIÁRIO. (2004). **Licitação para entrega dos prédios do PAR**. Diário de Marília, Marília, 06 jun.

DIÁRIO. (2004). **Juiz dá liminar e manda entregar prédios**. Diário de Marília, Marília, 10 jun.

DIÁRIO. (2004). **Começa seleção de inscritos para prédios**. Diário de Marília, Marília, 24 jul.

DIÁRIO. (2004). **No vermelho**. Diário de Marília, Marília, 27 jul.

DIÁRIO. (2004). **PAR recebe 150 inscritos e 15 candidatos**. Diário de Marília, Marília, 27 jul.

- DIÁRIO. (2004). **Prova de descaso**. Diário de Marília, Marília, 04 set.
- DIÁRIO. (2004). **Atraso gera vandalismo contra apartamentos**. Diário de Marília, Marília, 04 set.
- DIÁRIO. (2004). **Caixa sorteia apartamentos na zona sul**. Diário de Marília, Marília, 09 set.
- DIÁRIO. (2004). **Caixa sorteia 128 apartamentos do PAR**. Diário de Marília, Marília, 15 set.
- DIÁRIO. (2004). **PAR sorteia mais 128 apartamentos**. Diário de Marília, Marília, 16 set.
- DIÁRIO. (2005). **Emdurb reabre inscrições para apartamentos**. Diário de Marília, Marília, 13 mai.
- DIÁRIO. (2005). **Inscrições para apartamentos começam na segunda-feira**. Diário de Marília, Marília, 14 maio.
- DIÁRIO. (2005). **Inscrições para apartamentos atraem 250**. Diário de Marília, Marília, 17 mai.
- DIÁRIO. (2005). **Apartamentos populares têm 900 interessados**. Diário de Marília, Marília, 25 mai.
- DIÁRIO. (2005). **Apartamentos populares atraem 900 interessados**. Diário de Marília, Marília, 25 mai.
- DIÁRIO. (2005). **Prorrogada inscrição para apartamentos**. Diário de Marília, Marília, 26 mai.
- DIÁRIO. (2005). **Inscrições para apartamentos populares termina hoje**. Diário de Marília, Marília, 03 jun.
- DIÁRIO. (2005). **Emdurb prorroga inscrição para 322 apartamentos**. Diário de Marília, Marília, 26 mai.
- DIÁRIO. (2005). **Termina inscrição a apartamento popular**. Diário de Marília, Marília, 03 jun.
- DIÁRIO. (2005). **PAR projeta abrir novas inscrições**. Diário de Marília, Marília, 16 jun.
- DIÁRIO. (2005). **Projeto PAR sorteia mais 160 apartamentos**. Diário de Marília, Marília, 04 ago.
- DIÁRIO. (2005). **Caixa faz seleção para apartamento popular**. Diário de Marília, Marília, 13 dez.
- DIÁRIO. (2006). **Caixa e prefeitura sorteiam 162 apartamentos**. Diário de Marília, Marília, 24 jan.
- DIÁRIO. (2006). **Emdurb oferece 39 apartamentos**. Diário de Marília, Marília, 29 jul.
- DIDUP – Diretoria de Parcerias e Apoio ao Desenvolvimento Urbano, GEPAD – Gerência de Processo Administrativo Disciplinar da Caixa Econômica Federal. **Termo de Referência do Programa de Arrendamento Residencial – Programa do Trabalho Técnico Social** de 26 de janeiro de 2004.
- EMBAIXADA DA FRANÇA NO BRASIL. (2001). **Moradia e habitação na França**. Ficha de informação. Disponível em: <<http://www.ambafrance.org.br>>. Acesso em: 24 de julho de 2007.
- FAGNANI, Eduardo. (2006). **População e bem estar social no Brasil: 40 anos de ausência de política habitacional popular no Brasil (1964-2002)**. Campinas: Unicamp.

FERREIRA, Ana Cristina. (2004). **A análise da cesta de materiais de construção no Estado de Minas Gerais**. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Escola de Engenharia São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2004.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil 2000**. Belo Horizonte: FJP, 2001.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil 2005**. Informativo CEI. Belo Horizonte: FJP, 2007. Disponível em: < http://www.fjp.gov.br/produtos/cei/infocei_deficitbr2005.pdf >. Acesso em: 22 de julho de 2007.

GOMES, M. F. C. M.; PELEGRINO, A. I. C. (org). (2005). **Política de habitação popular e trabalho social**. Rio de Janeiro: Editora DP&A.

HARVEY, David. (1989). **Condição Pós Moderna**. Tradução de Adail Ubirajara Sobral, Maria Stela Gonçalves. São Paulo: Edições Loyola.

KOWARICK, Lúcio F. F.(1979). **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra.

KOWARICK, Lúcio F. F. (1994). **Lutas sociais e a cidade. de São Paulo: passado e presente**. Rio de Janeiro: Paz e Terra.

LARA, Paulo Corrêa de. (1991). **Marília: sua terra, sua gente**. Marília: Grupo Iguatemy de Comunicações.

LORENZETTI, M^a. Silvia Barros. **A questão habitacional no Brasil**. Consultoria Legislativa da Câmara dos Deputados. Estudo de julho de 2001. Relatório apresentado com base em monografia final do curso de Especialização em Políticas Públicas da EEPG/UFRJ, em 1998 e em artigo publicado na Revista da ASLEGIS. Disponível em: <<http://www2.camara.gov.br/publicacoes/estnottec/tema14/107075.pdf>> Acesso em: 18/05/2006.

MAIO, Carina Oliveira de; SANT'ANA, Daniela Glizt. (2006). **Política Habitacional na França**. Monografia (Graduação) Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, Departamento de Engenharia e Construção Civil, Disciplina Gestão Habitacional e Tecnologia. São Paulo.

MANTEGA, Guido (1984). **A Economia Política Brasileira**. São Paulo/Rio de Janeiro: Polis/Vozes.

MARICATO, Ermínia. (1997). **Habitação e Cidade**. São Paulo: Atual.

MARICATO, Ermínia. (1996). **Metrópole na Periferia do Capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: Hucitec.

MARICATO, Ermínia. (1987). **Política Habitacional no Regime Militar**. Petrópolis: Vozes.

MARICATO, Ermínia. (2001). **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes.

MARÍLIA. Disponível em: <http://www.nossosaopaulo.com.br/Reg_04_Marilia.htm>. Acesso em: 14/07/02007.

MARÍLIA (1998). **Lei de Zoneamento e Uso do Solo nº 4455**, de 18 de junho de 1998. Prefeitura Municipal de Marília, Marília, SP.

MARÍLIA (2002). **Lei nº 5132**, de 19 de fevereiro de 2002. Prefeitura Municipal de Marília, Marília, SP.

MARÍLIA (2002). **Lei nº 5163**, de 27 de março de 2002. Prefeitura Municipal de Marília, Marília, SP.

MARÍLIA (2002). **Lei de Zoneamento e Uso do Solo nº 5163**, de 27 de março de 2002. Prefeitura Municipal de Marília, Marília, SP

MARÍLIA (2003). **Lei Complementar nº 324**, de 25 de fevereiro de 2003. Prefeitura Municipal de Marília, Marília, SP.

MARÍLIA (2003). **Lei nº 5406**, de 20 de março de 2003. Prefeitura Municipal de Marília, Marília, SP.

MARÍLIA (2003). **Lei Complementar nº 336**, de 26 de junho de 2003. Prefeitura Municipal de Marília, Marília, SP.

MARÍLIA (2003). **Lei Complementar nº 482**, de 24 de outubro de 2006. Prefeitura Municipal de Marília, Marília, SP.

MARINS, P. C. G. (1998). **Habitação e Vizinhança: limites da privacidade no surgimento das metrópoles brasileiras**. In: SEVCENKO, N. (org) História da vida privada no Brasil. República: da Belle Époque à Era do Rádio. V. 3. São Paulo: Companhia das Letras.

MEDIDA PROVISÓRIA nº 1864-3, de 29 de junho de 1999.

MEDIDA PROVISÓRIA nº 1823, de 29 de abril de 1999.

MEDIDA PROVISÓRIA nº 150, de 16 de dezembro de 2003.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Portaria nº 231 de 04 de junho de 2004. Estabelece as diretrizes gerais para apropriação dos recursos alocados ao PAR – Programa de Arrendamento residencial e dá outras providências. Diário Oficial da União, Ministério das Cidades, Brasília, DF.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Secretaria Nacional de Habitação. Departamento de Produção Habitacional. **Especificações Mínimas, Regionalizadas**. Brasília, junho de 2004. Disponível em: <http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/par2004/Especificacoes_Minimas_PAR.pdf> Acesso em: 28/11/2006.

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL. PROCURADORIA DA REPÚBLICA EM MARÍLIA (SP). **Ação Civil Pública, com pedido de tutela antecipada**, de 02 de junho de 2004. Disponível em: <http://www.prsp.mpf.gov.br/marilia/acp/servicospubl/acp_conjuntohabit.pdf> Acesso em: 18/11/2005.

OLIVEIRA, Francisco. (2003). **Crítica à Razão Dualista – O Ornitorrinco**. São Paulo: Boitempo Editorial.

OLIVEIRA, Roberto Reis de. (2005). **Mídia televisiva em Marília: histórico, problemas e perspectivas**. Disponível em: <<http://www.jornalismo.ufsc.br/redealcar/cd3/audiovisual/robertoreisdeoliveira.doc>>. Acesso em: 13/08/2007.

ORNSTEIN, Sheila W.; ROMÉRO, Marcelo. (2003). **Avaliação Pós Ocupação: Métodos e Técnicas Aplicados à Habitação Social**. Porto Alegre: HABITARE/FINEP.

ORNSTEIN, Sheila W.; BRUNA, Gilda C.; TASCHNER, Suzana P. (1994) **Procedimentos e Técnicas Estatísticas Aplicadas à Avaliação Pós Ocupação**. In: WORKSHOP AVALIAÇÃO PÓS OCUPAÇÃO, 1994. ANTAC/NUTAU.

ORNSTEIN, Sheila W.; BRUNA, Gilda C.; ROMÉRO, Marcelo. (1995). **Ambiente Construído e Comportamento: Avaliação Pós Ocupação e a Qualidade Ambiental**. São Paulo: Nobel/FAUUSP/FUPAM.

PERROT, Michelle. (1992). Maneiras de morar. In: PERROT, M. (org) **História da vida privada**. V. 4: Da Revolução Francesa à Primeira Guerra. São Paulo: Companhia das Letras, p. 307-323.

POIRIER, Mário; RAFAEL, Luis Fernando A. (2001). **Comparação de dois meios de provisão: Projeto Cingapura em São Paulo e sistema HLM na França**. Monografia (Graduação) Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, Departamento de Engenharia e Construção Civil, Disciplina Gestão Habitacional e Tecnologia. São Paulo.

PORTARIA nº. 19, de 22 de julho de 2002. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/habitacao/aquisicao_residencial/arrendamento/downloads/legislação_par.a.sp>. Acesso em: 18/11/2006.

PORTARIA nº. 231, de 04 de junho de 2004. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/habitacao/aquisicao_residencial/arrendamento/downloads/legislação_par.a.sp>. Acesso em: 18/11/2006.

PORTARIA nº. 450, de 27 de outubro de 2004.

PORTARIA nº. 142, de 24 de março de 2005. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/habitacao/aquisicao_residencial/arrendamento/downloads/legislação_par.asp> Acesso em 18/11/2006.

PORTARIA nº. 301, de 07 de junho de 2006. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/media/Portaria%20301%202006.pdf>> Acesso em: 28/11/2006.

PORTARIA nº. 337, de 29 de junho de 2006. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/media/Portaria337_2006.pdf> Acesso em: 28/11/2006.

PORTARIA nº. 440, de 21 de agosto de 2006.

PORTARIA INTERMINISTERIAL nº. 109, de 07 de maio de 2004. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/habitacao/aquisicao_residencial/arrendamento/downloads/legislação_par.a.sp>. Acesso em: 18/11/2006.

RELATÓRIO DE GESTÃO DA APLICACAO DOS RECURSOS DO FGTS – 2003. Disponível em: <<http://www.mte.gov.br/trabalhadores/relatoriogestao/gestor/>> Acesso em: 25/04/2005.

RYBCZYNSKI, Witold. (2002). **Casa: Pequena história de uma idéia**. Rio de Janeiro: Ed. Record.

ROLNIK, Raquel. (1997). **A Cidade e a Lei: Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: FAPESP/Studio Nobel.

SACHS, Céline. (1999). **São Paulo: Políticas públicas e habitação popular**. São Paulo: EDUSP.

TANURI, Rosalina. (2001). **Marília, no tempo e na saudade**. Marília: edição própria.

TCPO 2000: Tabelas de composição de preços para orçamentos. São Paulo: Pini, 1999.

TRIANA FILHO, Antonio. (1996). **Habitação popular no Brasil: análise do modelo operacional de financiamento pelas agências oficiais**. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 1996.

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO. Sistema integrado de bibliotecas. GrupoDiTeses. **Diretrizes para apresentação de dissertações e teses da USP: documento eletrônico e impresso**/Vânia M. B. de Oliveira Funaro, coord. ... [et al]. São Paulo: Sibi-Usp, 2004.

WAYSBORT, Leopold. (2000). **As Aventuras de George Simmel**. São Paulo: Editora 34. (p.11;358).

WERNER, Edmundo. et al. (2001). **Pluralismo na habitação**. São Paulo: Annablume.

APÊNDICES

APÊNDICE I

Entrevista com Engenheiro Osmar Francisco Rodrigues – Construtora Menin

Concedida à autora em 27 de julho de 2007.

Tempo de duração: 1ª parte - 00h14m52s e 2ª parte - 00h15m28s

1ª parte:

Ana Cristina: Quando teve início a participação da construtora no PAR?

Osmar: Geralmente a gente disponibiliza um processo da área, apresenta para a CAIXA e tem sempre esse contato com a Prefeitura para que ela viabilizasse também. É uma parceria, uma ajuda da Prefeitura por se tratar de um empreendimento com interesse social. A CAIXA pede esse contato com a Prefeitura.

Ana Cristina: Aqui em Marília, a Prefeitura promoveu a isenção de taxas, emolumentos referentes à obra, além de isentar o pagamento do ISSQN, existiram essas isenções mesmo?

Osmar: Por ser empreendimento de interesse social, sim. Foi a participação da EMDURB. Parece que a EMDURB fez a seleção dos interessados também.

Ana Cristina: No início foi mesmo, depois a seleção foi feita pela administradora.

Osmar: É eu vi sobre a seleção pelos jornais ainda quando era a EMDURB que selecionava, depois a gente não teve mais envolvimento.

Ana Cristina: Como foi a participação da construtora na escolha das áreas?

Osmar: Foi a construtora que indicou as áreas. Pelo menos a do Cavalari, Rosas e São Luis foi a construtora que indicou as áreas e viu junto à CAIXA a viabilidade de fazer os empreendimentos nestas áreas.

Ana Cristina: No caso dos empreendimentos Cavalari, Rosas e São Luis, você se lembra se teve que fazer alguma obra de infra-estrutura? Asfalto, água, esgoto?

Osmar: No Cavalari estava tudo disponível na frente da área. No Rosas e São Luis também já estava tudo disponível. Apenas no Rosas teve uma interligação ao lado. Teve uma rua aberta do lado, depois, só para dar um acesso mais fácil. Mudamos a portaria da rua de cima para a rua do lado. Mas já tinha um acesso pela rua de cima, foi só para melhorar o acesso.

Ana Cristina: Voltando à questão da participação da construtora na definição das áreas, então foi a construtora que apresentou as áreas para a CAIXA e...

Osmar: A CAIXA em si acaba sendo um agente financiador, no PAR ela se transforma em proprietária da área e viabiliza a construção.

Ana Cristina: A CAIXA dispõe do recurso para a construtora executar a obra, no mesmo sistema do financiamento, ou seja, há um desembolso mensal depois de realizada a medição da obra?

Osmar: É isso mesmo, por desembolso mensal.

Ana Cristina: E a CAIXA é sempre proprietária da área e do imóvel, ou só depois de construído é que passa para a CAIXA?

Osmar: No PAR você tem o dono da área, faz um contrato tendo a CAIXA como proponente contratante e a Menin como construtora contratada. O terreno passa a ser propriedade da CAIXA porque no ato do registro do contrato já estabelece que o terreno passa a ser da CAIXA. A construtora constrói o empreendimento e depois averba em nome da CAIXA, porque no registro do contrato já fez a transferência

do terreno. Tudo em nome do FAR. O custo do terreno já está na parcela desembolsada mensalmente à construtora.

Ana Cristina: Então a CAIXA não chega a comprar a área?

Osmar: Não. A CAIXA disponibiliza o dinheiro para a construção em parcelas mensais e no final averba a construção.

Ana Cristina: Então averba direto, em um único ato, a área e a construção em nome da CAIXA, não passa pela construtora.

Osmar: Já registra o contrato com o terreno sendo da CAIXA, como contratante e agente financiadora para a construção, com o terreno e o imóvel pra CAIXA, tendo no contrato como contratante a CAIXA e a construtora é responsável só pela construção, dentro daquele valor de contrato.

Ana Cristina: Houve alguma adequação no modo construtivo dos empreendimentos ou mesmo alguma alteração no projeto para diminuir o custo da unidade habitacional?

Osmar: Que eu me recorde não. Eu não estava no setor de planejamento, mas eu me lembro um pouco e não me lembro de nenhuma adequação.

Ana Cristina: O projeto e o modo de construção dos empreendimentos Cavalari, São Luis e Rosas são os mesmos que a construtora utiliza para os projetos deste padrão e que não são do PAR?

Osmar: O projeto muda, mas o sistema construtivo não, é o mesmo. Cada projeto tem a sua característica, mas segue um formato.

Ana Cristina: O Cavalari, Rosas e São Luis são idênticos? Não na implantação geral dos blocos, mas no projeto dos apartamentos, são idênticos?

Osmar: O Rosas e o São Luis são idênticos, mas o Cavalari, eu não tenho certeza, se não me engano é diferente.

Ana Cristina: Tem uma planta tipo A e Tipo B...

Osmar: De um lado do bloco a cozinha é de canto, na vertical, do outro lado do bloco a entrada da cozinha é perto da porta. Se não me engano o Rosas e o São Luis não tem essa diferença de planta.

Ana Cristina: E a implantação do bloco em dois corpos cada um em um nível diferente, esta definição de implantação do bloco em dois níveis foi para aproveitar a condição natural do terreno, foi pensada para diminuir custo ou para dar mais apartamentos?

Osmar: Tanto para o aproveitamento do terreno, quanto para ter a quantidade de apartamentos, em um número maior. Já fizemos em outros empreendimentos. Cada local acaba tendo uma particularidade. E os terrenos do Cavalari, Rosas e São Luis eram um pouco caídos, na patamarização acaba tendo um melhor aproveitamento. Então não precisa fazer tanto aterro, você trabalha mais com corte.

Ana Cristina: Isso diminui o custo?

Osmar: Não necessariamente. A questão do custo do terreno acaba sendo diluído melhor quando aumenta as unidades. Ao invés de dividir o custo do terreno por 16 apartamentos por bloco, divide por 18. Mas também não interfere muito, porque você já tem um preço pré-estipulado pela CAIXA.

Ana Cristina: Você se recorda do custo da unidade habitacional destes empreendimentos?

Osmar: No Cavalari foi um pouco mais em conta que no Rosas e São Luis. Nestes o custo da unidade foi mais elevado porque tiveram mais áreas comuns, equipamentos de lazer, tem uma quadra esportiva, no Cavalari não.

Ana Cristina: O custo de todos os equipamentos de lazer e convivência foi incorporado no valor da unidade habitacional? Então o valor das unidades do Cavalari foi menor porque lá não tem pouco equipamento?

Osmar: Faz 4 anos e não dá pra lembrar muito. Mas geralmente considera o valor do terreno, que varia de acordo com a área, o número de unidades...

Ana Cristina: O valor da unidade que consta no contrato entre o arrendatário e a CAIXA é de R\$ 23.400,00. Esse foi o valor pago à construtora por unidade?

Osmar: Eu não tenho esse valor. Porque geralmente tem um realinhamento de preço e eu não sei se teve isso.

Ana Cristina: O que é o realinhamento?

Osmar: Se teve alguma variação de preço depois do contrato assinado pela CAIXA, mas se não me engano, neste caso não teve.

Ana Cristina: Você teria condições de me informar o valor pago pela CAIXA para a Construtora?

Osmar: Vou ver se levanto este dado, porque tem que ver lá no processo, o valor é pela obra toda...

[...] telefone interrompe a entrevista.

2ª parte:

Ana Cristina: Então você poderia verificar o valor para mim?

Osmar: Eu vejo, eu vejo... tem que ir lá, junto o processo.

Ana Cristina: Para mim basta apenas do Cavalari, não tem necessidade dos outros, não vou te dar esse trabalho à toa, porque não tenho o comparativo do valor. Talvez só para comparar o aumento entre um e outro por causa dos equipamentos. Se tiver difícil serve só o do Cavalari.

Osmar: Não, tranquilo. Eu vejo depois setor financeiro qual é o valor que foi recebido, mas acredito que tenha sido isso mesmo. Apesar de que em si não são os R\$ 23.400,00, porque tem o valor que é descontado do trabalho social pela Caixa Econômica Federal, tem os contra-recibos que são as despesas de cartório...

Ana Cristina: Isso acrescenta ou diminui?

Osmar: Isso já é previsto...

Ana Cristina: Sai daqui ou...

Osmar: Se for o valor final sai daí.

Ana Cristina: Mas não é o que é pago à Construtora?

Osmar: Não.

Ana Cristina: Tem uma parte que é da CAIXA, é isso?

Osmar: Não, tem o trabalho social que já é 1%, que é previsto, que a CAIXA já vai fazer esse serviço. Já é retirado do próprio contrato.

Ana Cristina: E quem que contrata isso?

Osmar: Não sei. O trabalho técnico social é contratado pela CAIXA.

Ana Cristina: Não é a Construtora então?

Osmar: Não.

Ana Cristina: Então assina o contrato em um valor, mas retira para esse trabalho social?

Osmar: Não, já nem entra no valor do contrato.

Ana Cristina: Agrega o preço final da Unidade Habitacional, mas não é o que é pago para a Construtora?

Osmar: Isso, não é o valor do contrato. E tem os contra-recibos que é da parte de cartório. Você tem uma previsão, aí vê se você gastou ou não aquela previsão. É aquilo, você entrega os recibos, eles reembolsam e vêem se está dentro da previsão ou não e aí o que tiver menor é o que é reembolsado para a Construtora.

Ana Cristina: Então do preço do contrato tem ainda outras... não é exatamente o custo da obra? Ainda tem outras questões...

Osmar: Tem o seguro...

Ana Cristina: E esse valor praticado na época era de R\$ 28.000,00, o valor que podia ser contratado para a construção do PAR naquela época que o Cavalari foi construído... era o limite máximo. Hoje o limite máximo é de R\$ 34.000,00 para regiões como Marília não no PAR 2, mas nesse PAR normal, como o Cavalari. PAR 2 é R\$ 31.000,00. Então, nesse valor de R\$ 34.000,00 teria condições de fazer a construção no mesmo padrão, atualmente?

Osmar: Não. O valor hoje do terreno também já aumentou, o custo da construção infelizmente já aumentou significativamente.

Ana Cristina: Então se for fazer um empreendimento do PAR igual ao Cavalari, hoje, a R\$ 34.000,00?

Osmar: Então, tudo você tem que fazer um estudo, mas eu acredito que, hoje, não teria como fazer.

Ana Cristina: E o PAR 2 é R\$ 31.000,00?

Osmar: Sim.

Ana Cristina: E esse entra, esse dá para fazer?

Osmar: Um prédio de 4 pavimentos, acredito que não.

Ana Cristina: Casa você acha que dá?

Osmar: Casa, dependendo custo da área talvez tenha como enquadrar.

Ana Cristina: O mais problemático é o custo da área?

Osmar: Interfere bastante. Você tem o valor de R\$ 31.000,00, do qual você vai abater o custo da área e ver o que sobra para construir. Talvez tenha viabilidade ou não nisso daí. Então o custo da área acaba tendo um peso bem alto.

Ana Cristina: Em um prédio acaba tendo custo mais alto ainda?

Osmar: É, porque no PAR 1 você tem a casa e da casa você consegue tirar vários itens que do prédio você não consegue.

Ana Cristina: Escada, portaria?

Osmar: Sim, que acabam aumentando o custo da unidade, porque você tem uma área maior, em prédio, que são essas áreas comuns de escada, que na casa já não tem. Mas tem a possibilidade de retirar alguns itens de acabamento do PAR 1, para viabilizar, que do prédio você já não consegue tirar.

Ana Cristina: Só uma questão, nem é objeto da minha pesquisa: mas o caso do PAR 2, ou o PAR casa [...] você tem o terreno, a área. Aquelas ruas internas, para acessar a casa. [...] tem que ter essas ruas já ou vai ter que incorporar essas ruas, fazer essas ruas?

Osmar: Sim, o custo é como se fosse uma infra-estrutura.

Ana Cristina: No caso do prédio tem que fazer a rua, e no caso de casa também?

Osmar: Se tiver que por lote urbanizado, não, pois já tem a quadra. Mas se for em uma área que ainda não foi urbanizada, tem que fazer.

Ana Cristina: Pode fazer o PAR em uma área que não urbanizou ainda?

Osmar: Pode, que daí o valor da terra já é menor. Quando você tem uma terra urbanizada praticamente você tem uma composição da terra em infra embutida no preço de venda. Se não é urbanizada você só compra a área e tem a infra à parte. Daí acaba sendo equivalente.

Ana Cristina: Ou até menos, no caso de falta de infra-estrutura, acaba sendo mais em conta ainda.

Então isso para mim foi importante. O PAR estabeleceu o limite de R\$ 34.000,00 já faz algum tempo.

Osmar: Sim, se não me engano já fazem mais de dois anos que está nesse valor, que não aumenta.

Ana Cristina: E você tem noção de quanto foi o aumento na construção civil nesse período?

Osmar: O aumento girou em torno de 8 a 12% ao ano.

Ana Cristina: Então acumulou aí de 16 a 24%. Isso é bastante. Acha que é só lucro, mas não é?

Osmar: Não é [...] na hora que você vê o ano passa [...].

Ana Cristina: Você se recorda, na época, vocês entregaram a construção e depois dessa entrega demorou muito para ocupar, para entregar esses empreendimentos. Principalmente o Alto da Serra, o Nações Unidas e o São Luis. O Alto da Serra e o Nações Unidas não foram construções de vocês, mas o São Luis apresentou um período longo também antes de entregar.

Osmar: Demanda de pessoas.

Ana Cristina: A construção já tinha sido entregue oficialmente, ou não?

Osmar: Então, sempre tem alguns trâmites. Você termina a construção, daí tem um período onde você legaliza o empreendimento, que é um pouco demorado, que é cartório, montar instituição, constituição de condomínio, todas as unidades [...] então tem um período. Mas na época da entrega definitiva desse empreendimento não tinha complementado pessoas suficientes.

Ana Cristina: Já na época do Cavalari foi mais rápido?

Osmar: O Cavalari foi, pois era o primeiro empreendimento para a cidade inteira. E como você vai entregando, depois teve o Lavínia, o Rosas, depois o Alto da Serra [...] então é aquilo, você já vai diminuindo as pessoas.

Ana Cristina: Então você acha que o problema foi mais de falta de demanda para essa faixa, para essa análise de cadastro?

Osmar: É, precisaria ver a questão de dados do que você fala, mas eu acredito que seja isso mesmo. Não tenho certeza. Não tem como eu te afirmar isso, mas eu visualizo essa questão.

Ana Cristina: Não foi um problema de entrega da Construtora? A Construtora chegou a atrasar a entrega por algum motivo ou não? Assim, expressivamente, porque foram dois anos, entre o período oficialmente de assinatura do contrato, que foi em 2002, e a entrega oficial do São Luís, quando atingiu um mínimo de 80% de interessados, em 2006. Então foram 4 anos, do dia da assinatura do contrato, que foi em 2002, não foi? Foram todas mais ou menos ao mesmo tempo?

Osmar: Não, o Cavalari foi assinado antes.

Ana Cristina: Foi antes? A CAIXA informou as assinaturas todas no mesmo período.

Osmar: Não, o Cavalari foi antes. O Cavalari e o Lavínia juntos, depois foi o Rosas, o São Luís e acho que os dois [...]

Ana Cristina: O Alto da Serra e o Nações Unidas. E você teria condições de me passar essa data?

Osmar: Eu posso tentar pesquisar nos arquivos.

Ana Cristina: Bom, eu também posso ligar para a CAIXA. Foi oficial, mas eles podem ter se enganado. Mas de qualquer forma demorou bastante entre o período que vocês entregaram oficialmente, que está na CAIXA como entrega da obra e a ocupação final. Foram quase dois anos, tentando preencher o pessoal, fazer a chamada pelo jornal. Agora, da parte da Construtora não houve atraso significativo?

Osmar: Significativo eu acredito que não. Sempre tem imprevistos, que é do processo. Talvez atraso, que acaba tendo uma prorrogação de dois ou quatro meses no período de construção, aí tem a questão de cartório que às vezes demora [...] então teria que ver como foi nesse prédio.

Ana Cristina: E só faz a entrega, só dá por encerrada a construção quando passa pelo cartório ou não?

Osmar: A construção só fecha quando entrega a documentação averbada e registrada.

Ana Cristina: Aí já não é mais responsabilidade dela. E quem faz a destinação é a CAIXA em parceria com a Residem?

Ana Cristina: Tem mais uma questão, que, lá na pesquisa com os moradores do Cavalari eles disseram que a Menin, quando há um problema de vazamento, de cano, se suspeita de trinco, de rachadura ou alguma coisa eles acionam a Construtora e alguém vai lá verificar e até fazer algum reparo. Isso faz parte da garantia?

Osmar: A gente tem a equipe de assistência técnica da Menin. Você tem os prazos legais de serviços, como determina o Código de Defesa do Consumidor. Para cada tipo de situação tem um prazo. Tem essa parte de obras, que eles são responsáveis, eu não teria comigo. Mas mesmo que tenha corrido o prazo, mesmo assim, dependendo do tipo de serviço acaba ainda embutindo.

Ana Cristina: Por que são cinco anos para determinadas coisas...

Osmar: Tem a questão de vícios aparentes que, se não me engano, é 90 dias, vícios ocultos [...]

Osmar: Tem o Manual do Proprietário da CAIXA, que tem uma tabelinha, se não me engano de manutenção.

Ana Cristina: Eu vi uma tabelinha de manutenção [...] é aquilo lá então, é aquele período então? E esse custo é absorvido pela Construtora?

Osmar: Sim, é absorvido pela Construtora.

Ana Cristina: Não é uma coisa repassada para a CAIXA?

Osmar: Não. A Construtora acaba arcando.

Ana Cristina: Tem alguma coisa que você queira me falar sobre o processo de implantação do PAR que você tenha conhecimento, que você acha que possa contribuir?

Osmar: Não. Eu acho que é isso.

Ana Cristina: Bom, para mim também já foi o suficiente. Eu tinha algumas dúvidas com relação à compra e você esclareceu. A CAIXA não compra da Construtora a edificação. É um contrato para construir, não é isso que você falou? Pelo sistema de empreitada global, não é?

Osmar: É, se não me engano empreitada global, não sei exatamente o termo.

Ana Cristina: O que significa empreitada global? Vocês colocam tudo no custo, como equipamento, não é só a Unidade Habitacional, e sim tudo o que tem para construir? Cerca, portaria, interfone também?

Osmar: Interfone também.

Ana Cristina: Tudo é colocado naquele único custo e entrega tudo aquilo cumprido?

Osmar: E entrega tudo cumprido. Você tem o orçamento, o custo para executar, memoriais e faz tudo conforme aquilo.

Ana Cristina: Tá certo. Vou encerrar então porque acho que já está suficiente.

Fim da entrevista.

APÊNDICE II

Entrevista com:

Valdir César – Gerente de Desenvolvimento Habitacional e Urbano da EMDURB de Marília e
Willian Marchetti – Presidente da EMDURB de Marília

Concedida à autora em 11 de maio de 2007.

Tempo de duração: 1ª parte - 00h37m31s e 2ª parte - 00h20m37s

César: EMDURB: Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional de Marília. Aí você pergunta: não conheço bem assim? Porque nós vivemos fazendo muita. O trânsito entrou pra nós há questão de 8 anos, foi aberto para as Prefeituras poderem fazer na área de trânsito, até então éramos só habitacional mesmo. Nós então, quando alguém quer fazer um conjunto habitacional, vem nos procurar, a Prefeitura manda pra gente, e em conjunto a gente que vai dizer se pode ou não pode, se está dentro, inclusive agora tem o plano diretor que diz melhor ainda. Já está pronto, aprovado: lei. Quer dizer que tem uns núcleos habitacionais vem pra gente e a gente vira parceiro das empresas que querem fazer. Parceiro como? Pra dar a eles sustentação sobre aprovação, documentos necessários, ficamos assim. Ajudamos também na venda, porque nós fornecemos pra ele o nosso cadastro de interessados. De 6.000 a 8.000 mil interessados agora. Certinho, certinho, já tudo feito de acordo com as normas, não é só nome e endereço, não! Já é bem configurado. Então quando eles [os projetos] têm cunho social a gente vai e dá toda essa ajuda pra eles. Orientando como é pra fazer ou não. Eles vindo aqui, a gente faz uma parceria onde nós autorizamos eles colocarem que a EMDURB está de acordo o que dá um cunho social. Porque a EMDURB é bem acreditada na cidade, felizmente ainda acreditam nela.

Ana Cristina: Sobre como a EMDURB identificou a demanda habitacional em Marília e no caso do PAR, como percebeu, como identificou essa demanda a ponto de passar pra CAIXA?

César: Nós sempre tivemos o cadastro, mas não tão perfeito como de 5 anos pra cá. Vem sendo feito e já tem todos os detalhes [além de nome, endereço, renda], inclusive o que a Caixa que é exigente, está feito de acordo com as normas da Caixa. Esse cadastro da Caixa é o mesmo que nós fizemos para o povo, o povão, que nós chamamos, é o mesmo que poderíamos fazer pra um de nós dois, tem o perfil da pessoa.

Ana Cristina: Então daquela lista que hoje é de 8.000 pessoas, mas na época devia ser um pouco menos, pegou dessa lista, chamou todo mundo pra fazer a inscrição do PAR...

César: Nós refizemos o cadastro, antes de começar o PAR, começamos a fazê-lo de acordo com a Caixa, porque era a olho, somente endereço, nome, filho... hoje não. Hoje é o cadastro que a Caixa joga na peneira dela, cai o cara. Nós fazemos lá no Centro Cultural.

Ana Cristina: Chamou pelo jornal, abriu lá no Centro Cultural, e as pessoas foram lá informar seus dados de acordo com a ficha. É isso?

César: É, mas quando fazemos isso, não falamos que estamos fazendo casa, não. Falamos que estamos fazendo um cadastro, bem ciente, nós não inventamos que vamos fazer casa, e sim que estamos fazendo um cadastro onde você poderá ser atendida quando entrar na sua faixa. E com a imprensa toda, você põe a imprensa nisso aí e é um prato favorito deles, eles ficam falando dia e noite.

Ana Cristina: Então esse cadastro foi renovado, de quando data esse déficit?

Cézar: Nós renovamos ele mesmo quando foi pra começar o PAR, há dois anos atrás [2005 o PAR já tinha sido entregue] fizemos um que está perfeito agora, até então era meio a meio.

Ana Cristina: E tem esse déficit registrado assim, oficial?

Cézar: Tem, de 6.000 a 8.000!

Ana Cristina: Isso é assim, esse dado numérico: o déficit habitacional de Marília é de 6.000 a 8.000.

Cézar: É, tem 8.000 procuras.

Ana Cristina: Certo, 8.000 procuras. Tem alguma definição, isso é uma pergunta: se tem algum trabalho da EMDURB que determina, por exemplo, que na faixa de 0 a 4 s.m. a demanda é x, na faixa acima de 6 s.m. é y?

Cézar: Tem mais ou menos, porque a gente tem mais ou menos qualificado, porque não está muito assim... é... nós temos medo de... porque aí o cara que não tem nada, fala: já tô fora! Mas tem. Se precisar puxar temos os dados. Nós não publicamos isso aí, porque dali a pouco o indivíduo, o coitadinho lá já diz: nunca que eu vou pegar uma casa, então acabou a história dele. Outro dia veio um estudante aí, acho que faz Filosofia, aqueles meio maluco, aí eu falei: tem! Só que você está entre os 6.000, né. E ele disse: mas, nunca! Bom, eu estou dizendo que você tem que se cadastrar. Pode ser nunca agora e amanhã ser um deles.

Ana Cristina: O senhor saberia me dizer no caso de Marília, desses 8.000, quantos por cento estão na faixa do PAR que é de 4 a 6 s.m. O PAR fala até 6 s.m., mas sabemos que não é até 6 s.m., é a partir de R\$ 900,00 até 6 s.m.?

Cézar: Tá entrando hoje na Caixa no mínimo, no mínimo R\$ 1.200,00 de arrecadação, mas como que faz? Esse povo não arrecada. Esse povo aí, 80%, 60% não arrecada nunca. Nem roubando.

Ana Cristina: A maior parte desses 8.000, pelo que o senhor diz, tem renda abaixo de R\$ 1.200,00.

Cézar: Ah, ninguém ganha isso aí hoje em dia. Qualquer lugar que você vai pegar uma pessoa pra trabalhar, uma firma que administra uma rodoviária, um que trabalha em qualquer empresa de serviços gerais ganha R\$ 440,00, um piso baixo.

Cézar: Você me pergunta [seguindo o roteiro da entrevista que foi entregue anteriormente] quais as operações, empreendimentos e modalidades de programas habitacionais existem em Marília e são esses que você escreveu: COHAB, CDHU. COHAB é em Bauru, que eles estão fazendo só cobrança de Marília. Das casas que eles fizeram lá atrás, que é a Nova Marília, tem 3.000 casas naquela época.

Ana Cristina: Foi quando isso?

Cézar: 1970 e pouco.

Ana Cristina: Foi o último empreendimento da COHAB em Marília?

Cézar: Foi. A COHAB teve o Palmital, o Castelo Branco, diversos lugares, depois esse grande com 3.000 casas, foi o maior erro de Marília: 3.000 casas. [...] Fizeram 3.000 casas num lugar só, virou um banditismo. 3.000 casas! 15.000 caras!

Ana Cristina: Levou muita gente pra um mesmo lugar...

Cézar: Não poderia. Então nós continuamos com o CDHU e com a Caixa Econômica. O PAR é um detalhe da Caixa.

Ana Cristina: Tem previsão de fazer mais PAR?

Cézar: Bom, vamos chegar lá... seguindo aí [o roteiro de entrevista]. Quais foram os critérios utilizados para detectar dentre a demanda, os que se encaixariam na faixa de renda permitida pelo PAR?

Cézar: São as regras da Caixa Econômica Federal, é a regra deles, nós só procuramos passa pra eles.

Ana Cristina: Como foi feito um chamamento pelo jornal, trouxe todo mundo que já tinha nesse cadastro...

Cézar: Porque aquele cadastro velho, nós fomos passando pra trás, porque não dava. Nós começamos a chamar de novo, refez pra enquadrar no da Caixa, porque a Caixa é o melhor financiamento

que tem. O mais seguro. Porque o CDHU é político. Entra todo mundo aqui no estádio [de futebol], passa na porteira, dá um número e sorteia lá no meio. Já viu ou não?

Ana Cristina: Não, não vi.

Cézar: CDHU é assim: entra por um repasse destes que a gente faz, damos lá pra eles, fazem a classificação, segue pra eles, depois você recebe uma ficha e vem no estádio, é feito dentro do estádio com 5.000 a 10.000 pessoas.

Ana Cristina: Faz um sorteio. Mas sorteia de verdade? Sorteia mesmo ou já tá destinado?

Cézar: Sorteia mesmo, no meio do campo, porque você entra e ao você entrar já ganha uma ficha. Aí é questão de governador que vem pra fazer.

Ana Cristina: Então é um ato político, era isso que o senhor estava dizendo?

Cézar: Mas, bem aberto...

[...]

Ana Cristina: Então, em que fase teve início a atuação da Emdurb na implantação do PAR? Porque a Legislação diz que cabe a autarquia ou a Prefeitura, no caso a Emdurb identificar a demanda. É isso que a legislação do PAR diz.

Cézar: É. Quando foi implantado o PAR, tem o PAR, vocês querem fazer o PAR? Então veio o pessoal da Caixa, da Superintendência para Marília, e aí nós topamos, ao topar isso aí, nós fomos os primeiros no Brasil a fazer o PAR. Nós fizemos, conseguimos fazer uma Lei, aprovar a Lei, pela Câmara.

Ana Cristina: Porque inclusive teve que mudar a lei de zoneamento, não foi isso?

Cézar: Foi. Um deles foi o Cavalari, mas foi um acerto bem feito, porque os predinhos ficaram bons, muito bonitos, tem garagem, tem tudo, quer dizer que deu um charmezinho. Onde todo mundo brigava, melhorou a situação. Então foi daí pra cá que entramos nesse meio.

Ana Cristina: Então recebeu a demanda da Caixa, recebeu o pessoal da Caixa, apresentou a demanda selecionou...

Cézar: Os terrenos nós mais ou menos indicamos, dividimos a cidade.

Ana Cristina: Então foi iniciativa da Emdurb?

Cézar: Foi. A gente pegou o mapa e dividiu pra cá, pra lá, pra cá, pra lá [apontando a mão fazendo um sinal que assemelha aos pontos cardeais] aí as firmas Menin, AJ e outras firmas foram e compraram os terrenos que cabia a eles. Compraram e a implantação foi nesse sentido. Precisava de um terreno onde tivesse toda a infra-estrutura: tinha. Precisava de uma escola: tinha. Um posto de saúde: tinha. Então com o que eles entraram? Não precisaram gastar esse dinheiro. E a Emdurb através da Prefeitura tirou uma série de impostos de IPTU, uma série. Isso foi quando fez a Lei, que tirou da planilha do cara quando foi vender, pra cada PAR tem um preço, então a firma Menin, um exemplo, ela fez um borderô dela de valores: vou gastar tanto na água, no esgoto, e vai... quando chega no imposto: isento. Não somou.

Ana Cristina: Consequentemente baixou um pouco o valor da casa.

Cézar: Baixou. Então as coisas que a Prefeitura tirou para poder existir, ele não colocou na planilha dele, quer dizer, ficou isento.

Ana Cristina: Teve alguma outra isenção ou não?

[tentava lembrar o nome de outro imposto que também foi isento]

Cézar: IPI, uma coisa assim... Na hora da construção, a construtora pagaria aquele valor, x%, não teve, a Câmara aprovou tudo. Por isso que nós fomos os primeiros de vez.

Cézar: Quando se fala muito do pessoal da Caixa, o Gerente anterior, aconteceu um fato bem bonito, bem gozado. Deixou de vender 120 apartamentos do PAR, aí começaram a xingar a Caixa, o cara não consegue vender... Aconteceu o seguinte, duas coisas que eu, Cézar, falo que vi... foi um ano de eleição de governador, aí ninguém fez propaganda. não, não agora... pra Prefeito, então, o que aconteceu? Ninguém falava de PAR, porque o CDHU, que é um órgão do governo, dava de graça, conclusão, o gerente daqui não fez publicidade. To entregando o povo aí agora. [risos] Ficou com o PAR dele guardado, porque tem

uma firma que administra. Tem bastante apartamento ainda. Tem porque não foram vender. Outro dia eu vendi dois ou três apartamentos pra amigos meus. O indivíduo falou: tô precisando de uma casa e eu disse: porque você não entra num desse aí? Mas tem? Tem. O cara tá vendo morando lá e pensa que não tem. Mas o que aconteceu? A Caixa através do pessoal dele não vendeu, não procura vender. Inércia. Funcionário. Você quer o que? Tem hora que faz gol contra. Fazer o que?!

Ana Cristina: É algo que chamou atenção é que do período do término da construção até a entrega, foram dois anos no caso do São Luis, porque se existia a demanda, porque será que não foram entregues...

Cézar: Houve também uma época que as construtoras sofreram 18% de acréscimo no ferro, no cimento, foi uma desgraça. E a Caixa não deu o que era pra aumentar e conclusão: essas firmas quebraram, as que fizeram quebraram. A Menin e a AJ. Eles quebraram tô dizendo quebraram, mas tiveram prejuízo grande. Então é óbvio que aconteceu alguma coisa.

Cézar: E o que eu acho também, é bom entender: o cara que publica no canal 9, publicidade, quem é que paga TV a cabo? Pobre?! Só se vê de vizinho?! Onde tinha o canal de publicidade era o canal 9.

Ana Cristina: Então tinha publicidade do PAR no canal 9?! Tinha mesmo?

Cézar: Tinha aquelas coisas montadas. Mas não atingia o público. Se você sair e fazer uma pesquisa hoje, vamos dizer que de 10 caras 8 vão dizer que não sabem que tinha isso.

Ana Cristina: E quem tá morando ficou sabendo ou por causa do jornal, ou porque passaram em frente da construção, mas não sabiam muito bem o que era. Não foi uma coisa que mexeu com a população, que pegou fogo...

Cézar: Naquilo que nós mexemos, deu um impacto, depois nós tentamos empurrar essas 120 casas aí, mas é uma questão que... nós não podemos gastar em cima disso. Propaganda é cara... Porque tem uma firma que faz os dados, que monta tudo, é tudo paralelo, é tudo terceirizado.

Ana Cristina: Então o senhor acredita que essa demora na entrega dos apartamentos foi num primeiro momento pelo aumento do ferro e cimento que estourou o orçamento da construtora sem suplementação por parte da Caixa e que acabou atrasando ou comprometendo o término da construção, depois do término da construção o que aconteceu foi uma falta de divulgação...

Cézar: Eu acho! Porque o que aconteceu foi que ficamos 8 meses sem ninguém saber nada. Aí quando o Willian [Marchetti] assumiu aqui, fui lá falar com o gerente [da Caixa] e ele disse que em Marília o PAR não deu certo! Não é que não deu certo. Eu vou te mandar dois caras aí hoje! E eram dois rapazes que estavam casando. Trabalha como contador aí de um escritório... O cara não sabe! Hoje mesmo a Gláucia anotou um nome aí: um garçom do Chaplin [restaurante]. Tá casando...

Cézar: Então eu brigo com eles, eu vou lá e o gerente fica até meio [...] porque eu falo e é uma verdade que eles têm medo de falar que foi uma época política que o CDHU tomou conta. E óbvio! E se tiver outra toma também. Porque houve uma parada. Tomaram posse de tudo, todo mundo que tinha os apartamentos entraram, fim! Aí ficou um lapso de 10 meses sem ninguém falar nada.

Ana Cristina: Mas já tinha imóvel, já estavam todos construídos?

Cézar: Já! E o que aconteceu também foi acertar: eu quero o Lavínia, mas minha mulher trabalha ali no hospital aí tinha que acertar.

Ana Cristina: Isso foi positivo, não é?

Cézar: Foi. Foi perfeito, né?! Foi bem distribuído. Os locais são ótimos. Se você vai aqui no Rosas, pega a Avenida São Tomé e tá lá.

Ana Cristina: O que tem um acesso mais complicado parece ser o Lavínia.

Cézar: O Lavínia é, mas foi o que mais queriam. Porque o bairro Palmital é o que tem as indústrias. Então se você quer um elemento classificado pra trabalhar em indústrias é lá. A Marilam [Indústria alimentícia localizada na Zona Sul, zona oposta à do Residencial Lavínia] pega com o ônibus dela gente lá no Palmital. Se você quer pedreiro pega pra cá [apontando a Zona Sul, onde está o bairro Nova Marília]. O Palmital é o bairro de maior densidade populacional. Lá o cara tem 4 filhos, 5 filhos ou 3 filhos e todos

trabalham, por causa das indústrias, mas é sempre uma família mais sólida. Aqui [apontando para o lado da zona Sul] é mais aventureiro. Essa formação da Nova Marília deu um banditismo. Porque virou um núcleo de 3.000 casas que dá mais ou menos a população de Vera Cruz e Gália [cidades situadas no entorno de Marília, distantes aproximadamente 15 e 20 minutos] de uma vez só, virou um gueto muito grande. Ali só tem bandido e até chegar religião, igreja e a parte social, demorou! Foi difícil. Agora até 500 [unidades] você consegue segurar o cara.

Ana Cristina: Que loucura que foi esse loteamento!? E assistir isso tudo também não foi muito fácil?

Cézar: [Pensativo] É! Eu trabalhei na Prefeitura como coordenador de planejamento desde... eu entrei em 1957, fiz 40, 50 anos agora em janeiro. Então de Marília eu entendo, sou nascido aqui, então falo muito assim porque conheço e gosto da cidade... [pausa] bom... [voltando ao roteiro]

Ana Cristina: Então, a dúvida aqui [referindo-se a questão do roteiro que trata da aceitação ou da possibilidade de rejeição pela modalidade de arrendamento] sempre foi se houve rejeição pelo arrendamento...

Cézar: Não! Nem tomou conhecimento! Porque o cara tá tão ansioso pra morar que nem foi ver esse detalhe.

Ana Cristina: O valor do arrendamento atualmente R\$ 185,00 R\$ 188,00 ainda é um atrativo para o interessado?

Cézar: É. O único problema é que o pobre não pode morar em gaiola, porque ele quer aumentar. Uma filha casa, nasce mais criança e o PAR fechou e não tem pra ninguém! Então ele quer fazer um puxadinho!

Ana Cristina: Mas tem PAR de casas também. O senhor acha que Marília comportaria mais empreendimentos do PAR na modalidade de casa?

Cézar: Comporta. Nós vamos começar 250 casas lá na saída, na Nova Marília, no final da João Ramalho [Avenida], lá no fim, do lado direito tem o Nova Marília 2, 3, 4, lá é do Dito Freire [proprietário de glebas naquela região] vai começar agora.

Ana Cristina: É pelo PAR?

Cézar: Não! Outro tipo. Mas o PAR também tá em...

Ana Cristina: Mas parece que o PAR casa em Marília daria muito certo também...

Cézar: Dá! Sem a menor dúvida que dá. casa em Marília, até em cima dos postes dá certo!

Ana Cristina: É a cultura da cidade. E também ainda tem área?

Cézar: Tem nós conseguimos com o plano diretor... ainda ontem com o pessoal da Caixa... nós temos 4 locais que dá pra fazer casa, de 200 em 200. Um desses é esse do final da Nova Marília. Até está construindo bem em frente, começou agora e não foi muito divulgado um SEST/SENAT, bem em frente. Onde tem lá um conjunto de CDHU. Aquilo é um... meio maldito! Então seguindo em frente estão construindo esse SEST/SENAT que é negócio de caminhoneiro.

Ana Cristina: Qual é a região de expansão de moradia popular?

Cézar: Santa Antonieta e Nova Marília é onde tinha mais área. Nós estamos em cima do espigão, então onde tá dando é o Itambé. Então quando você vê aí no jornal que vai mudar os trilhos, não vai mudar nada! Porque tem que descer uns 100 metros. Não tem por onde sair. Não dá. E uma das coisas que essa administração e até a anterior tenta reprimir, é não deixar fazer [casas ou empreendimentos populares] na entrada da cidade, para não ficar como Bauru, fica aquele favelão... meio ruim, né?!

Então a casa onde fizer dá! Nós estamos tentando, temos 100 lotes no Nova Marília 4, estamos tentando um negócio da Caixa que é a fundo perdido. Mas a Caixa te dá um fundo perdido onde nós temos que dar um lote urbanizado, aí ela dá R\$ 11.000,00 pra gente, pra fazer uma casa: um banheiro uma cozinha e quarto. 24 m². E tudo isso aí fica em R\$ 13.600,00, então a Prefeitura tem que dar ou a Emdurb R\$ 2.600,00. Ele te dá, mas começa a te tomar! Esse terreno custa de R\$ 4.500,00 a R\$ 6.000,00. Ele não tá dando, tá dividindo. O governo dá, mas não te dá! Essa contrapartida pra nós tá ficando cara.

Ana Cristina: E tem que dar toda a infra-estrutura também?

Cézar: E esse lote com toda infra-estrutura fica em R\$ 6.500,00. Agora pede mais R\$ 2.600,00, aí fica uns R\$ 9.000,00. E ele tá me dando R\$ 11.000,00. Então nós temos um plano, estamos lutando com isso aí, pra ver se acertar, pra nós pegarmos o favelado que está na beira do abismo! Então tem um levantamento que diz que estes caras estão pra morrer, vamos falar assim!

Ana Cristina: Estão em área de risco?

Cézar: De risco!

Ana Cristina: O senhor tem uma quantidade já ou não?

Cézar: Não.

Ana Cristina: Vai fazer um levantamento ainda, certo?

Cézar: Não! Tem tudo pronto. Tem um departamento nosso que tem um pessoal gabaritado, que tem um levantamento geral, tem tudo! Nós não podemos falar isso aqui. Se falar que tem casa pra por lá, invadem tudo! A Caixa tá com um outro programa que está fazendo casa lá no... na... lá perto do Distrito Industrial, e uma casa de dois quartos, com banheiro, uma área, sala e cozinha, 49,00 m², que o indivíduo tem que ter no mínimo R\$ 1.400,00 de renda. É uma casa onde vai ter asfalto, tem tudo, é uma casa já diferenciada, com laje, com tudo é uma casa mais morável. Que o médio o baixo pode morar. É muito dinheiro. Não sei quem fala que ganha tanto assim. Não sei como é que ganha R\$ 1.400,00? Eu conheci uma multidão que não ganha, mas nem matando!

[O Sr. Cézar volta ao roteiro e vai repassando as perguntas]

[Quanto a redução de déficit habitacional, Cézar comenta que de 2002 para 2006, só aumentou, não houve redução com o PAR e consequentemente nem mesmo com outros empreendimentos implantados.]

[Não houve aporte financeiro para a implantação do PAR, apenas as isenções previstas na lei aprovada especificamente para este fim].

Ana Cristina: E a implantação destes 6 empreendimentos nas respectivas áreas sobrecarregou os postos de saúde, escola ou suportaram bem?

Cézar: Suportou, porque também foram empreendimentos pequenos.

Cézar: Quanto à questão da água, cada empreiteira foi obrigada a fazer no local uma caixa d'água e um poço artesiano, pra manter de água. Em todos eles. Pra não sobrecarregar o outro, pra não tirar a água de quem morava lá.

[seguindo o roteiro]

Quanto à previsão de implantação de mais empreendimentos do PAR em Marília, diz que:

Cézar: Neste momento não tem. Mas, eles estão bronqueados porque não venderam, porque tem uma área lá que comercializa, que diz que não venderam, então não tem mais.

Ana Cristina: Parece até que não querem que dê certo, não é?

Cézar: Infelizmente... a gente... Eu sou bairrista, então por isso que eu falo, o pessoal é de Bauru e não sabe das necessidades, muitas vezes e diz: ah, deixa pra lá. E tinha uma guerra nossa, Marília e Bauru, um briga né, por causa de futebol, até hoje tem. Então houve essas coisas, mas hoje acabou porque Bauru ficou grande demais. Mas sempre tem. Aí aconteceram essas coisas. Então a gente fala que o pessoal de Bauru não quer que faça.

Ana Cristina: Mas eu percebo também uma falta de vontade de agir...

Cézar: É falta de vontade! Então, porque o gerente que estava aí na Caixa, um senhor de idade, pomposo. A gente ia falar com ele e ele dizia, ah, aqui não vou deixar fazer nada! Quem é você pra não deixar fazer nada. Agora veio o Márcio, que é um nissei que já foi daqui, foi embora, voltou, foi pra Diretoria..

Ana Cristina: Com ele o senhor acha que tem mais diálogo?

Cézar: Já estamos tendo! Então tem esse problema político, né. Agora se não vendeu, eu fui lá falei todo esse monte bobagem pra eles, um caminhão de bobagem, dizendo: vocês ficaram 8 meses sem fazer uma propaganda, tem esse Espaço Cultural [antigo prédio da estação ferroviária que abriga as atividades Culturais da Prefeitura e concentra diversas atividades públicas], tem um espaço onde o ônibus descarrega 40 mil pessoas por dia! Não colocou uma faixa, as rádios, jornal, fazem isso aí que é notícia pra eles.

Ana Cristina: E ainda tem imóvel desocupado, não tem?

Cézar: Tem.

Ana Cristina: E bastante ainda?

Cézar: Não! Parece que não tem muito não. Está acertando. A Gláucia que trabalha com a gente mais nessa área, ela tem... e parece que a firma que faz isso aí, que faz a peneira não tá em Marília. Então vai demorar um mês.

Ana Cristina: O Sr. tá falando da Residem? Que é de Bauru, mas tem escritório aqui.

Cézar: É. Isso dificulta.

Cézar: E tem a COHAB que fez em Marília umas 8.000 casas com a COHAB. Somos um tremendo deu um sócio deles, mas a COHAB foi pro beleléu.

Ana Cristina: Agora, eu conseguiria algum dado a mais sobre o déficit habitacional, alguma planilha, algum dado a mais?

Cézar: Deixe eu chamar o Willian que ele é diretor, mas ele que entende disso aí.

[pausa]

2ª. PARTE

Cézar: O Willian é ex funcionário da gente e é presidente [da Emdurb] então ele que mexia com essa parte de tecnologia, de computador.

[...]

[Willian chega, apresentações]

Willian: Em outubro de 2005, nós tínhamos uma demanda aqui na Emdurb que estava um pouco defasada, porque essa demanda começou a ser feita em 1997, que foi o ano que eu entrei aqui na Emdurb, a gente começou, informatizou, tá-tá-tá e a gente começou a fazer essa demanda. Essa demanda até então estava desatualizada porque muita gente casou, muita gente separou, muitos mudaram de endereço, de telefone, mudou de emprego, mudou de renda, enfim, uma série de alterações que estava deixando a gente um pouco desatualizado com relação a essas informações. A gente vinha utilizando esse cadastro pra fazer alguns loteamentos até então, mas a gente estava percebendo uma certa defasagem, foi quando a gente optou em renovar todo esse cadastro, nós abrimos um novo cadastramento, ficamos mais de um mês fazendo essa demanda e a gente chegou hoje nessa demanda de aproximadamente 8.000 famílias cadastradas que manifestaram interesse por uma unidade habitacional. Então nossa demanda habitacional está em torno de 8.000.

Ana Cristina: E esta demanda está estratificada? Ou é uma demanda geral.

Willian: Tem uma demanda geral.

Ana Cristina: Não está separada por faixa de renda?

Willian: Não, eu até consigo ter uma filtragem Eu até posso tirar um relatório nosso aqui, interno onde nos dá essa faixa de renda. Mas, enfim, foi aberta pra todas as pessoas mesmo porque a gente pode fazer parcerias com diversos tipos de planos.

Ana Cristina: O PAR tem uma limitação de até 6 sm, então, também até por conta da demora na entrega dos apartamentos, pelos motivos que o Sr. Cézar apontou, [aumento do preço de ferro e cimento durante a obra e falta de divulgação dos empreendimentos] foi arrastando o término da construção e consequentemente a entrega, então o que chama a atenção é o que acontece? Porque não houve um interesse das pessoas, embora houvesse a demanda. Uma das suspeitas é de que esses 6.000 a 8.000 poderiam ter renda muito abaixo deste limite.

Cézar: 60% é abaixo.

Willian: Isso que outro dia a gente estava até comentando aqui, é que a gente tem vários pedidos de parceria para unidades habitacionais, o problema é que a gente já fez um levantamento e uma boa parte desse nosso cadastro é daquela pessoa que não consegue entrar em nenhum financiamento da Caixa, por exemplo, porque ela não consegue ter a renda. É aquela pessoa que ganha um salário mínimo, é aquela pessoa que tem uma renda informal, que trabalha registrada aqui, mas faz um bico ali e o bico ela não consegue comprovar. Então, a gente percebeu que uma boa parte desse nosso cadastro é [inaudível] [...]

Ao solicitar o relatório da demanda por faixa de renda, Willian observa que o problema o PAR não é até 6 sm, e sim desde onde. Ou seja, a partir de quantos salários mínimos o PAR admite.

Willian: Porque o PAR admite uma faixa de renda de 3 s.m. até 6 s.m. Esse último que nós fizemos agora foi de 3 a 6 s.m.

Cézar: Essas casas que estão saindo agora, são de [renda familiar] de R\$ 1.300,00 ou R\$ 1.200,00?

Willian: É.

Willian: Essa é que é a grande questão [o limite de 3 a 6 s.m.] porque até 6 você tem, mas o problema é até 3 s.m. Até 3 é que é complicado. Porque hoje com o s.m. de R\$ 380,00, vai dar R\$ 1.140,00.

Ana Cristina: Tem muita gente que fica abaixo desse rendimento.

Willian: Muita gente...

Ana Cristina: E esses já ficam excluídos do PAR, então grande parte destes 8.000 interessados já estão fora do Programa e de grande parte dos programas existentes...

Cézar: Essas 250 casas, são PAR?

Willian: São do PAR. O PAR 2.

Ana Cristina: Então é pra uma faixa de renda menor, de até 4 salários mínimos?

Willian: É pra uma faixa menor. Não me recordo de quanto, porque depois a Caixa passa as definições, mas é pra uma faixa de renda menor.

Willian: Então a grande questão é que de 1997 até hoje foram feitas por volta de umas 6.000 a 7.000 unidades habitacionais desde a administração anterior do Abelardo Camarinha [Prefeito] então foram muitos loteamentos. Só de PAR foram 938 unidades, senão me engano. Então, queira ou não, essas 6.000, 7.000 unidades acabaram suprimindo a necessidade que a Caixa [com os financiamentos de baixa renda] atinge. Aí a gente ficou com essa outra situação, que a Caixa não atinge. No nosso caso aqui, em virtude de todas essas 6.000, 7.000 unidades acabou ficando [de fora] a grande maioria. Em virtude disso também, não única e exclusivamente, mas por causa disso também.

Ana Cristina: Ofertou para essa faixa de renda, que minimizou o problema habitacional nesta faixa de renda, mas não ofertou para uma de renda menor...

Willian: Não ofertou não porque [...] nós até temos alguns projetos [...] mas, por causa da exigência lá da outra ponta, da faixa salarial.

Ana Cristina: E os agentes principais nesse período de 1997 pra cá, foram 6.000 unidades, foi a Caixa e quem mais?

Willian: Caixa! A CDHU também, mas numa quantidade bem menor.

César: Bem maior foi a Caixa.

Willian: Eu mesmo vou te relacionar alguns: Alcides Matiuse, Jardim Janaína, Figueirinha 1 e 2, Julieta, Damasco, enfim. Tudo Caixa. CDHU poucos. Tivemos lá na Nova Marília, aqueles apartamentos lá na Nova Marília, lá no final da Benedito Alves Delfino, do lado direito.

[...]

Willian: A gente até participou junto com a CDHU de um projeto de desfavelamento, não sei se o César comentou daquelas 50 [unidades]. A CDHU nos pediu uma parceria, pra que a gente fizesse um mapeamento das pessoas que vivem, viviam até então, em área de risco. A gente fez todo um trabalho de levantamento junto com a Defesa Civil e a Secretaria do Bem Estar Social. Até agora, há bem pouco tempo atrás, estava em torno de umas 20 famílias que a gente já tinha conseguido tirar dessas áreas de risco e alocar em área do CDHU. Ou em apartamento, enfim, qualquer unidade que eles retomaram por um motivo qualquer e que eles estavam dando esta destinação. Que na verdade, é o que agente acabou de falar, é a população hoje do nosso cadastro que mais necessita.

Ana Cristina: Mesmo assim são tímidas as iniciativas pra baixa renda? Tem estas do CDHU, e no caso da Caixa tem os programas destinados para baixa renda, mas que não atendem a baixa renda.

César: Você vê, a Caixa retoma o imóvel se não paga. Em compensação a COHAB de Bauru, tem cara pagando a [unidade habitacional na] Nova Marília ainda R\$ 18,00 de prestação. Estão devendo 10, 15 anos. Então, falência...

Willian: Então fazendo uma retrospectiva aqui, o salário mínimo quando era R\$ 240,00, depois passou pra R\$ 300,00, depois R\$ 350,00 e agora para R\$ 380,00. O salário do trabalhador não acompanha essa evolução que teve o salário mínimo. Você pega o salário de R\$ 240,00 para R\$ 380,00, qual foi o percentual que houve? Vê se o salário do trabalhador subiu nessa proporção? Acabou ficando desigual. [aumento de cerca de 58%]

Tocou o celular, Willian se despediu e saiu.

[...]

César: Como eu tava te falando anteriormente, a Emdurb fez anteriormente quando era só habitacional, fez loteamento, fez quase 3.000 lotes, quase que deu, politicamente deu. Essa é uma política que tinha de primeiro. Desapropriava a área de um infeliz, não pagava nada pra ele, tem gente até hoje [não recebi nada pela desapropriação] e dava né. Pagando quase, nada, fornecia aquela plantinha da Prefeitura que é gratuita e a pessoa se virava. O que eu sempre tentei implantar aqui é o embrião. Porque o embrião é um cômodo e o banheiro. Pronto! Essa é a casa do pobre. Pra morar. Porque o problema é o seguinte: o bloco ele rouba. Ele rouba ou pede. Chega num boteco e pede: daí uns 20 blocos pra mim. Ele pede. A cobertura ele pega uma telha onde ele vê e cobre. O que ele não consegue é ligar a água, ligar a luz e ligar o esgoto. Essas três coisas ele não consegue pedir! Porque ele pede. Tem que pedir! Agora se faz esses cômodos pra ele, esse banheiro, o banheiro dele não tem lavatório, o tanque é tudo. O tanque é pia, põe uma tábua lá lava roupa, lava a louça, o filho põe lá dentro e dá um banho nele. Se ele for inteligente, ele com quatro bambus, ele compra aquele plástico preto e: puxadinho, né. Então você tem que dar esse embrião pro cara.

Ana Cristina: Então pelo que o senhor diz o sentido do embrião é ofertar o esgoto, a água e a luz e esse tetinho mínimo...

César: Uma vez lá em Jundiá fizeram só o banheiro, o banheiro, o terreno [...] aquele mundo de banheiro. Mas é uma verdade. Agora tem uns historiadores aí, uns poetas que não entendem.

Ana Cristina: É, muitos criticam. Porque é um arranjo.

César: Tem um arquiteto nosso aí que fala que na ONU tem um tratado, que tratado, rapaz.!

Ana Cristina: É a questão da habitabilidade. É porque a realidade induz a um outro modo. Porque o correto, o humano, não é um embrião, pra uma família: 3, 4 filhos.

César: Ele vai roubar, então deixa ele roubar tudo, né. [...] Eu conheci, fui ver as obras do Lacerda, ele mandou o avião dele, na época ele era governador, tirou um morro lá e fez o aterro do Flamengo, no Rio e tirou, dispôs dali e fez a favela que hoje é a Cidade de Deus. Então naquela época a gente olha assim (65, 66 anos atrás) e via aquela casa: dois cômodos. E o cara falava assim: sabe por que a gente não faz o terceiro? Porque ele monta um boteco ou dá pra uma prostituta. Então não podia dar, tinha que ser mesmo o que ele cabia, senão ele ou faz um boteco ou põe pra uma prostituta.

Ana Cristina: Dá pra imaginar no PAR porque dois dormitórios...

César: Se tiver o terceiro ele aluga?! Não tenha a menor dúvida
[...]

Fim da entrevista.

APÊNDICE III

Entrevista com Marisa Leme Molina Mielo – Auxiliar administrativa da Administradora Residem – Marília

Concedida à autora em 11 de julho de 2007.

Tempo de duração: primeira parte - 00h05m14s e segunda parte - 00h22m45s

Primeira parte

Ana: Você estava falando que o perfil dos moradores mudou bastante...

Marisa: Quando foram entregues, foi aquele monte de gente entrando, isso foi em 2004. Então tinha controle, mas não era aquele controle. Então naquele momento houve ocupações que não estavam muito corretas. Tanto é que hoje tem pessoas que saem e dizem: “ah, mas quando meu irmão mudou, não precisou”. Mas, isso foi lá atrás, agora é diferente.

Ana: Então o caminho para a pessoa fazer a denúncia é o 0800, ou por escrito direto com o Rodrigo.

Marisa: Tem que oficializar isso, mas eles só sabem reclamar, dizem: “meu vizinho está com o apartamento alugado então eu também vou alugar o meu”. E não é assim que funciona, se tem coisa irregular tem que comunicar, mas ninguém comunica. Ou seja, isso é o que eles falam

Ana: a CAIXA informou, naquela relação que eu pedi, dois imóveis retomados nesse último mês de junho.

Marisa: Sim, foram retomados juridicamente.

Ana: Esses dois casos, já tem outros moradores nesta situação?

Marisa: Preciso ver o número deles, mas provavelmente sim, porque eu já estou sem nada. Só que não é rápida a preocupação, porque vai para CAIXA para análise.

Ana: Aí volta para aquele processo do começo.

Marisa: Teve duas... Teve uma reintegração de posse no São Luis, não foi?

Ana: Não, foi no Cavalari, não sei se agora.

Marisa: Não foi assim, que eu já tinha apartamento no Cavalari, agora no Cavalari eu só tenho duas unidades.

Ana: Foram retomados?

Marisa: Não, foram devolvidos. Um foi retomado no mês de março e o outro foi o “Entrevistado 7” que devolveu.

Ana: Esse do Entrevistado 7, eu fiquei surpresa.

Marisa: O Entrevistado 7 devolveu no dia 14/06 e eu já estou com documentação para análise e o 502 está desde o mês de março. Eu tinha uma pessoa aprovada, tudo certinho e na hora do vamos ver, desistiu. Porque estava tentando vender um apartamento do CDHU.

Ana: E aí puxa o próximo da fila? E aí começa o processo de novo, do zero.

Marisa: exatamente.

Ana: entrega a documentação, vai para CAIXA, quanto tempo mais ou menos demora?

Marisa: eu falo de 30 a 60 dias, mas às vezes volta rapidinho, eu jogo um prazo mais ou menos alto por causa da ansiedade, às vezes está meio sobrecarregado de serviço. Que nem você falou, quando está sobrecarregado e tem empreendimento para entregar, a prioridade é para a entrega desses

empreendimentos. Por exemplo, tem 300 para analisar, aí eles deixam um meu de lado para fazer a prioridade. Então, de 30 a 60 dias é o prazo máximo.

Ana: Aí você puxa sempre o primeiro que está na fila? É sempre assim mesmo, ou não? Como é que você faz? Uma pré-seleção?

Marisa: Vou te falar a verdade, vou te passar a situação. Ocorre o seguinte, até eu discuto isso com o pessoal de habitação da CAIXA. Não necessariamente o próximo da fila é o que tem o perfil.

Ana: Por causa da renda...

Marisa: Por causa da entrevista que a gente faz. Eu converso com a pessoa, eu sinto a situação. É muito fácil, de repente vem uma pessoa que está querendo pegar para o irmão que vai casar. Aí vem outra pessoa que quer pegar para ele, para esposa e para o filhinho que precisam da moradia. É lógico que eu vou dar preferência para essa pessoa que tem a família, ela vai ter renda, ela vai ter tudo. Então, você faz a entrevista e não necessariamente o próximo da fila é o próximo. Não tem aquela coisa de sacanagem não, tá? Mas, é aquela coisa da entrevista.

Ana: É um critério.

Marisa: Sim, é um critério, e outra, tendo a renda, tendo comprovada, não importa se é formal ou informal, dá para a gente saber o fim, realmente que aquele apartamento vai ter. "Está escrito na cara da pessoa quando é sacanagem".

Ana: vocês conseguem captar isso na entrevista...

Marisa: A gente consegue captar isso na entrevista... fica claro...

Segunda parte:

Marisa: [...] então depende da documentação.

Ana: A entrevista acontece quando a pessoa traz a documentação ou quando vem pedir informação?

Marisa: Acontece assim, como foi em março, eu sempre aproveito a época que estou tranquila, veio aquele rapaz aqui [durante a entrevista atendeu duas pessoas], é a terceira vez que ele vem, antes ele era funcionário do Bradesco, ou seja, se ele tivesse trazido a documentação para mim antes ele já teria um apartamento. Agora ele está na empresa Claro, eu já sei a situação, ele mora sozinho. E outra, a gente dá muita preferência para caszinho. Porque está começando a vida, homem sozinho é fogo, eu já tenho experiência.

Ana: você está aqui desde o começo, né?

Marisa: desde o final de 2002 depois parou, 2003 teve outro trabalho aí foi a te o final, foi entregue em janeiro, eu não estava na entrega. Depois em março de 2004 eu voltei para empresa.

Ana: e esse escritório aqui foi aberto em janeiro de 2004, no período em que foi entregue?

Marisa: Ah não, agosto de 2005.

Ana: então, por essa conversa já dá para perceber?

Marisa: Já dá para perceber, aí você pega a documentação da pessoa.

[...]

Ana: Para definir a pessoa que tem mais potencial, mais perfil?

Marisa: Mais perfil, de repente ninguém tem estrela na testa, mas nesse período todo a gente já sabe quem paga quem não paga, o caszinho sempre paga em dia, e se ele não for pagar ele vem e devolve, aí ele não cria uma dívida para ele.

Ana: Tem muita devolução?

Marisa: Não. Tem pouca.

Ana: as pessoas querem mesmo ficar por lá.

Marisa: Já tem gente com três anos.

Ana: desde o começo, então Cavalari tem gente que está desde o começo. E a fila de espera depende para cada condomínio? Um é mais preferido, tem um que querem mais, outro que querem menos?

Marisa: Olha, só para você ter uma noção, aqui já tem alguns separados, “Nações, Cavalari, que é bem pouquinho até, o que tem mais é o Rosas”. [abre a gaveta e mostra um calhamaço de formulários preenchidos com dados pessoais dos interessados].

Ana: Então o que está tendo mais procura é o Rosas?

Marisa: O Rosas, o São Luis, na Vila Real que estão tendo mais procura.

Ana: então se a pessoa chegar hoje com a documentação para entrar, no “Lavínia” ou no Cavalari, por exemplo, quanto tempo demora? Eu sei que varia, mas quanto tempo em média, você já está aqui há 2 ou 3 anos, já tem experiência disto.

Marisa: De devolver ou aprovar?

Ana: eu tenho todo o perfil, preencho a ficha e vou embora, em quanto tempo consigo ser chamada para um apartamento.

Marisa: é de 30 a 60 dias.

Ana: mas, na fila de espera? Porque depois que está desocupado, 30 a 60 dias consegue?

Marisa: Mas agora antes de encaminhar eu não sei te dizer, eu tenho gente esperando há 12 (?) meses, 6 meses. Porque a pessoa tem preferência, às vezes ela quer um andar de cima, não quer térreo, tem que ajustar isso. Aquele que pode ser o térreo e está na vez dele, beleza. Mas, agora está muito difícil, porque a devolução de apartamentos está muito pequena, em todos os condomínios.

Ana: não um que devolve mais? Uma vez você disse que o Lavínia era o residencial com mais desistência.

Marisa: Sim, mas parou. Devolvia mais porque tinha muito mais.

Ana: Agora está bem igual? E você reparou alguma coisa de inadimplência?

Marisa: eu não vejo isso, eu sei por que ia mais para execução, agora vai menos, mas eu não foco isso porque nem dá tempo.

Ana: Diz que tem um grupo agora de Conselheiros Fiscais para todos os condomínios, você sabe desde quando tem isso?

Marisa: A data correta você saberá com o Rodrigo.

Ana: Esses fiscais vêm aqui e podem olhar tudo?

Marisa: sim, mas não podem levar as pastas. Tem tudo desde que começou.

Ana: Até junho?

Marisa: não, porque a CAIXA demora um pouco para liberar para gente, tem até maio. São todas as prestações de conta. Mas na verdade a Comissão fiscal recebe, quando é entregue uma para mim é entregue uma para eles.

Ana: Então tem uma pasta com eles?

Marisa: Só que eles devolvem, mas eles recebem. Então o que eu tenho aqui eles já têm também.

Ana: então no caso do Cavalari está com quem essa pasta?

Marisa: Não sei com que está, às vezes já foi entregue e devolvida. Qualquer morador que quiser, não só a Comissão Fiscal checar as contas é só vir no escritório, se quiser vir com advogado, contador e quiser analisar, tranquilo. Só não pode sair, não permito sair, tirar cópia

Ana: O que você tem do Cavalari aí, qual é o último mês?

Marisa: Fevereiro, é bem antigo, porque demora para CAIXA liberar, tem condomínio que tem já abril, mas é de acordo com a liberação da CAIXA.

Ana: Aqui tem tipo um balancete que vai para os condomínios?

Marisa: É o Rodrigo que sabe disso, sei que eles colocam no mural.

Ana: então se há algum problema, dúvida de contas, está à disposição. A GILIE faz, manda para CAIXA, para aprovação e manda depois para você. O que ela aprova?

Marisa: Faz auditoria, confere as contas bancárias, notas, gastos, porque a gente está administrando dinheiro público. Aí ele analisa para ver se está tudo certinho. Por isso a Comissão Fiscal, para assinar...

Ana: O que eles fazem?

Marisa: E eles vão olhar, verificar se os serviços que estão sendo pagos foram realizados.

Ana: Antes de ir para Caixa, ou depois?

Marisa: na hora de pagar a nota.

Ana: no mês mesmo?

Marisa: Sim.

Ana: Isso é interessante, porque evita da pessoa falar que é roubo.

Marisa: eles não têm autonomia para decidir nada, mas eles estão “auditando”. O Rodrigo fala que está mandando fazer limpeza, checa para ver se estão limpando todas as caixas de esgoto.

Ana: Então agora ficou mais compartilhado do que antes, porque antes não tinha essa Comissão, as pessoas “metiam o pau”, falavam o que queriam, elas vêm aqui olhar as contas?

Marisa: Claro que não, nunca vem ninguém! Está aí a disposição.

Ana: Então parece que essa...

Marisa: o único que vem aqui é o [...] que às vezes vem dar uma olhada e o Marcelo. Que é o rapaz que está com o depósito em juízo, porque ele não concorda com o valor do condomínio.

Ana: Sim, lá no Cavalari. Só um, só lá tem depósito em juízo.

Marisa: Uma andorinha só não faz verão não...

Ana: então, porque parece que queriam isso, mas não foi para frente não.

Marisa: Só ele paga em juízo, todo mês. Que ele não “está conseguindo emprego” (?), legal a justificativa dele, né?!

Ana: Mas não tem que pagar em juízo?

Marisa: Então, ele não paga valor de R\$ 112,00, R\$ 115,00 porque está desempregado. Ele alegou isso e alegou também que, pelo advogado dele, que dá dó, que a gente ter aumentado o condomínio é suspeito.

Ana: Só ele pagando em juízo, até ser julgado?

Marisa: Sim, e ele vem olhar as contas, só ele. Mas aí normal, independente de qualquer problema. Eu falo que o morador briga muito comigo, agora melhorou bastante, mas eu não bato de frente com ele, porque é mais desagradável ele bater de frente comigo, e ele ter que vir me encarar aqui, do que eu brigar com ele, entrar no nível dele e perder a razão. Já pensou eu ficar olhando para cara dele depois, brigada? É mais chato, o cara vem, quantos já não vieram me pedir desculpas depois, porque estava nervoso no outro dia. Normal, e eu não mudo minha posição em função do comportamento deles, Eles são muito estressados. Por exemplo, lá no Cavalari mesmo, eu sei que falam super mal de mim, horrores, cobras e lagartos de mim. Mas, se você me perguntar hoje, esta semana, quantas pessoas do Cavalari vieram aqui, eu te digo, nenhuma, não vem ninguém do Cavalari aqui.

Ana: Quando as pessoas vêm até aqui te procurar, o que elas vêm fazer?

Marisa: Ou elas vêm em busca de apartamento, ou inadimplência, vem pegar segunda via de boleto.

Ana: Porque se passar do dia tem que pagar uma segunda via? Da taxa de arrendamento ou do condomínio?

Marisa: A taxa de arrendamento a pessoa tem até 30 dias para pagar com o que a CAIXA envia e o condomínio tem 5 dias para pagar com o boleto que a gente envia, passado o período tem que vir pegar a segunda via. E alguns vêm antes, para já pegar atualizado com juros.

Ana: Porque já sabe que vai atrasar...

Marisa: Não, vem depois de atrasado, porque eu não consigo emitir para daqui duas semanas, por exemplo, é só para o dia.

Ana: Então é só para essas coisas que eles vêm aqui?

Marisa: Reclamar, pedir manutenção do apartamento, falar mal do vizinho, desabafar...

Ana: Uma coisa que falaram lá, é que quando tem algum problema de vazamento na janela, alguma trinca, alguma coisa, que a construtora vai lá...

Marisa: Tem um rapaz lá, tem um telefone na portaria para eles entrarem em contato.

Ana: Eles ligam para pessoa, ele vai lá e conserta. Isso no Lavínia.

Marisa: Não, no Cavalari.

Ana: No Cavalari que a construtora é a Menin. No Lavínia a construtora não existe, quebrou e como está?

Marisa: Aí a gente manda para CAIXA, a CAIXA analisando e permitindo, a gente manda consertar, aí é por conta da CAIXA.

Ana: Isso é no Lavínia.

Marisa: Em todos.

Ana: A mesma construtora do Lavínia e qual a construtora dos outros? (?)

Marisa: Lavínia e Bandeirantes, a Embrás, Bandeirantes é o Alto da Serra e Nações Unidas. Já o Rosas, o São Luis e o Cavalari são da Menin, são o mesmo procedimento.

Ana: Então nesses três têm uma manutenção mais rápida, como você falou, pega o telefone na portaria, liga...

Marisa: É... mas

Ana: Porque é por cinco anos isso, não é isso? É uma garantia da construtora?

Marisa: Isso.

Ana: E nos outros condomínios nem isso tem? Porque a construtora quebrou.

Marisa: Mas aí a pessoa passa o problema, o Rodrigo passa para CAIXA. O Rodrigo mesmo poderá te orientar melhor sobre isso. Aí passa para CAIXA, a CAIXA autorizando é feita a manutenção.

Ana: Mas, ela pode vir aqui também falar com você, aí você passa isso para o Rodrigo ou para CAIXA?

Marisa: Pode, ela vindo aqui eu passo para o Rodrigo. Eu não resolvo, mas aí eu passo.

Ana: É esse tipo de reclamação?

Marisa: É. Reclamação, pedido de manutenção, às vezes para reclamar de algum terceirizado, para reclamar de algum problema com vizinho, essas coisas. Reclamar do Rodrigo, porque vão nele reclamar de mim, bem por aí, vem desabafar, é uma coisa muito louca.

Ana: São sempre as mesmas pessoas que vem?

Marisa: Sempre as mesmas, exceto manutenção que às vezes dá uma variada, mas geralmente coisa que não tem nada a ver é que são sempre os mesmos, os que reclamam de picuinha são sempre os mesmos.

Ana: No começo você deve ter estranhado isso, mas agora parece que você já acostumou?

Marisa: Ah, eu acho engraçado, é o que eu te disse eu tento passar, eu não posso confrontar com a pessoa, porque ela vai estar aqui amanhã de novo, e eu também, então eu deixo passar, quer xingar, xinga, fica à vontade. Não vale a pena, é um desgaste que eu não [...] no princípio é difícil você ficar quieta, sem responder nada. Porque fica numa situação: "Pô, ele está me ofendendo!" Não, mas a pessoa não está me ofendendo, ela está brava com o problema dela e sou eu que estou aqui. Ela não está brigando comigo Marisa, ela está brigando por causa do apartamento que não está bom, por causa do vizinho que está enchendo o saco, mas não sou eu, eu não sou o problema dela, eu só estou aqui para ouvir.

Ana: Eles vêm desabafar e dão uma misturada, né? Pela sua observação, já que todo mundo vem aqui buscar o boleto do condomínio, você acha pela sua experiência, que o motivo pelo qual eles atrasam é por safadeza, ou dificuldades, coisas que vão acontecendo na vida...

Marisa: Aí depende, muitos atrasam porque dão o passo maior que a perna, se eles ficassem quietinhos só com as coisas que eles têm, eles pagariam perfeitamente o apartamento, só que eles saem daqui e passam nas Casas Bahia, faz aquela dívida enorme, daí não aguenta pagar nada.

Ana: De móveis?

Marisa: Móveis, daí eles me contam, têm casos de pessoas que reformam o apartamento inteiro. Gesso, pintura, troca piso e depois fica apertado. Tem os que tem dificuldade mesmo, tem aqueles que perdem o

emprego, é muito variado. Mas tinha muito mais, pelo que eu sentia, tinha muito mais atraso. Pelo menos tem bem menos pessoas vindo aqui.

Ana: então você acha que acomodou?

Marisa: Deu uma acomodada, também tem residencial que já tem 3 anos.

Ana: Então isso que é importante, no começo parece um pouco de “oba - oba”, até na análise pode não ter sido..., hoje você tem mais experiência.

Marisa: Hoje já dá para filtrar melhor, mas o pessoal está muito contente, tem gente que vem aqui: “Pelo amor de Deus está entrando a minha terceira taxa, me dá que eu quero pagar tudo e ficar tranquilo!” E tem aqueles que não estão nem aí, só que esses aí vão para processo.

Ana: E esses acabam perdendo, mas em geral as pessoas fazem um esforço para deixar pago?

Marisa: Fazem um esforço sim, não vejo maldade, tem sempre um ou outro que é meio folgado, mas a maioria não é malandragem não, é dificuldade mesmo. E às vezes é o que eu falei para você, são casaizinhos que têm esse outro lado, a pessoa está começando a vida e começa com um monte de dívida, aí não dá certo.

Ana: E quantas pessoas vêm por dia aqui, para procurar de apartamento?

Marisa: Já chegou a atender 100 pessoas por dia. Hoje foram 20 pessoas.

Ana: Desses 20 quantos você descartaria de cara quantos? Tudo hipotético...

Marisa: Dessas 20 pessoas que apareceram hoje, se uma meia dúzia trouxer a documentação é muito. Trazer a documentação, mas a maioria não traz não, muita gente que vem aqui não tem nada o que fazer em casa vem aqui passear e pegar papelada.

Ana: Então assim, com algum potencial, meia dúzia por dia.

Marisa: Não, isso hoje, mas tem dias que eu tenho até ...

Ana: O que você acha que acontece para dar esse movimento, propaganda, alguma coisa?

Marisa: Os próprios moradores, essa mocinha que veio agora pouco, já foi uma moradora que pegou apartamento faz duas semanas. Então é assim, o “boca-a-boca”, o “boca-a-boca” é muito forte, é o que manda nos nossos residenciais. O que a gente já fez de propaganda em rádio, jornal, terminal, nunca deu retorno. Já quando começa a ocupação, começa a ter procura.

Ana: É porque os últimos, o Rosas, o São Luis, o Nações, foram os últimos?

Marisa: Não, o São Luis foi o último, o Nações foi o penúltimo.

Ana: Demorou para encher por que Marisa? Não tinham renda?

Marisa: Não tinha procura. No São Luis ano passado [2006] tinha 80 apartamentos no mês de junho, não tinha procura. Aí a gente entregou o apartamento, começou! Agora, eu não tenho nada.

Ana: Mas, por que, não tinha fila de espera?

Marisa: não, não tinha interesse. É aquela história, depois que entrega, que está habitado, que o pessoal vai visitar, que o pessoal começa a olhar, começa a querer, começa o “boca-a-boca”. Então hoje é praticamente 100% lá.

Ana: Você acha que se tivesse mais PAR aqui em Marília, dava para ocupar, você desocupava essa gaveta aí?

Marisa: Não, não, mais empreendimento apartamento, não. Se não eu usava tudo que tem nessa gaveta seria usado, muita gente vem fazer essa documentação por fazer. Eu tenho uns dois ou três casos aí dentro que eu já posso tirar e jogar fora que a pessoa não vai querer mais, porque já está com casa, porque não quer mesmo. Mas é que vai ter casa, você sabe né?

Ana: Vai, ali no final na Nova Marília

Marisa: Parece que pelo que a EMDURB me passou 250 casas lá e 80 lá no JK, lá para o lado do Sasazaki.

Ana: Aí é casa do PAR, mas um PAR mais simplezinho.

Marisa: É.

Ana: Tem idéia de quanto vai ser? Mas, nem começou a construir...

Marisa: Deve ser por volta de uns R\$ 150,00 por mês, de prestação.

Ana: Mas, aí não vai ter o condomínio?

Marisa: Não, porque não vai ser fechado.

Ana: Mas vocês administram?

Marisa: Administramos só a cobrança do arrendamento.

Ana: Mas isso já foi definido, ou está guardando?

Marisa: Já foi tudo aprovado, só estão aguardando o terreno. A Menin vai construir.

Ana: E vai ser a Residem que vai administrar, só que diferente?

Marisa: Sim, porque a gente já ganhou a concorrência aqui.

Ana: Ah, teve...

Marisa: Nossa, para a gente pegar o Lavínia e o Cavalari foi tudo concorrido.

Ana: Sim, todos foram, mas eu não sabia que já tinha tido no PAR casa.

Marisa: Mas aqui em Marília são as primeiras, mas a concorrência nós já ganhamos para administração. Tem casa em Araraquara.

Ana: Eu não sabia que já tinha sido a concorrência para administração desse PAR que ainda vai ser construído.

Marisa: Mas não tem mesmo, é que nós já ganhamos na primeira, da região de Marília – Bauru.

Ana: Então não precisa de outra licitação, que era isso que o Entrevistado 7 ficou falando e falando... Porque a entrevista com ele foi muito difícil...

Marisa: Não, é que ele estava querendo colocar a SPSP, que é diferente, a prestadora de serviços.

Ana: A entrevista com o Entrevistado 7 foi muito difícil, porque ele não conhece o PAR, aí ele fazia algumas reclamações...

Marisa: e ele está morando no Rosa, na casa do irmão...

Ana: Ah, tá? Ele não me falou isso, ele disse que não ia porque tinha aquele lá no Cavalari. Mas foi muito difícil a entrevista com ele, porque toda a crítica que ele tinha demonstrava um desconhecimento do aspecto legal do PAR.

Marisa: Ele não sabe como funciona. Mas na verdade ele queria por a Calcular [administradora] e a SPSP [empresa terceirizada de serviços de limpeza].

Ana: Mas a Calcular não é terceirizada?

Marisa: Sim, eles fazem serviço de portaria, limpeza, era para isso. Como nós já tivemos experiência em outros residenciais, com moradores de outros terceirizados, que tentaram a mesma coisa...

Ana: Mas, enquanto faz essa tentativa, acaba contaminando um pouco as pessoas... Acaba tumultuando um pouco o pedaço. Mas, você já está acostumada com isso não é a primeira vez...

Marisa: mas, tem que passar por isso, fazer o que...

Fim da entrevista

APÊNDICE IV

Entrevista com arrendatários do Residencial Cavalari – Marília.

Concedida à autora em 05 de maio de 2007.

Tempo de duração: (00h19m46s)

Nome dos arrendatários: Entrevistado1 e Entrevistada 2

A família composta pelo Entrevistado 1, sua esposa e a filha de 20 anos morava anteriormente em uma casa de alvenaria do bairro Coimbra na mesma Zona Oeste e pagavam aluguel. Sempre moraram de aluguel. O casal tem uma renda de R\$ 1.800,00 sendo que ele é segurança concursado de uma Universidade, ganha R\$ 1.000,00 e faz bico como garçom que lhe rende um extra de R\$ 400,00. A Entrevistada 2 é doméstica e ganha R\$ 400,00. A filha de vez em quando é babá de crianças do condomínio, mas sua renda não foi considerada porque é uma atividade esporádica e ocasional.

A entrevista começou com a esposa Entrevistada 2 enquanto o marido se preparava para ir trabalhar. Começamos pelo questionário, mas em pouco tempo Entrevistada 2 discorre sobre o aumento do condomínio e que o esposo é integrante do Conselho fiscal. Logo ele também se juntou a nós e passou a contar sobre o que já tinha analisado das contas do condomínio. Comparam o Cavalari com o Residencial Lavínia e acham que o valor cobrado no Cavalari não é justo porque não tem as mesmas áreas de lazer que tem no Lavínia, como quadra, salão de festas, quiosque com churrasqueira e banheiro.

Relatou que acha muito caro o valor declarado para compra de pequenas coisas para o uso diário do condomínio, como cadeado no valor de R\$ 15,00 e que em sua cotação seria R 12,00 a R\$ 13,00, mas de uma marca bem superior. Questiona o item “diversos” que apresenta um valor alto sem especificar qual a finalidade. Apesar de se deter aos pequenos itens, faz uma crítica também aos altos valores gastos com a terceirização. Mostrou-se afinado com o outro fiscal de contas, e questiona porque a Residem é de Bauru, porque tudo é comprado em Bauru, porque não há tomada de preços em Marília ou até contratação de administradora e de empresa terceirizada de Marília? Chegou a questionar o Rodrigo (supervisor de condomínio da Residem) e chegaram a discutir na época deste questionamento.

Ana Cristina: Deste trabalho como fiscal de contas, o que o senhor já pode perceber ao analisar as contas?

Entrevistado 1: Eu também faço parte do conselho fiscal de onde eu trabalho, e lá e assim: se você compra um lápis, você tem que declarar. Eles [Residem] têm muito “outros”, que foi uma coisa que questionei. Lá na UNESP, não tem esse negócio de “outros”. “Outros” gastos: R\$ 900,00 a R\$ 1.500,00. É muito isso. E eu questionei e o Rodrigo disse: pode olhar aí nas pastas, tá tudo aí com nota.

Ana Cristina: E vocês chegaram a verificar esses gastos diversos na pasta?

Entrevistado 1: Tem que ir lá na Residem, aí não deu ainda.

Ana Cristina: E sobre esta moça que é assistente social da Caixa, que ia ajudar a entender estas coisas de contas e que está acompanhando este trabalho, vocês já estiveram com ela?

Entrevistada 2: Não, não sei quem é ela.

Entrevistado 1: Ah, no dia que veio um pessoal da Caixa aqui, que até foi no dia desse fatídico aumento, pensamos que viria um pessoal da Caixa, imparcial. Que nada, pareciam uns “Maria vai com as outras”. Inclusive dizem que um dos presidentes da Residem é um ex-funcionário da Caixa. Então é sinal que... Então a gente tá muito com o pé atrás.

Ana Cristina: Quando estive lá na Residem em Bauru, achei bem grande e eles trabalham com aluguel, venda e com o PAR. Disseram que é uma empresa que tem 20 anos...

Entrevistado 1: [interrompe] outra coisa também que a gente achou caro são as faturas das notas da terceirização. Quase R\$ 6.000,00 por mês. A gente foi ver o salário dos funcionários, fez uma pesquisa com eles e o salário deles é de uns R\$ 450,00. A faxineira ganha menos ainda. Então você veja, a gente pega três funcionários e emite uma nota de R\$ 6.000,00, é muita diferença. Eu fui na Calcular, eu fiz um levantamento de preço. Foi o que eu falei para o Rodrigo: ô Rodrigo, você pensa que eu sou xarope, que eu dou tiro a esmo. Eu fui na Calcular, que também trabalha com terceirização, eu fiz um levantamento na Ramires Segurança, na Envima.

Ana Cristina: Então assim como você checou o valor do cadeado, você está checando também estes outros itens.

Entrevistado 1: Principalmente eu e o outro do Conselho Fiscal, somos os dois que estamos mais envolvidos nisso aí. A gente tá levantando a lebre, pra depois falar, não! Aqui tem! Vamos pedir uma auditoria.

Entrevistada 2: Agora esse negócio de gasto de água, precisa ver direitinho e vai aumentar de novo.

Ana Cristina: A gente mesmo quando mora em casa, sabe que a água aumenta sempre, nunca abaixa...

Entrevistada 2: É...

[falaram da manutenção de torneiras, ele comparou valores dos levantamentos que fez identificando os mais caros, mais baratos e relata que no levantamento, orçaram na Ramires Segurança o valor de R\$ 3.800,00 para a terceirização e que a Envima faria o mesmo serviço por R\$ 4.200,00, já a Calcular faria por R\$ 4.000,00. Sobre a assistente social da Caixa que identificaram como Adalgiza, disseram que ela esteve lá no começo, que já até estiveram com ela, mas não tem certeza se é a mesma, quando perguntei qual a função da assistente social, que tipo de orientação esta profissional concedeu, revelou:

Entrevistado 1: Ela deu umas idéias do tipo de depositar em juízo, que a gente começasse a questionar valores e assim, a partir do momento que a gente observasse as coisas erradas, que procurasse ela.

Entrevistada 2: Só que o pessoal aqui não tem união, isso que é difícil.

Ana Cristina: É, é um trabalho de formiguinha.

Entrevistado 1: Quando veio uma comissão do tipo da Caixa, esses que vieram na reunião, eu vi muito eles defenderem o Rodrigo, o pessoal da administradora, dizendo que é assim mesmo. Eu pensei que iam trazer um pessoal da Caixa imparcial, quando eu cheguei lá no estacionamento, já vi eles abraçando o Rodrigo, eu disse, ôpa, peraí! Tinha que vir um pessoal que nem conhece esses caras, pra debater eles. Mas acho ainda que no final, eles saíram com o aumento de R\$ 15,00, saíram dando risada da nossa cara e vão até tomar cerveja pra comemorar.

[Falaram do gás que é cobrado junto com o condomínio e que resulta em um valor mensal mais alto que o que gastavam quando moravam em casa e utilizavam o botijão]

Entrevistado 2: A gente quando morava em casa tinha menos gasto do que está tendo agora. Eu conheço um monte de gente que já mudou daqui por causa de gasto.

Entrevistado 1: Tem gente que tá preferindo abandonar isso aqui e pagar aluguel do que ficar morando aqui, por causa dos gastos. Você pega o Altos da Colina, que tem um lazer, tem estrutura, estão pagando R\$ 125,00 de condomínio. Você paga o San Remo hoje que é particular, que não é nada do PAR e você paga R\$ 125,00 de condomínio.

Entrevistada 2: Ah, mas o San Remo tá tão ruim. Os prédios lá estão muito ruins, já passei por perto lá. Eles estão começando a reformar e lá tem salão de festas, tem tudo.

Ana Cristina: E vocês têm vontade de ir lá para o Lavínia que tem salão de festas, área de lazer?

Entrevistada 2: Mas aí fica muito longe do emprego dele, do meu, a gente não tem carro, depende de ônibus, aqui a gente tá pertinho do serviço dele.

Ana Cristina: E esse clube aqui na frente?

Entrevistado 1: Aí não funciona nada, tava servindo pra abrigo de mendigo, não tem nada.

Ana Cristina: Aqui no Cavalari pelo tamanho da área, ficou praticamente sem área de lazer. E vocês usam a churrasqueira?

Entrevistado 1: Usa nada. Faz 3 anos que a gente mora aqui e nunca fez uso daquilo ali. Chega festa de Natal a gente vai pra casa de parente, porque não tem como. Tanto é verdade que você chega aqui na véspera do Natal, parece um deserto. Você olha para o estacionamento e tá tudo vazio, vai tudo pra outro lugar.

Entrevistada 2: Também ali para os blocos é ruim, né. Pra ligar um som, uma música incomoda, é ruim.

Ana Cristina: Quando vocês fizeram o PAR, vocês escolheram morar aqui?

Entrevistada 2: Escolhemos aqui porque era perto da Universidade.

Ana Cristina: E naquela época vocês achavam que iam sentir falta desse lazer ou não se preocuparam com isso?

Entrevistado 1: Quando eu vim conhecer isso aqui, eu achava que tinha até banheiro. Pra mim foi um tiro no escuro.

Ana Cristina: Não ficou claro o que tinha o que não tinha? E vocês chegaram a comentar entre si que aqui não tinha uma área de lazer maior.

Entrevistado 1: Não, a gente deu uma olhada por cima, viu um parquinho, viu um quiosque, e achamos que tinha um banheiro também.

Ana Cristina: E não dá pra construir um banheiro agora?

Entrevistado 1: Foi isso que eu questioneei o Rodrigo, porque isso foi um erro da construtora, tá. Então ela que tinha a obrigação de vir aí, de catar um trator, abrir lá e construir um banheiro.

Ana Cristina: E quem paga?

Entrevistado 1: Eu acho que se foi um erro da construtora, a construtora que tem que assumir.

Ana Cristina: Mas, provavelmente, o projeto desse condomínio foi aprovado pela Caixa e se ele foi projetado sem o banheiro? Como que vocês acham que daria pra resolver isso?

Entrevistado 1: É, se a Caixa aprovou aí eles não teriam como.

Ana Cristina: E se vocês têm vontade de fazer alguma melhoria aqui, vocês podem fazer, ou não é permitido?

Entrevistado 1: A gente teria vontade, só que aí envolve dinheiro. Aí a gente vai falar com o Rodrigo e ele diz que envolve tanto de dinheiro. Uma vez eles mandaram um projeto de cobertura de garagem, o dia que o Rodrigo deu eu já dei risada na cara dele, então ele até não vai muito com a minha cara porque eu

questiono ele em tudo. Acho que eu tô entalado na garganta dele, então a hora que ele deu o projeto eu já comecei a rir da cara dele, porque eu falei: pô! Um projeto desse aqui tá parecendo um pombal de galinha [refere-se ao projeto de cobertura das garagens, de estrutura bastante simplificada de pilar de ferro e cobertura de zinco]

[A Entrevistada 2 alertava insistentemente o Entrevistado 1, dizendo que ele perderia a hora de entrada do serviço. O Entrevistado 1 olhava para o relógio e continuava falando, até se retirar para terminar de se vestir e sair para o trabalho. Após a saída dele, a conversa foi diminuindo e voltamos ao questionário].

Fim da entrevista.

Entrevista com arrendatários do Residencial Cavalari – Marília.

Concedida à autora em 11 de maio de 2007.

Tempo de duração: 01h02m29s

Nome dos arrendatários: Entrevistado 3 e Entrevistada 4

Entrevistado 3: A gente veio pra cá porque tem condição pequena e eles fizeram em condições de valor que a gente tem alcance porque justamente eles não gastaram material de grande valor, nem grande mão de obra. A gente veio lá do [bairro] Cascata, lá perto do Yara [Clube], do Cristo Rei [Escola] era casa de madeira, na baixada.

Entrevistado 3: A gente saiu de uma casa de madeira e veio pra cá pra ter um futuro um pouquinho melhor, um lugarzinho mais adequado pra gente num futuro, pra ficar velho, já pensou se ficar num lugar bem desconfortável? Mas pelo menos saímos de uma coisa que a gente tava em condições ruins, não era meu, não tava em meu nome, nada... Era de madeira, lugar bem antigo.

Quando questionados sobre o motivo que os fez optar pelo arrendamento e não pelo financiamento, Entrevistada 4 entrelaça os dedos da mão sobre a mesa e determinada interrompe dizendo:

Entrevistada 4: Dá licença, só um minutinho, que diferença tem o arrendamento do financiamento?

Ana Cristina: O arrendamento você faz por um prazo de 15 anos e o proprietário do imóvel é a Caixa, vocês arrendam como se fosse um leasing, como se fosse um aluguel, durante esse período de 15 anos e ao final dos 15 anos o imóvel passa a ser de vocês. No arrendamento você não pode vender, não pode alugar, porque o imóvel não é seu. Pela Lei, a gente sabe que esses dois casos de reintegração foram por causa de venda de imóvel. O arrendatário vendeu, a Caixa retomou o imóvel e agora vai colocar a disposição para arrendamento de novo.

O financiamento você começa a pagar as prestações, você pode vender o imóvel, se vender por contrato de gaveta o risco é seu, ou então você vai até a Caixa, faz a quitação da sua parte, vamos supor, fez um financiamento de R\$ 20.000,00, passou o tempo, você pagou 05 anos e a casa já tá valendo R\$ 30.000,00, você vendeu ela por R\$ 30.000,00, vai lá na Caixa quita o seu financiamento, fica com o restante do dinheiro, ou então passa para uma outra pessoa, enfim, dispõe do imóvel, aluga o imóvel, no financiamento você dispõe do imóvel sem perdê-lo, não é assim normalmente? No arrendamento não.

Outra diferença: se você fosse financiar um apartamento como esse a sua prestação seria maior. O arrendamento é diferente porque o valor da prestação é menor.

Entrevistado 3: É o que cabe no bolso da gente, já meio arrochado também.

Ana Cristina: Justamente. Quando vocês foram fazer, vocês sabiam dessa diferença entre financiamento e arrendamento?

Entrevistada 4: Você sabia Entrevistado 3? Porque eu não sabia, não!

Entrevistado 3: Não, essa diferença não sabia não. Mas também se soubesse não vinha ao caso na época, porque quando eu corria atrás de pegar uma casa de BNH ou que seja, da CAIXA, nunca conseguia ser

contemplado. Nessa aqui dei sorte de ser chamado porque um amigo que trabalha comigo, conhece um vereador, deu uma força lá e levou uma ficha pra mim e acabei sendo chamado, aí coube a documentação fiz tudo. Quando vim pra cá, tinha só uns cacarecos. Depois que a gente pega isso aqui parece até que a gente se anima mais, até o dinheirinho de um chiclete a gente pega e compra uma coisa. Se você tá lá [na casa que morava antes], não ia fazer tudo isso porque não aparece. Por um lado deu uma vida diferente, uma vida nova, de uma situação financeira fraquinha, dá pra fazer o que não tava fazendo antes.

Entrevistada 4: O que tá apertando aqui não é a prestação do arrendamento, o que pesa mais aqui é o condomínio. Quando começou aqui era R\$ 173,00 [taxa de arrendamento] e o condomínio era R\$ 95,00.

Ana Cristina: Agora a taxa de arrendamento é R\$ 185,00 e a taxa de condomínio é R\$ 115,00.

Entrevistada 4: O aumento do condomínio veio diretamente, não veio aos poucos. Veja bem, o gás que você usa é o mesmo, a água que você usa é a mesma, a limpeza é a mesma, luz de pátio de corredor é a mesma, porteiro... se pra eles subiu o salário tudo bem, só que pra nós o salário não subiu! Eu não aceitei isso aí de jeito nenhum. Eu engoli, mas não engoli, tá atravessado. Tô pagando em dia, porque naquele escritório é uma pressão que Deus me livre! E eu não sei por que a gente paga e a Caixa manda cobrar, eu tenho vergonha dessa portaria, a gente é meio antigo e eu tenho vergonha mesmo. Por exemplo: a gente às vezes atrasa, e atrasa porque você vê, ele tá parado, recebe R\$ 200,00 a R\$ 300,00 a menos, porque tem hora extra que estando parado não ganha. Eu operei a coluna e tô com um ano que não posso trabalhar, perdi o emprego e até hoje não recebo pelo INSS. Meus filhos, só o mais velho trabalha, está terminando de pagar a moto e só agora vai poder ajudar. Meu filho mais novo só estuda, então estamos muito apertados, às vezes 15 dias de atraso já mandam um monte de cobrança. Eu paguei esses dias, tá certinho, certinho! Me mandaram umas três ou quatro cobranças de uma vez, mas eu tô muito revoltada, acho que eu vou na Caixa, ou não sei, acho que vou falar com o Rodrigo. Porque você chega lá na Marisa [escritório da Residem em Marília], sabe aquele jeito de pessoa que atende com aquela educação, mas você sente que é aquela educação fria. Você reclama ela fala assim com a maior educação, de um jeito que eu não consigo explicar, e acaba não resolvendo seu problema.

Vou reclamar pra ela disso aí por quê? Uma vez eu fui lá, e ela disse: Isso aí é pra senhora, ela me chama de senhora, isso aí é pra senhora aprender, aprender a não atrasar mais. Porque que a senhora atrasa o pagamento? Você tá gravando isso senão eu ia falar uma besteirada, porque me deu vontade de falar uma besteirada. A gente tá numa situação complicadíssima, quem é que quer atrasar, eu fico com vergonha.

Entrevistado 3: Hoje em dia todo mundo atrasa. Mas quem é que quer atrasar? Porque depois não engrena, né!

Entrevistada 4: Fico com vergonha, porque é chato... Agora tá certinho, nem atrasado não está, posso te mostrar, tava certinho eles mandaram um monte de cobrança aí ó. Manda uma no nome dele, outra no meu nome e ainda manda a do mês que vem, que ainda vai vencer no dia 16, tudo bem [...] Quem é que manda isso aí? Quem que manda essas cobranças é a Caixa ou é a residem?

Ana Cristina: Eu não sei ao certo, não posso responder.

Entrevistado 3: Aquele cinza é a Caixa e quando vem aquele que parece um rascunho, com cara de segunda via é a Residem.

Ana Cristina: É chato mesmo. Mas eles cobram na portaria, falam alguma coisa?

Entrevistada 4: Não, na portaria não falam nada, eu que tenho vergonha, de receber aquele monte de papel que o porteiro deve achar que eu sou caloteira [risos] aquele monte de cobrança, eu que fico imaginando isso.

Entrevistado 3: E aqueles que ficaram atrasado e perderam, como que deve ser de carta, então?

Entrevistada 4: Mas aí é problema deles, não sou eu... [risos]

Entrevistado 3: Mas se você não tá fazendo um erro!

[...]

Ana Cristina: Vocês souberam dessa lei que estão aprovando, dessa mudança...

Entrevistada 4: [interrompe] Isso que eu queria perguntar pra você e ia esquecendo...

Ana Cristina: Não sei mais do que você não [risos] Estou perguntando justamente pra saber como vocês estão vendo isso, estou falando da quitação antecipada, se vocês têm a intenção de quitar?

Entrevistada 4: O problema é que eu gosto muito daqui, é uma gracinha e eu adoro. Não sei ele, mas o que mais me incomoda é o barulho na portaria, que deveria botar uma ordem: portaria é pra entrar e sair. Você não consegue dormir, nem nada, de tarde e a noite é pior. O porteiro da manhã é um amor... O pior é à noite, depois das 10... e barulho, né, essa noite martelavam aí em cima, depois das 11 horas da noite, quase meia noite...

Então, tem umas coisinhas que você fica querendo ir embora daqui...

Entrevistado 3: Mas também não tem pra onde ir também [risos]

Entrevistada 4: Era o que eu ia dizer, como você não tem pra onde ir, você fica agüentando... agora se um dia, como você tá falando de antecipar... então, outro dia fui lá na Residem e tinha um rapaz lá que acho que ia pra uma reunião e ele tava falando, ele me explicou que vai daqui cinco anos, depois de cinco anos que você tá morando aqui, que saiu o arrendamento, aí essa lei vai mudar, não sei se o pessoal comentou isso com você...

Ana Cristina: que vai poder adquirir o imóvel antes dos 15 anos? [...] E vocês tem vontade de adquirir?

Entrevistado 3: Depende das condições, né?!

Entrevistada 4: Mas se pudesse, a vontade mesmo da gente, minha, não sei a dele, se pudesse era vender aqui, se pudesse por um precinho bom que desse pra comprar alguma coisa, aí comprava uma casinha por aqui mesmo, que eu gostei muito desse bairro, agora... como é que vai ser?

Entrevistado 3: Ah, a pessoa daria um valor aí pra gente e ela ia lá e quitava o resto e ficava dona, né... transferia pra ele já. Se der certo... é uma idéia, né.

Ana Cristina: Ainda está em votação, ainda não está definido, mas o que estão querendo votar é o seguinte: a pessoa que já é arrendatária há cinco anos vai poder fazer a quitação antecipada. Antecipada por quê? Porque só podia dali 15 anos, agora pode antecipar, em que condições? Ainda não se sabe. Qual o valor? Vai ser definido para cada tipo, dependendo do imóvel, tem umas diferenças de um lugar para o outro, conforme o preço que ficou fixado lá atrás, como tem no contrato de vocês, um preço de partida, conforme o que vocês já pagaram... esse valor vai ser definido pela CAIXA. E o que já se sabe também é que quando vocês fizerem a opção de compra, vocês têm que ficar 36 meses, eles estão definindo também, parece que vai ficar 36 meses, mas se vocês forem comprar vão confirmar o prazo, certo? Em 36 meses vocês ainda têm que permanecer no imóvel não pode vender esse imóvel.

Entrevistada 4: Mesmo depois dos cinco anos?

Ana Cristina: Mesmo depois dos cinco anos. Porque se todo mundo souber que o PAR é assim, que depois de cinco anos pode vender, o programa deixa de atender aquelas pessoas que precisam morar e começa a atender os especuladores.

Entrevistado 3: [interrompe dizendo] “O duro é isso, vira comércio”.

Entrevistada 4: E a gente precisa morar.

Ana Cristina: Isso. Então o governo está fazendo de um modo que permite que você compre, mas não tão rápido. As pessoas querem comprar e querem dispor da coisa, e o mercado imobiliário quer comprar, fazer o preço subir ...

Entrevistado 3: Eles querem inflacionar.

Ana Cristina: E o que acontece é que esses imóveis que são para atender as pessoas que moram no Cascata, em casa de madeira, morando com mais pessoas, em casa que não é dele, por exemplo, vai ficar sujeito a esse aluguel.

Entrevistado 3: É verdade! E se deixar fazer isso, a gente vai voltar naquilo que a gente tava. Agora vê: a lei do BNH, a casa já sai no nome da mulher, pra você ver né. No meio da boa intenção tem que breçar porque tem uma maioria que não é bem intencionada.

Entrevistada 4: Mas se tiver que quitar a gente ainda não tem condição.

Entrevistado 3: Quem sabe no futuro!

Ana Cristina: Mesmo assim, se não conseguir quitar já, se não for antecipado, vocês querem esperar, tem vontade de ter o imóvel no final dos 15 anos, vocês agüentam firme?

Entrevistado 3: Nem que seja pra chegar nos 15 anos, acabei de pagar o que sobrou, e me aparecer um dinheiro pra comprar uma casa mesmo que eu tenha condição de comprar outra casa em outro lugar eu quero isso aqui, pra alugar, pra uma hora a gente ter que voltar, se onde eu tiver a casa for grande demais e tiver que voltar, meu sonho claro que é uma casa grande.

Entrevistada 4: Não tem porque largar aqui, não vamos dispor, se ele aposentar e der pra comprar uma casa, também nosso filho tá querendo ir pra SP o outro pode casar, não tem porque sair daqui, aqui é seguro, não tem porque sair.

Entrevistado 3: Pode-se dizer que aqui é confortável.

Entrevistada 4: Não é tão sem problema porque só tem dois quartos, um [filho] quer ouvir som, o outro quer ver TV, um quer deitar o outro quer ler...

Entrevistado 3: Se fosse um menino e uma menina já não ia dar certo, já ia complicar. Aí teria que ser um lá no Altos da Colina, que é bem maior, aí sim, só que aí pesa pra caramba, inclusive o condomínio é bem mais alto também.

Ana Cristina: é verdade e como lá não é arrendamento, é financiamento, a prestação também é maior... O valor de venda é de R\$ 35.000,00 a R\$ 38.000,00. Lá é um dormitório a mais, a cozinha e lavanderia um pouco maiores. É o que tem de novo no mercado de Marília neste momento pra financiar 100%, então, por exemplo, pra financiar um apartamento daquele na Caixa, fica uma prestação de aproximadamente R\$ 450,00.

Neste momento Entrevistada 4 dá uma gargalhada que ao longo da entrevista percebe-se que é sua reação espontânea tanto para as situações de espanto quanto para as situações de alegria.

Entrevistado 3: Tem que ser pra quem trabalha em banco ou tem um bom cargo numa firma grande.

Ana Cristina: Tem que ter uma renda de até R\$ 1.800,00 pra pegar a faixa de juros baixos, financia 100% porque é novo. Tem que pagar uns R\$ 2.700,00 pra depositar pra pagar escritura, logo na entrada da documentação, documentação do imóvel...

Entrevistado 3: Aqui não teve que depositar nada... Esse foi o nosso lado, você entendeu o que pescou nós aqui dentro? Nós entramos com uma parcela só, não tivemos que entrar com nenhum dinheiro. Então nessa coisa de evitar a especulação eu sou obrigado a tirar o chapéu para o governo!

Entrevistada 4: Pra quem morava numa casinha lá embaixo... era no centro? Era. Só que era lá embaixo, não era da gente, era dos outros. Quatro cômodos pequeninhos, de madeira, banheiro lá fora, não tinha forro nem nada, um casebre.

Entrevistado 3: Uma sala, dois quartos pequenos, uma cozinha pequena, o banheiro pra fora, o resto era um mato pra carpir, terra. Aqui é um paraíso, um lugar limpo, sossegado. Lá, casa de madeira, você pode por o que for que não aparece! [...] Na época que a gente morava lá, no quarteirão de baixo, tinha um senhor que negociava ferro velho, papelão e jornal, aí, aí, aí! Vinha ratazana lá da casa dele, vinha por cima da cerca, do muro, eu punha veneno dentro de casa e não tinha jeito.

Entrevistada 4: Eu tô no paraíso aqui, eu gosto daqui.

Entrevistado 3: A gente nunca pediu nada. A gente nunca teve nada, né! Nem uma casa do BNH, nem nada, tentei todas às vezes, fiz inscrição não conseguia. E eu tenho um monte de amigo que tem um monte de casa de BNH!

(recearam ao dizer isso, ela o repreendeu e ele finalizou, dizendo: Deve ser sorte!

Entrevistado 3: Levei sempre a mesma documentação, nunca dei sorte!

Entrevistada 4: Tem um monte de gente que pega [a casa] sem conhecer ninguém.

Entrevistado 3: Eu fiz em todas! Se fosse problema de hollerit, podia pegar pelo menos um terreno, mas nem um terreno eu peguei!

[...]

Entrevistado 3: A gente até escolheu o lugar, a gente foi olhar os outros. Quase que nós fomos pro Lavínia, aí pensei bem, olhei bem, fui lá ver... Já tô saindo de um buraco, Ahhh! Vou lá pro Cavalari, menos blocos... aqui não preciso de ônibus, mais plano é o Cavalari, mais perto, eu vou a pé pra cidade, os meninos também...

Ana Cristina: Mas o Lavínia tem mais área de lazer e aqui tem apenas o quiosque...

Entrevistado 3: Veja só, você tá lá embaixo toma um refrigerante, chega um parente que tá apertado, aí chega lá, como que faz? Tem que ficar subindo toda hora, é melhor ficar por aqui então.

Entrevistada 4: E ninguém reclamou de garagem?

Falou-se sobre a reunião de condomínio, sobre a cobertura das garagens e o modelo apresentado pela administradora e definido pela Caixa. *Entrevistada 4* ficou atenta, pois não foi na reunião.

Ana Cristina: Mas sobre número de vagas ou um morador ocupar vaga do outro, tem muito “brigueiro” por causa disso?

Entrevistada 4: Não por isso não, mas eu que tô muito encanada com isso aí, muito mesmo! Porque mora aqui dentro, conversou com o porteiro, conseguiu e fica beleza, mas minha visita não pode colocar numa garagem qualquer, só que tão pondo direto naquela garaginha, lá tem carro diferente de gente de fora. Principalmente quem tem poder, carro bom! Carro muito bom! Carro bom entra e fica sossegado! Será que ganha alguma caixinha aí? Isso eu gostaria muito de saber.

Ana Cristina: E é curioso porque aqui não tem um síndico, um representante, então reclamar pra quem?

Entrevistado 3: Cada bloco tem um representante, não é um síndico, como o Lula é o representante deste bloco.

[...] Discorremos sobre o fato dessa representação não ter sido citada nas outras entrevistas. Imaginaram que isso “deva ter caído”, como se tivessem destituído esses representantes e discutimos sobre a possibilidade de que simplesmente não estivesse funcionando como representação. Conversaram baixo susurrando [...]

Eles, principalmente ela, achou que a pesquisadora iria interferir nessa questão, que seria uma ponte entre o que eles têm de queixa e o representante, pois fez outras queixas como o mau funcionamento da TV aos domingos, acreditando ser uma interferência da internet, mas pediu que eu não falasse quem disse isso. Na hora, esta intenção não ficou clara pra mim, mas intuitivamente, relatei algumas experiências sobre formas de se fazer ouvir, de reclamar, de modo formal, protocolando a reclamação na administradora, relatando a queixa no livro de ocorrência... na tentativa de amenizar a expectativa, com relação a ser porta voz das questões que não estavam conseguindo encaminhar.

Entrevistada 4: A gente não sabe pra quem reclamar, a gente está assim: pra lá e pra cá. Todo condomínio tem um síndico! A menina do escritório [da residem em Marília] tem as obrigações dela, tem o serviço

dela, não faz nada pra nós, só se for o Rodrigo [supervisor de condomínio da Residem]. Mas ele liga? Não liga!

Entrevistado 3: Eu acho que nem devia ser do condomínio, [referindo-se ainda ao representante] devia ser um pra todos, daqui, de qualquer bloco, mas ele interferir em todos os blocos, pra não ficar sabendo, dependendo de amizade. Pra não favorecer um bloco, pra não fazer corpo mole, porque um por bloco não funciona.

Ana Cristina: Um só para todo o condomínio... Porque um por bloco já tem...

Entrevistado 3: E não tá funcionando!

[...]

Entrevistado 3: [...] Veja bem, se eu sou representante desse bloco aqui e de todos, lá [referindo-se a outro bloco] todo mundo vai me cobrar e eu não moro lá, lá eu não tenho jeito de dar regalia nenhuma, lá eu tenho que fazer a lei valer, lá eu tenho que funcionar e se aí eu não fizer funcionar no que eu moro, o que vai acontecer? Vai escapar coisa e vai aparecer erro, então esse erro vai me prejudicar. Eu vou ser obrigado a funcionar e não tem essa de que eu moro aqui. Não tem!

[...]

Entrevistada 4: O que eu queria reclamar é sobre falta de lugar pra bicicleta!

Ana Cristina: Ah! Naquela reunião em que se discutiu sobre a cobertura garagem. Falaram de fazer gancho para bicicleta na frente do carro.

Entrevistada 4: Tá mais e a moto? Porque você põe o carro e a moto [na frente do carro] e a bicicleta em cima da grama!

Ana Cristina: O que observo é que poderia ter mais união entre as pessoas, que pudessem conversar sobre essas coisas e achar uma solução, porque você tá muito sozinha...

Entrevistada 4: Eu acho...

Ana Cristina: Observando e querendo mudar...

Entrevistado 3: Tá muito individual, não tá condomínio...

Entrevistada 4: Engulo tudo, sei que pode melhorar, mas se eu for mexer eu não sou nada aqui, aí eu sou a chata.

Entrevistado 3: Na realidade, você tá pagando o condomínio e não tá tendo domínio!

[...]

Ana Cristina: Tem umas coisas que você acha que podia fazer se tivesse mais apoio que podia melhorar...

Entrevistada 4: É isso.

[Fica visível a falta de representatividade, de união, e que quem reclama é visto como chato. Nesta hora, a conversa se concentrou mais em torno das queixas e de comentários sobre organização, sobre formas de organização comunitária, sobre a possibilidade de resolver os assuntos em comissões e por ser um condomínio pequeno, com representantes conforme o assunto de interesse, já que nem todos têm o mesmo. Diz que no começo não podia fazer muita coisa, mas que agora só há repreensão se houver reclamação.]

[...]

Depois de falar dos problemas cotidianos e de supor quais seriam as funções de um subsíndico, por exemplo, excluindo as atividades de contas e pagamentos já que a administradora é a síndica autorizada pela Caixa, levantamos a hipótese da Entrevistada 4 assumir a função de subsíndica, tendo o apoio do marido que observou que a ela eles respeitariam, entretanto Entrevistada 4 demonstra medo de não ser bem aceita:

Entrevistada 4: Eu tenho medo... de repressão...

Entrevistado 3: Tem que ser uma pessoa que gosta e que não tem medo de se expor, né.

Falaram dos planos de fazer uma estante na sala, de colocar armário embutido, mostraram os móveis...

Conheci o apartamento que é muito arrumado, com móveis adequados para o tamanho do apartamento.

Ana Cristina: Se vocês não tivessem dito que gostavam de morar aqui, eu já teria percebido, porque tá tudo muito caprichado [risos]

Entrevistado 3: É... a gente procurou fazer um ambiente que ficasse tranquilo, porque a vida toda a gente correu atrás. Ainda não é da gente, mas já tá levando a esse caminho, né.

Entrevistada 4: Olha se a Caixa tivesse um prêmio pra falar nesse condomínio, quem que gosta mais de morar aqui, sou eu [risos]

Entrevistado 3: Eu também gostei daqui, adorei... adorei o bairro... o bairro também...

Entrevistada 4: Você tá vendo isso, mas nós vendemos um terreno pra montar esse apartamento.

Entrevistado 3: Lá no Flora Rica, depois do Altaneira, no muro da Orbe... lugar bom, nossa! De lá você vê o Tauste (supermercado). Era de 10x20.

Entrevistada 4: Ali a gente ia fazer um financiamento pra construir, mas tentamos a primeira vez, não deu certo. Aí saiu esse e nós corremos e pegamos.

Ana Cristina: Vendeu por quanto lá?

Entrevistado 3: Vendeu por R\$ 10.000,00, pegamos só R\$ 10.000,00 na época. Já tinha um murão já.

Ana Cristina: Há quanto tempo isso?

Entrevistado 3: Não tem dois anos: Mas também comprei persiana, sofá, as coisas do quarto, guarda roupa...

Entrevistado 3: Porque do terreno eu pensei que não consigo construir com o dinheiro que eu consigo pegar na CAIXA, ia fazer uma casa muito pequena... Só podia pegar R\$ 20.000,00, uma casa acabada, porque eles querem a casa acabada... aí tem que fazer uma edícula. Não ia dar certo!

Entrevistada 4: Ah! Eu acho que dava. É que a construção do rapaz que a gente arrumou...a edícula a gente ia aumentando depois... mas é que não deu mesmo! Porque a planta que o engenheiro fez a Caixa não aprovou. Aí saiu aqui e nós morando naquele barraco, corremos e pegamos aqui! E o imposto do terreno tava muito caro, nós não tava conseguindo pagar... O IPTU e a água a cada 6 meses: R\$ 54,00 ... Aí eu falei “marido” ao invés da gente acabar perdendo esse terreno, ficar nesse sofrimento aqui, vamos vende lá, monta aqui e sossega aqui e pronto!

Entrevistado 3: Pelo menos tem um futurinho aqui, pelo menos vai ter alguma coisa a hora que tiver velho... alguma coisinha vai ter, né. Se eu pego só R\$ 20.000,00 e faço a casa, não ia dar pra terminar! E a Caixa só quer saber de portão e tudo! Não tem como com R\$ 20.000,00! Portão, muro, pintura, tudo, tudo! Tecla funcionando, tudo! Ela é exigente! E ela vai soltando o dinheiro por parte de obra... Não ia dar pra fazer praticamente nada dessa casa e depois e os móveis? Porque onde eu morava os móveis eram todos danados, de tanto muda pra lá e pra cá... porque andei pagando aluguel pra outros lugares também. Não morei a vida toda só naquela casa [Cascata] também. Era isso aqui mesmo! Não tinha pra onde correr, ou pega ou larga! Veio na hora certa. Já ouviu falar que na hora da fome o pão duro é mais gostoso! Muito mais gostoso!

[...]

Fim da entrevista.

APÊNDICE VI

Entrevista com arrendatários do Residencial Cavalari – Marília.

Concedida à autora em 20 de maio de 2007.

Tempo de duração: primeira parte 00h34m43s e segunda parte 00h41m19s

Nome dos arrendatários: Entrevistado 5 e Entrevistada 6

Primeira Parte:

Falávamos sobre as recentes medidas contidas no PAC, como a aquisição antecipada e do temor, inclusive deles, depois que puderem comprar e eventualmente alugar. Preocupam-se com o perfil dos novos moradores, temem que sejam estudantes, bagunceiros e arruaceiros. Ao iniciar a gravação, retomei da seguinte forma:

Ana Cristina: Mas outros edifícios, quando é financiamento, a gente pode alugar, pode comprar e nem por isso vira uma bagunça, mas, você estava me dizendo que hoje está tranquilo, você tem medo de virar uma...

Entrevistada 6: Sinceridade, hoje não está tranquilo. Né, Entrevistado 5? Você escuta barulho, mas perto do que a gente imagina que vai estar. Porque eu imagino pelos vizinhos fora do condomínio, a bagunça que eles fazem. Fim de semana a gente escuta só barulho que eles fazem a noite inteira. Imagine aqui dentro, sendo estudantes?

Ana Cristina: Mas tem as regras, né?

Entrevistada 6: Mas na rua também tem as regras e eles não respeitam. Até meia noite o som vai, depois não pode, tem que ter respeito. Nem a polícia não vem. Então dentro vai ser assim também. Vai interferir: tá! A pessoa vai tá pagando, não tá nem aí.

Entrevistado 5: Isso vai ser uma outra situação, quando puder quitar, o apartamento é da pessoa, mas o respeito em relação a ordem, vai ser outro. O que vai acontecer é isso: são os alunos.

Ana Cristina: Mas por outro lado, tem seu estatuto, tem a convenção do condomínio, todo condomínio tem suas regras...

Entrevistada 6: Então, mas as nossas normas é o síndico que está hoje, que é a Residem, infelizmente. Então essa é a norma de hoje, quando puder quitar não vai existir mais essa Residem...

Ana Cristina: Mas pode existir uma norma...

Entrevistada 6: Mas, não vai existir aquela pessoa, pode ser um síndico daqui de dentro, mas ele não vai dar conta. Eu acredito que vai ser os apartamentos mais procurados, por causa da segurança. Porque é muito mais fácil morar aqui que é tudo fechado do que morar nesses apartamentos que é tudo aberto. Então eu acho que vai valorizar muito pra gente.

Ana Cristina: Mas, será que os estudantes não sabem... tô aqui jogando umas coisas pra conversar, não tô defendendo ninguém... será que o estudante não sabe que aqui dentro tem regra e que ele vindo pra cá vai ter que respeitar.

Entrevistada 6: Mas na rua também tem regras e ele não respeita

Ana Cristina: Mas são regras menores, e na rua não pode multar e aqui dentro pode. Ou não, precisa ver o regulamento interno do condomínio. Veja um exemplo, morei num prédio que tinha área de

churrasqueira, depois de uma certa hora, se ficasse quietinho, tudo bem, mas depois da meia noite, se continuasse com falação, barulheira, que as pessoas não conseguissem dormir, alguém anotava, queixava lá no livro de ocorrência da portaria e o condomínio aplicava a multa. Ninguém mais ficou depois da meia noite.

Entrevistada 6: Aqui eu nunca ouvi falar de multa. Teve algumas coisas, mas eu nunca ouvi falar.

Entrevistado 5: É tem alguma coisa, se uma pessoa faz alguma coisa errada, parece que são três vezes e já cobra no condomínio.

Entrevistada 6: Que nem quando a gente mudou, a primeira regra, quando entregou a chave: vocês têm 90 dias para assumir, senão você perde. O nosso vizinho aqui da frente a gente nunca viu a cara. Do 331 nunca apareceu. Quer dizer, então, como que é essa regra? Tudo bem que ele esteja pagando, correto, mas se é um plano que pegou pra mudar em 90 dias, que nem a gente mudou no outro dia, no nosso caso é que tava pagando aluguel e precisava, mas 90 dias tava no contrato que a gente assinou. Muita gente mudou aqui, mudou em 8 meses. Por isso que eu falo, que regra é essa? Não existe regra.

Entrevistado 5: Tem a regra, mas não é aplicada.

Ana Cristina: É a gente não sabe o que vai acontecer com essa aquisição antecipada. Até como eu estava te dizendo, o PAR não é um programa que tem muito estudo, que tem muita história, é um programa novinho, recente, que vai sendo ajustado com o tempo, veja só essa mudança recente e super importante [refiro-me às mudanças contidas no PAC, comentado antes de iniciar a gravação] que a gente não sabe ainda como vai ser, se vai ser pra melhor ou não...

Entrevistado 5: Você sabe me dizer por que essa mudança, porque eles fizeram essa mudança?

Ana Cristina: Pois, eu tô fazendo essa pergunta também, eu não sei exatamente...

Entrevistado 5: Pois, eu acho que eles fizeram essa mudança, a minha opinião é que é por causa do imposto, imposto predial.

Ana Cristina: Porque vocês não pagam o IPTU? [a prefeitura de Marília isentou o IPTU dos imóveis que pertencem ao PAR]

Entrevistado 5: É. O interesse das Prefeituras que tem o plano PAR, é o imposto.

Ana Cristina: Mas eu vou te contar uma coisa: das cidades da região que o PAR atende aqui, a única cidade que tem isenção do IPTU do PAR é Marília.

Entrevistado 5: Então o resto tem.

Ana Cristina: Pode até ser que uma ou outra cidade tenha isenção, mas não é uma regra do PAR. Em Jaú, Bauru, Botucatu, que são as cidades por aqui onde tem PAR, elas cobram o IPTU.

[Entrevistado 5 ficou fazendo suposições ainda desarticuladas, quase sem sentido]

Ana Cristina: Eu também não conheço o motivo real pra ter acontecido essa mudança, estou pesquisando, mas eu tenho as mesmas suspeitas que você: eu acho que foi pra facilitar alguma coisa, tipo começar a pagar o IPTU, mas aí quando eu vejo que foi só Marília que fez isso aqui na região, então parece que não é por isso. Ou então foi mesmo pra facilitar para o morador, algumas pessoas reclamam que ficam presas, que é o mesmo que um aluguel, embora elas já soubessem disso desde o começo, mas aí eu penso, se ele já sabia que é arrendamento, será que ele está mesmo querendo comprar? E se é um programa para baixa renda, baixa renda em termos, porque tem gente que dá um suor danado pra fazer R\$ 1.800,00 por mês.

Entrevistada 6: Mas, baixa? Mas, para eles não! Porque eles olham aqui como uma classe alta. O Cavalari, porque o valor do nosso condomínio é bem mais alto que dos outros PAR, não é igual pra todos. Na reunião, a explicação deles é que a nossa classe social é mais elevada que nos outros condomínios. E nós não temos nada aqui, você viu nosso quiosque? Não tem um banheiro, não tem uma geladeira.

Entrevistado 5: Nós não temos segurança, só temos uma portaria.

Entrevistada 6: As coisas só acontecem aqui, assim, de subir e nós não temos nada. Do dia que nós entramos até hoje, a única coisa que foi feita foi aquela cobertura na entrada, foi no ano passado e foi só

isso. Nós pedimos pra comprar o terreno aqui do lado, pra poder fazer os estacionamento de moto lá. Pra tirar essa entrada. Quando a gente chega com carrinho de compra, carrinho de bebê também, não dá pra entrar porque fica carro parado bem ali. Mas não podia. Porque tinha um dinheiro em caixa, mas a gente não sabe que fim deu.

Entrevistado 5: É agora tem um pessoal que tá acompanhando. Fiscal de contas, agora tem. Mas foram três anos sem ter um acompanhamento.

Ana Cristina: Então só subiu esse condomínio aqui? E eles falam que aqui as pessoas têm mais poder aquisitivo?

Entrevistada 6: É, eles falam isso. Que aqui tem mais poder aquisitivo. Que esse é o melhor. Sendo que o meu marido é um trabalhador igual ao outro trabalhador de outro condomínio.

Ana Cristina: Veja bem, quando foram fazer a inscrição lá, tinha um limite, um teto de renda, não tinha? Você lembra de quanto era?

Entrevistada 6: Acho que era de R\$ 900,00

Ana Cristina: Na época era isso. E hoje está em R\$ 1.800,00.

Entrevistada 6: Mas na época que saiu o nosso, saiu o Lavínia junto. Era mesmo limite, pra todos. Sendo que aqui tem 6 blocos, o Lavínia era 12 ou 13. O nosso é menos.

Entrevistado 5: Hoje eu vi a reportagem [neste domingo saiu uma reportagem mostrando as rachaduras do Residencial Lavínia]

Ana Cristina: Eu vi também fiquei preocupada achando que podia ser aqui. Aqui tem problema de rachadura?

Entrevistada 6 e Entrevistado 5: Aqui não.

[falamos sobre quais as construtoras que construíram o Cavalari, eles afirmam que foi a Menin, mas que desconhecem qual foi a outra construtora do Residencial Lavínia]

Entrevistada 6: Aqui tem uma pessoa, que nem, meu vaso sanitário estava vazando embaixo, aí é só eu avisar lá embaixo que vem um moço da Menin dar uma assistência, gratuitamente.

Entrevistado 5: É porque ainda está na garantia da construção.

Entrevistada 6: Tá entrando água [apontando a janela] aí ele vem e passa um silicone. E lá [apontando o forro do banheiro] ele me explicou que o meu apartamento poderia rachar porque é o último, mas que poderia por gesso pra garantir mais a estrutura. No meu banheiro tem uma rachadura bem pequenininha. Mas já o do meu filho, que tem um apartamento aqui também, o dele não tem. Quer dizer, pode ser isso, mas ele falou que o de baixo não tem nada.

Ana Cristina: Eu não falei aqui com tanta gente assim, mas ninguém falou nada sobre rachadura. Também pelo tempo de construção, se aqui já tivesse algum problema estaria aparecendo alguma coisa, não é?

Entrevistado 5: É. E olha que aqui já fez muito barulho pra assentar. Porque tem que assentar. Muito estralo.

Entrevistada 6: Você vê com esse buracão na rua, o lado de lá tinha que ter dado uma rachadinha, né. E não deu nada.

Entrevistado 5: Não tem nada ver isso de buracão.

Ana Cristina: pelo tamanho que tava aquele buraco... [risos]

Entrevistado 5: Lá parece que tem um brejo. Aqui não. Aqui é mais estável.

Ana Cristina: E aqui tem problema de cheiro de esgoto?

Entrevistado 5: Aqui tem. Aqui tem. Aqui dentro do apartamento. Ainda mais aqui em cima que volta tudo. Na cozinha, no banheiro, aonde tem ralo ele volta. É muito forte. Ainda mais se a gente ficar muito tempo fora de casa, se ficar tudo fechado, a hora que você chega não agüenta. Quando tá muito calor. Agora isso também eu acho que é falta de assistência da Residem, em mandar limpar sempre a caixa de inspeção. Porque para eles fazerem o serviço aqui, demora!

Entrevistada 6: Essa semana nós tivemos um problema também.

[relataram que ao tentar passar mais fio pela tubulação, como o da TV a cabo, não conseguiram, porque não dá pra passar mais que 3 fios, e que eles, por sorte, foram os primeiros a colocarem, e os de baixo não conseguem passar mais nada. Então, segundo eles, a Residem autorizou a passar por fora. Disseram que em outros condomínios tem parabólica, e que aqui não tem nada. Falamos sobre as possibilidades do aumento do condomínio e disseram que a alegação é o aumento da água e do gás, mas não concordam. Acreditam que foi falha da Residem, porque houve um vazamento de água e ao invés de consertarem, deixaram meses vazando. Ela acha que para justificar um aumento, deixaram vaziar de propósito. Dá a impressão de ser tudo de propósito. Achem que há descaso da Residem, por acharem que eles tem poder aquisitivo melhor, que, segundo eles, tem uma classe social melhor, então que tem que adquirir tudo]

Ana Cristina: E vocês trabalham onde?

Entrevistado 5: Eu sou funcionário público.

Entrevistada 6: Eu tenho cantina escolar. Dentro de uma escola, quer dizer eu tenho uma vida... eu ralo! Se não trabalhar não consegue pagar nada. Minha sorte é que eu já tenho filhos adultos, que não dependem de mim. Mas a maioria aqui é caszinho novo, que tá começando a vida.

Ana Cristina: É a faixa de renda admitida aqui na época, foi de até R\$ 900,00.

Entrevistada 6: É na época, eu não trabalhava, só meu marido. Nós entramos com a renda dele.

[Eles demonstram entendimento quanto às limitações físicas do condomínio que impede de ter mais coisas, mas não se conformam com o fato de tudo ser negado, inclusive uma parabólica. Comentamos sobre a reunião de condomínio, quando avisaram da possibilidade do condomínio subir, do fato de não terem reagido. Gostariam de ter podido escolher a administradora, mediante três orçamentos. Achem que quando forem proprietários, terão a chance de mudar, porque não vão ser obrigados a ficar com a mesma administradora. Questionaram o dia da reunião, sugerindo que no sábado seria melhor. Acreditam que fazem as reuniões durante a semana justamente para não ir ninguém. Que não aceitam opiniões divergentes, que largaram e deixaram as pessoas falando sozinhas. Não acham o serviço da Residem adequado, consideram ineficiente e disseram que tiveram que engolir o aumento: “Pra nós não está sendo adequado o serviço da Residem. Pra mim, ela está sendo ineficiente e muito. E esse reajuste pra nós, foi praticamente imposto pela Residem e nós tivemos que engolir. Se nós não pagarmos três parcelas, nós estamos fora, temos 10 dias pra sair!”]

Entrevistada 6: Nós já vimos gente que foi despejada daqui, isso já aconteceu aqui. Isso é verdade, eles falam três meses, mas é um pouquinho mais. Em três meses já vai para o jurídico.

Ana Cristina: E quando alugam?

Entrevistada 6 e Entrevistado 5: Ah isso eu não sei, nunca vi.

Entrevistada 6: Eles falam que não pode, e que eles vão tirar a pessoa, mas isso aqui eu nunca vi. Não sei nem qual que é alugado ou não. Que a gente conhece, o pessoal que é dono, eu acho que todo mundo é dono.

Ana Cristina: No contrato está escrito que somente o próprio arrendatário e sua família podem morar. Que não pode alugar, não pode ceder, mas para parente próximo pode ceder?

Entrevistada 6: Pra parente próximo pode. Eles dizem que pode, não pode Entrevistado 5?

Entrevistado 5: Eu não sei, porque nós moramos.

Ana Cristina: Mas, se tivesse que passar pra outra pessoa, como funciona?

Entrevistada 6: Eu acho que pode pra filho.

Entrevistado 5: Eu acho que não, mas não sei como é que funciona.

Ana Cristina: É pela regra, pela Lei, não pode, mas eu sempre ouço falar aqui que para parente próximo pode. Parece que tem uma flexibilização?

Entrevistada 6: Porque se pudesse morar qualquer pessoa eu ia mudar daqui [ri]

Ana Cristina: Ia mesmo? Você não está gostando daqui?

Entrevistado 5: Ela adora aqui.

Entrevistada 6: Eu adoro aqui.

Entrevistado 5: Mas, só que pra nós fica longe aqui.

Entrevistada 6: Daqui há pouco nós estamos ficando velhos e subir esses 4 andares [risos]

Ana Cristina: Vocês que escolheram aqui?

Entrevistado 5 e Entrevistada 6: Nós que escolhemos.

Entrevistado 5: A gente queria o último andar. Só que a idade vai chegando [ri]

Entrevistada 6: Se vê meus filhos mesmo nem ficam aqui. Eles moram aqui, mas não moram. Ficam na avó, porque minha mãe mora no Centro. É perto da faculdade, a FATEC que é pro lado de lá. Pra morar aqui, meu marido que só tem moto, tinha que pegar um e levar, voltar, pegar o outro e levar. Então, lá na avó em quatro quarteirões já estão no serviço.

Ana Cristina: Vocês moravam aonde antes de vir pra cá?

Entrevistada 6: A gente morava na Rua Paraná.

Entrevistado 5: Nós moramos no centro, o último endereço foi na casa da minha mãe. Mas nós já tivemos casa própria. Passei dificuldade, passei muito tempo desempregado. Não era casa de BNH, era própria mesmo. Tivemos que vender.

Ana Cristina: E você vendeu e ficou morando um tempo de aluguel?

Entrevistado 5: É. Um ano de aluguel e depois na casa da minha mãe.

Entrevistada 6: Não. É que venceu o nosso aluguel e aqui já tava pra sortear, pra gente não pagar aluguel e cumprir 6 meses de contrato novo e como tinha que mudar pra cá em 90 dias, a gente foi morar com minha sogra. Ficou tudo encaixotado. Por isso quando a gente assinou no dia 09, no dia 10 a gente já tava mudando pra cá.

Ana Cristina: Pra vocês foi bom então fazer o arrendamento?

Entrevistado 5: Lógico que foi.

Ana Cristina: E vocês não quiseram fazer um financiamento de outro imóvel?

Entrevistado 5: Não quisemos fazer financiamento, porque na época surgiu esse plano do PAR, tudo encaixou pra nós, saímos do aluguel, por causa do preço da parcela também, por causa do local. Não é no centro, mas a localidade é melhor do que os outros.

Ana Cristina: Na época você chegou a ver um financiamento ou não.

Entrevistado 5: Na época eu não procurei financiamento. Quando surgiu isso do PAR me interessou. Eu fui direto e me interessou.

Entrevistada 6: É que um financiamento, quando você faz, fica bem mais alto do que R\$ 185,00 que a gente paga. E fala arrendamento, mas é nosso, um dia vai ser nosso. E um financiamento também: mesmo que a gente financie, a gente vai ficar devendo pra CAIXA e se não pagar um financiamento, também vai perder. Eu acho que no fundo é a mesma coisa. Porque eu acho que não estou pagando aluguel. O pessoal fala arrendado é aluguel, não, é meu! Porque um dia vai ser meu.

Entrevistado 5: É só a regra que é diferente. Para a Caixa tirar uma pessoa que tem um financiamento é muito mais difícil que uma pessoa do PAR. O PAR segue um outro tipo de regra. É rapidinho. [refere-se à retomada do imóvel em caso de falta de pagamento] Em três meses e já vai processo.

Entrevistada 6: Vai pra processo, o processo dura uns dois meses, aí o juiz ainda dá 24 horas pra acertar os 5 meses. Se você tiver, você ainda fica, continua, quer dizer, você ainda tem essa regalia. Mas eu acho que a pessoa que não tem uma, duas parcelas, em 24 horas não vai ter 5 meses pra pagar com juros e tudo. Eu já vi, ele não, mas eu já e perguntei aquele morador tá mudando e disseram: é, ele perdeu o apartamento. Então, nem sei quem é, só vi o caminhão saindo, então quer dizer que eles cumprem mesmo.

Ana Cristina: Então é isso mesmo, no financiamento demora mais pra retomar o imóvel...

Entrevistado 5: Financiamento demora muito mais anos do que esse plano do PAR.

Entrevistada 6: Você está sentindo o cheiro?

Ana Cristina: Não, agora não.

Entrevistado 5: É, agora eu não to sentindo.

Ana Cristina: Agora é de fora ou é daqui?

Entrevistado 5: Às vezes é de fora, às vezes é daqui.

Entrevistada 6: Hoje tá forte. Eu sinto o cheiro e agora é de fora.

Entrevistado 5: Eles demoram muito tempo pra liberar a limpeza. Como é caso de higiene a Residem tinha que estar mais em cima disso.

Ana Cristina: Eu fico certo tempo ali na portaria, interfonando para fazer a pesquisa e ali sinto um cheiro muito forte. O porteiro disse que vem daquele quadro de fios que tem ali dentro da portaria e que vem pelo cano.

Entrevistado 5: Já mexeram ali, e vem o cheiro porque eles não limpam a caixa. Fica o dia inteiro fora pra você ver.

[...]

Ana Cristina: Olha só já falamos tanta coisa que estava no questionário...

2ª PARTE:

[Retomei a gravação quando começaram a falar das dificuldades financeiras pelo fato do trabalho dela, como arrendatária da cantina escolar ter períodos de queda na venda por conta das férias e do fato dos alunos não terem dinheiro para o lanche todos os dias. Além disso, o período em que o Entrevistado 5 ficou desempregado trouxe uma mudança grande na vida da família que fez com que reavaliassem seus valores]

Entrevistada 6: Eu ganhava o dobro dele, hoje eu não ganhei nem 10%, caiu demais na minha mão. No caso, dar R\$ 5,00 para uma criança ir na escola todo dia fica pesado, ainda mais em escola do Estado e tem também a merenda, eles fazem a merenda na escola.

Ana Cristina: Então o que você recebe não é fixo?

Entrevistada 6: Não é fixo. Tem mês que é bem menos, menos do que você imagina.

Ana Cristina: Tem também os meses de férias que não tem aula e você não fatura. E as suas contas continuam?

Entrevistada 6: Continuam, não tem jeito.

Ana Cristina: E vocês têm dificuldade de pagar o arrendamento?

Entrevistada 6: Muita! Todo mês a gente paga atrasado. Chega dia 10 ele só recebe dia 30, então a gente paga atrasado porque não tem condição de pagar duas de uma vez. O condomínio também atrasa porque paga junto, no mesmo dia. Mas a gente ainda consegue pagar. Deixamos acumular duas parcelas uma vez aí a gente foi lá e pagou.

Ana Cristina: E o que aconteceu?

Entrevistada 6: Duas não tem problema o que não pode deixar acumular são três parcelas.

Ana Cristina: Deve dar uma aflição não é?

Entrevistado 5: É, a gente trabalha no limite!

Ana Cristina: E o filho de vocês que tem o apartamento arrendado aqui do lado, ele que paga o dele e é sozinho?

Entrevistada 6: Ele é sozinho e ele que paga a dele. Ele também não ganha muito. Ele só dorme aí, não come, nem nada, não tem despesa com comida. Também ele paga financiamento de moto. É complicado, é tudo no limite, não tem nada sobrando.

Entrevistada 6: Se fosse um financiamento como você falou, a gente não teria condição, porque não teria uma prestação de cento e pouco, financiamento também tem o valor da entrada, eles não financiam 100%, então a gente não ia ter condição de pagar.

Ana Cristina: É, o arrendamento tem essa característica, faz, assina e muda, já financiamento tem essa condição de depositar um tanto pra documentação...

Entrevistada 6: É um dinheiro que a gente não pode na hora. A nossa intenção, quando puder quitar, a gente deseja quitar, mas também vai ser difícil.

Ana Cristina: E o senhor tem FGTS?

Entrevistado 5: Não, porque sou funcionário público, mas é cargo de confiança, tenho FGTS quando aposentar. Pra sacar não. Eu trabalho na garagem da Prefeitura, no almoxarifado, mas com cargo de confiança, eu não sou efetivo.

Entrevistada 6: Ele tem o emprego dele por 4 anos, aí muda o Prefeito ele sai, tem que esperar entrar outro partido [político] aí pode manter...

Entrevistado 5: Vai ser, que isso? [risos] Tem que ser! Se não for eu to desempregado! [risos]

Entrevistada 6: Seria bom até ele se aposentar. Faltam 8 anos.

Entrevistado 5: Era pra mim tá aposentando agora, se eu não tivesse ficado desempregado quase 4 anos.

Ana Cristina: E como foi esse período?

Entrevistado 5: Ah, vendemos casa, um carro.

Entrevistada 6: A casa era próxima do Restaurante Kieza, naquela rua, ali no Fragata, casa boa.

Entrevistado 5: Nós nunca pagamos aluguel. Nunca! Desde quando casamos nunca pagamos aluguel.

Entrevistada 6: A gente tem quase 27 anos de casados.

Entrevistado 5: Pagamos aluguel um ano só e os meses que ficamos na minha mãe. Sempre moramos em casa da empresa, depois eu tive casa. Tinha um financiamento pelo BNH no [bairro] Nova Marília. Quase que eu não peguei esse aqui [refere-se ao apartamento do PAR] porque eu tinha um contrato de gaveta. A pessoa, por sorte, tava passando pro nome dela.

Entrevistada 6: Lá podia vender, então vendemos e a pessoa não passou para o nome dela e nós nunca nos preocupamos com isso. Aí quando apareceu esse, não ia dar certo porque tinha um financiamento. Aí a gente foi até lá, pediu e ela passou para o nome dela. Ainda bem que ela tinha como passar.

Entrevistado 5: Senão, não daria certo. Se eu não conseguisse tirar o meu nome do financiamento esse aqui não saía.

Entrevistada 6: Lá a gente já tinha vendido há uns 12 anos e ela não tinha feito isso.

Ana Cristina: E vocês ficaram sabendo disso quando, logo no começo, quando estavam fazendo o PAR, ou depois?

Entrevistado 5: Quando tinham acabado de começar a fazer as inscrições.

Entrevistada 6: É e demorou muito ainda, demorou quase um ano.

Ana Cristina: Quando começou a fazer a inscrição aqui já estava pronto e demorou para entregar. Porque demorou, vocês sabem?

Entrevistado 5: Eu acho que eles queriam entregar o outro junto [refere-se ao Residencial Lavínia]. Lá era maior.

Entrevistada 6: Foi em dezembro que a gente escolheu o apartamento, mas só entregou em janeiro. A gente ia viajar, ficou com medo deles chamarem pra entregar e a gente estar viajando.

Ana Cristina: E na época da inscrição, foi muita papelada, muita burocracia?

Entrevistado 5: Não, nem tinha burocracia.

Ana Cristina: O que tinha de apresentar?

Entrevistado 5: Nem lembro. Documento pessoal...

Entrevistada 6: Documento pessoal, declaração de quanto tava ganhando.

Ana Cristina: Na época você estava trabalhando?

Entrevistado 5: Eu tinha um serviço... que era o da cantina, então tinha que comprovar que era uma renda.

Entrevistada 6: É que meu marido fazia bolsas, a gente vendia muitas outras coisas, artesanato... Aí comprovou com uma declaração de contador. Aí graças a Deus a gente entrou aqui e ele já começou a trabalhar. Entramos aqui em janeiro e em fevereiro começou a trabalhar.

Entrevistado 5: Aqui me deu muita sorte. Porque eu tava desempregado, não tinha uma renda fixa. Entrei aqui e fui chamado...

Entrevistada 6: Nós entramos dia 10 de janeiro e dia 1º de fevereiro ele começou a trabalhar.

Ana Cristina: E o Vinícius [filho que também tem um apartamento do PAR no mesmo bloco] também já veio para cá na mesma época?

Entrevistada 6: Veio no mesmo dia. Ele que falou daqui pra gente.

Entrevistada 6: Porque meu marido, tudo ele falava: ah, não vai dar certo.

Entrevistado 5: Eu achava mesmo que não ia dar certo.

Entrevistada 6: Porque como a gente não tinha uma renda nem no holerite, a gente pensava que não ia dar certo. Aí meu filho disse: não pai! Você vê o negócio do Imposto de Renda, tudo, a gente vai no contador e é lógico que dá certo. Ele insistiu, foi atrás dos documentos, fez tudo, xerocou aí levou o pai dele.

Ana Cristina: Foi um bom incentivo então?

Entrevistado 5: Foi um bom incentivo, senão a gente não tinha isso aqui.

Entrevistada 6: Ele ainda brigou, não queria não.

Entrevistado 5: Eu não queria, não!

Ana Cristina: Porque não queria?

Entrevistada 6: Ele falava: ah, é apartamento, eu não gosto?

Ana Cristina: E agora?

Entrevistado 5: Agora eu gosto daqui. A gente sempre morou em casas grandes de cem metros, duzentos metros [quadrados]. Você pensa o que? Eu já tive vida boa [risos] nós já moramos no Tangará [bairro localizado entre bairros de classe média alta, região bastante valorizada, muito próximo de condomínio de casas de médio e alto padrão] Nós já tivemos uma vida boa, a vida mudou! A vida mudou! A perda do emprego é difícil, ela dói.

Entrevistada 6: É o que eu falo, uma pessoa nunca pode falar que está bem. Eu acho que você só é uma pessoa que tá bem, se você tiver ali uma renda, uma aposentadoria que você todo mês come. Porque só pelo salário, você não pode contar. Que nem meu marido não faz conta em 10, 12 vezes. Não. Ele junta o dinheiro, porque, não tem.

Entrevistada 6: Mas hoje em dia, nem funcionário público é garantia.

Entrevistado 5: Eu corro risco ainda, corro risco.

[...]

Entrevistado 5: A idade não serve mais. Meu currículo era excelente. Eu trabalhei muito tempo no Xereta [fábrica de refrigerantes]. Fechou. Faliu, vixe!

Entrevistada 6: Ele foi supervisor, ele foi gerente, ele tinha cargo alto, ele ganhava bem.

Entrevistado 5: Morava em casa da empresa, no Tangará.

Entrevistada 6: Era assim: esse apartamento inteiro era minha sala. Tinha cinco quartos, cada quarto com seu banheiro. A gente só orava em casa assim!

Entrevistado 5: Foi uma mudança radical.

Entrevistada 6: Até quando eu mudei aqui, eu não trouxe meus móveis, porque não cabia! Não tinha condição. Até foi bom, porque eu descobri que a gente não precisa ter cinco aparelhos de jantar na vida,

que a gente vive bem com um só. Não precisa ter televisão enorme, que vive bem com uma televisão pequena, não precisa de um fogão enorme...

Entrevistado 5: Nós mudamos radicalmente.

Ana Cristina: E a gente muda os valores, como você falou, a gente aprende que não precisa viver com tanto, poderia [risos], porque é bom, mas...

Entrevistada 6: Mas, no fundo, a gente se sente melhor assim. Hoje eu sou muito mais feliz assim.

Entrevistado 5: Ah, a gente já teve vida boa. A gente viajou muito, passeou muito, tinha outra vida social, diferente. É que mudou, tudo muda.

Entrevistada 6: É, a hora que a gente se aperta os amigos mudam...

Entrevistado 5: Não serve mais!

Entrevistada 6: Muda tudo. Mas eu acho que hoje é o certo, ficaram os leais.

Ana Cristina: Vocês mantiveram alguns amigos daquela época?

Entrevistado 5: Muito pouco. Quer dizer, eles mantiveram nós. Mantiveram assim, a relação de amizade, porque você muda seu nível social pra baixo, já não serve mais para aqueles de cima.

Entrevistada 6: Você vê, a gente tinha um casal de amigos, que tinham um nível social igual o nosso. E na época eu consegui pegar duas escolas e como os dois estávamos desempregados, ele [apontando para o marido] e o outro, acabei pegando as duas, porque era o meu nome que estava lá, mas deixo eles trabalharem lá e manter, porque eles precisam comer alguma coisa, e eles tinham o nível de vida igual a gente. Ele até hoje não conseguiu emprego. Ele vive daquilo, só. A gente vive na dificuldade, imagine eles. Pelo menos eles em o que comer, não pagam aluguel porque a casa é deles.

[Falei sobre a importância de ouvir estas histórias, que contribui no sentido de humanizar a pesquisa. Na sequência ela explica que deram muitas coisas da casa que moravam antes, porque não cabia ali, mas mesmo assim deram para quem precisava. Acabaram comprando tudo pequeno, compatível com o apartamento. Fala das dificuldades de refazer a casa enquanto ele olha desconfiado, olhar perdido no tempo, ao que comentei:]

Ana Cristina: O Entrevistado 5 tá fazendo uma cara de quem tá dizendo assim: mas era bom!

Entrevistado 5: Era boooooom! [risos]

Entrevistada 6: Era bom porque o Entrevistado 5 era uma pessoa que gosta de passear, de viajar, e se vê, ficamos sem o carro, sempre tivemos carro. Sempre tivemos uma vida de sair no sábado e domingo a noite, agora não dá mais.

Entrevistado 5: Eu tinha um emprego bom, ganhava bem, viajava, quando ganhava um fixo dentro da empresa eu ganhava bem e mudou radicalmente. Fiquei desempregado e foi-se tudo.

Entrevistada 6: Mas a sorte dele é que os amigos dele que ficaram desempregados, as esposas largaram, muita gente caiu no mundo, começou a beber. Ele não, ele tá forte, arrumou emprego, tem uma mulher que ajudou, tá de pé, né?!

Entrevistado 5: É verdade.

Entrevistada 6: Os filhos, cada um estudando. Mas, eu acho também que isso é Deus que faz, na hora certa vai melhorar também. Tem que melhorar, piorar não dá, né?! É também que já-já nossos filhos se formam e vão dar uma vida boa pra gente. [risos]

Entrevistado 5: A gente acredita nisso, né?!

Entrevistada 6: Já-já ele se aposenta, a gente vai comprar uma chácara.

Entrevistado 5: É, daqui oito anos, heim!

Ana Cristina: Aí quem sabe quita o apartamento...

Entrevistado 5: Aí eu to muito velho já. Eles tão querendo mudar novo! Eles tão querendo aposentar a gente com 70 anos!!! Ou com 35 de contribuição. É muito tempo!

Ana Cristina: É verdade. E ainda por cima quando aposenta tem que continuar trabalhando, porque muitas vezes a aposentadoria é pequena...

Entrevistado 5: Mas já é uma ajuda, né.

Entrevistada 6: Já é um dinheiro certo, que nem, no meu caso, que nunca sei quanto ganha e no caso dele que de 4 em 4 anos que nunca tem a certeza. É um dinheiro certo que você sabe que aquele você pode contar. Porque pra mim, ter um dinheiro pra pagar prestação, condomínio, luz, telefone, pra mim tá bom! E comer né?!

Entrevistado 5: Mas, ainda tem tempo, faltam oito anos.

[...]

Ana Cristina: Agora assim, olhando pra vida que vocês tinham antes de vir pra cá, quando vocês estavam morando de aluguel, depois na casa da sua mãe, melhorou?

Entrevistado 5: Melhorou porque eu tô trabalhando. Porque eu morei um ano de aluguel desempregado e isso me comeu um carro, economias...

Entrevistada 6: É, porque esse aluguel que a gente pagou, a gente teve que vender o carro pra pagar. Só de aluguel a gente pagava quinhentos e poucos reais, porque é isso que eu tava te falando, a gente não quis alugar uma casinha, pequenininha. A gente quis alugar uma casa do ritmo que a gente morava. Era uns R\$ 580,00. Quando a gente foi ver, esse um ano de aluguel, sem trabalhar, a gente teve que vender o carro. Podia ter alugado um apartamentinho de R\$ 150,00. Mas, não, a gente não se imaginava, morando num lugarzinho desses...

Entrevistado 5: A gente não imaginava que ia demorar tanto tempo pra arrumar emprego.

Entrevistada 6: Aí ele teve que acostumar. Aqui era o que dava pra pagar. Por isso ele não queria, na época, porque dizia: eu vou arrumar emprego.

Entrevistado 5: O estudo faltou na hora de arrumar emprego, e olha que tenho o segundo colegial e experiência em gerência, em vendas, tudo, o currículo era bom, mas faltava um canudo e faltou a faculdade.

Entrevistada 6: Aí quando arrumava uma coisa, ele não tinha informática. Era tudo assim. Pra mim era mais fácil arrumar, porque eu sempre trabalhei na minha vida sem holerite. Eu não tenho carteira assinada, então ficava complicado. Mas eu não ligo não. Se for pra vender doce de porta em porta. Eu não tenho vergonha de nada, morrer de fome a gente não morre não.

Entrevistado 5: Mas fica devendo!

Entrevistada 6: Mas, aí a gente pede pra esperar um pouquinho [risos]

Entrevistada 6: Minha prioridade é pagar o arrendamento e o condomínio. E a luz.

Ana Cristina: Quantos vocês pagam de luz:

[Contou que pagavam R\$ 145,00 e que achavam um absurdo por serem duas pessoas, porque os filhos quase não ficam lá. Que depois que reclamou na CPFL, baixou para R\$ 75,00 que ainda consideram alto.]

[Ao encaminhar a conversa para um final, perguntei se eles queriam falar alguma coisa, reclamar, sugerir e disseram que a única reclamação é quanto a Residem. Com relação à falta de assistência e falta de esclarecimento das contas. Ela relatou que a única coisa que queria era colocar um toldo na janela da sala, por causa do sol. E que de início a Residem já cortou, alegando que a Caixa não permitia. Além disso, queria um vigia que rondasse pelo condomínio de noite, como no Lavínia. Que o mesmo porteiro faz rondas com lanterna por uns cinco minutos pelo condomínio e que enquanto isso abandona a portaria, por isso queriam um vigia só para isso. Gostaria de um telefone na portaria, para avisar se aparecer um ladrão. Achar que tinham que melhorar a segurança. Comentei que essas reclamações eram gerais e apontei a possibilidade de mudança, caso a comissão de contas consiga avançar nos trabalhos. Entrevistado 5 acredita que elas estão acompanhando, já ela acha que não estão fazendo muita coisa. Contou que nos primeiros meses, era apresentado um informativo e que nele continha uma sobra de R\$ 17.000,00, depois deixaram de informar e quando forem ver, já não tinha os R\$ 17.000,00. Alegaram que deu um vazamento por meses de água e que por falha e ineficiência, não consertaram e tiveram que

cobrir o rombo. Sabem que por falta de pagamento de condomínio não é porque sabem que a Caixa cobre os inadimplentes. Sabem que inadimplente é aquele que deixa de pagar 3 meses e não quem atrasa um pouco. Porque quem atrasa, paga multa. Concordaram que falta transparência. Comentei que sempre fica no ar a possibilidade de má fé, mas que fica também a dúvida de que se trata apenas de falta de transparência. Sabem que para a Residem no caso de inadimplência de condomínio, a Caixa cobre, portanto acreditam que o aumento não pode ser por isso. Avalia que a Residem acha “que são ignorantes, ignorantes de alto nível! [risos]” Queriam comprar o terreno do lado pra aumentar o estacionamento, e fazer um quiosque com banheiro, colocar geladeira e queriam usar os R\$ 17.000,00 para isso. Quando tentaram falar isso para que os representantes falassem em reunião e eles já cortaram dizendo que não tem dinheiro. No primeiro ano, tinham os representantes, depois já nem isso tinha mais. Acreditam que isso não funcionou. Que a função do representante era intervir nas queixas entre apartamentos, nas questões de barulho de vizinhos e para encaminhar as propostas ou queixas, mas que não iram isso dar certo. Citaram outros arrendatários como pessoas de expressão nos assuntos coletivos, mas que são pessoas difíceis de achar, porque trabalham muito. Descrevem o perfil de moradores como sendo de casais jovens, recém casados. Atribuem a tranquilidade que tiveram para superar as adversidades diárias, como consequência da experiência e da maturidade. Encerrei a entrevista agradecendo por ceder estas horas neste fim de domingo e se colocaram-se à disposição para outras conversas. Depois que encerramos, abriram o apartamento do filho e mostraram as benfeitorias que ele fez. De fato o apartamento é muito caprichado, com forro de gesso trabalhado com iluminação embutida, pintura das paredes diferenciada, detalhes de acabamento presente em todos os cômodos, luminárias, maçanetas, móveis e eletrodomésticos novos].

Fim da entrevista.

APÊNDICE VII

Entrevista com arrendatários do Residencial Cavalari – Marília.

Concedida à autora em 21 de maio de 2007.

Tempo de duração: 02h25m27s

Nome dos arrendatários: Entrevistado 7 e Entrevistada 8

Já estávamos conversando antes de gravar e o Entrevistado 7 questionava a representatividade da Caixa na cidade de Marília, dizendo que ninguém da Caixa respondia por nada do PAR Marília, que tudo tinha que ser em Bauru, e que esta centralização sugeria uma atitude que favorecesse apenas a Caixa.

Ao iniciar a gravação, retomei parte da fala do entrevistado da seguinte forma:

Ana Cristina: A gente percebe o seguinte limite: se você vai à Caixa reclamar, parece que PAR não é com a Caixa de Marília, é isso?

Entrevistado 7: É. E o problema é que, faz pouco tempo que eu tô aqui, tô desde dezembro de 2006. Eu fiquei algum tempo naquela fila de espera, como muitos ainda estão.

Ana Cristina: Então você não entrou no Programa junto com a maioria, logo quando foi entregue.

Entrevistado 7: Só que logo de cara a gente viu que grosso modo se compara a uma máfia, o governo federal passou a licitação para a Caixa Econômica ser a gestora do negócio...

Ana: É, no país inteiro...

Entrevistado 7: Como poderia ter sido qualquer outra instituição bancária.

Ana: Não. Porque a Caixa é a agente operadora do FGTS. Então o PAR... Porque sempre a Caixa? A Caixa que detém 90% dos financiamentos imobiliários do país. Porque ela é o agente operador, executor do FGTS, então acaba recaindo nela, ela faz o repasse. Veja o HSBC faz financiamento, o Santander faz o financiamento, a Nossa Caixa faz financiamento, mas é um volume pequeno. Além do mais, no caso do PAR, a Caixa é o agente executor dos programas públicos habitacionais. Então, é com a Caixa mesmo. Mas você acha que tem alguma coisa errada...?

Entrevistado 7: A gente vê que fica assim: o governo federal passa a gestão para a Caixa que vai lá, tem a cidade que hoje o meio municipal define um determinado local pra se construir, é construído, aí vem um problema. Sobre o valor de imóvel, eu ainda não tive como questionar...

Ana: Você fez o contrato em dezembro de 2006, que valor constou no seu contrato, você se recorda?

Entrevistado 7: Não, não me lembro.

Ana: Outro dia eu vi um contrato de um arrendatário assinado em janeiro de 2004 e constava um valor de R\$ 23.000,00 ou R\$ 24.000,00. O seu será que é por aí?

Entrevistado 7: É por aí. Por volta desse valor.

Entrevistado 7: Agora vou sair um pouco da Caixa e falar da área administrativa. Pouco conheço a Residem, sei que ela tem não sei quantos condomínios associados a eles.

Ana: É uma administradora de Bauru, não é?

Entrevistado 7: Esse é um dos problemas. Já a falta de transparência da Caixa começa aí. Porque se fazer uma licitação pra administrar um condomínio, se dentro da cidade de Marília tem várias

administradoras. E não se ouve por um momento, momento qualquer que isso aqui lançou há 3 anos atrás. Esse aqui foi o primeiro condomínio. Eu já estou há 8 [anos] na administradora Calcular, não vi nada de licitação, nada de pedido de licitação, pra nenhuma empresa aqui de Marília. E todas as empresas reclamam disso. E aqui tem Calcular, tem SP, tem Confiança, Solução, e por que de fora? Essa foi uma questão que levantei e não tive resposta.

Entrevistado 7: Aí veio esse fator de eles lançarem um valor de condomínio, se apegando em cidades da capital. Tipo capital, na capital ou em cidades muito grandes, muito maiores que Marília, muito maiores que Bauru até, você pode fazer um arrecadamento mensal pra pagar uma administradora no valor de 10% do valor bruto arrecadado.

Ana: Que significa? Traduz isso.

Entrevistado 7: Se você arrecada R\$ 10.000,00, R\$ 1.000,00 é da administradora.

Ana: Tá então é uma porcentagem que a administradora ganha sobre o serviço que ela oferece.

Entrevistado 7: É uma taxa de condomínio, é uma taxa de administração.

Entrevistado 7: Pra você ter uma idéia, a maior taxa de condomínio aqui, está em torno de R\$ 1.200,00, que é do Condomínio Residencial Primavera. [Edifício Primavera é de alto padrão, localizado no prolongamento da avenida que cruza o centro de Marília e vem passando por diversas benfeitorias nas áreas de lazer agregando notável valorização no valor do apartamento]. Se a administradora cobrasse 10% do valor bruto arrecadado, lá é a Calcular quem administra, minha patroa tava feliz. Tava dando pulo de alegria. Eu não estaria ganhando R\$ 1.000,00, eu estaria ganhando R\$ 2.000,00. Porque a administradora ganhando bem, o funcionário vai ganhar bem. Eu questionei isso na reunião aqui...

Ana: E a Residem cobra 10% de administração?

Entrevistado 7: 10% sobre o valor bruto arrecadado. Aqui se você arrecada, deixe-me ver, tem 108 apartamentos, aqui dá em torno de R\$ 12.000,00, R\$ 13.000,00 [de arrecadação bruta mensal da taxa condominial]. R\$ 1.200,00 são da Residem. Recebendo tudo ou não, porque pelo que eu sei a Caixa subsidia o restante dos apartamentos que estão fechados ou em andamento de processos. E foi uma coisa que eu questionei [na reunião] e o síndico da Residem falou que não, que aqui em Marília era isso. Aí nisso um dos representantes da Caixa, não me lembro o nome dele, levantou e disse é isso mesmo aqui em Marília sim, aqui em Marília se cobra 10%. E eu disse: meu amigo, não cobra! Aí eu me auto-aleguei, que eu sou da administradora, tal. Até o valor da administradora [serviços de limpeza, portaria], nós também terceirizamos. A nossa terceirização sairia um valor muito abaixo. Não me lembro do valor agora, mas sairia um valor muito abaixo do que o valor cobrado atualmente. Não levando pro lado pessoal. Não quero, longe disso.

Ana: Claro. Mas sua atividade profissional é um parâmetro, se você trabalha com isso é uma referência, né.

Entrevistado 7: É um ser humano nunca tá proibido de estar no meio de outros.

Ana: E quais foram as pessoas que vieram representar a CAIXA? Você lembra quem era?

Entrevistado 7: Era um rapaz e uma senhora. Não me lembro o nome.

Ana: Você sabe se era da Caixa de Marília ou de Bauru?

Entrevistado 7: Eu freqüento a CAIXA de Marília por causa das contas correntes dos condomínios e não lembro de nenhum deles.

Entrevistado 7: Só sei que eles formaram um... de um modo geral, a CAIXA e a Residem formam uma barreira intransponível para o arrendatário. Não tem como você reclamar. Ao invés deles pegarem, ô peraí, o cara da Calcular, da SPSP, da Laerte mora aqui, é de interesse dele o valor tá lá embaixo, qualquer R\$ 0,10 que você reduz no custo do condomínio hoje, o condômino fica alegre, fica feliz, ganha o condômino. Tem pessoas que por causa de poucos reais que diminui na conta do condomínio, ele paga tudo que está atrasado, é incrível isso!

Aqui a Residem não vai atrás pra saber se tem uma administradora mais barata ou não [acho que quis dizer terceirizada]. Me alegaram pra mim entregar um orçamento com os valores especificados, tudo certinho. Antes da reunião eu entreguei para um dos conselheiros fiscais, que eu acho também que tá tudo errado isso aí, depois eu falo por que. Entreguei o orçamento para o Rodrigo [do conselho fiscal], ele tem apartamento, mas ainda não está morando aqui, parece que tá noivo, uma coisa assim. Passei o orçamento pra ele, muito mais em conta que o da SP, aí entrei na parte de concorrência... Nem minha patroa queria que eu entrasse.

Ana: Então vocês chegaram a entrar na licitação ou concorrência?

Entrevistado 7: Não. Não porque não mandaram pedido de licitação pra nós. Eu que botei a cara, vim morar aqui e botei a cara.

Ana: Você entregou um orçamento para o Conselho...

Entrevistado 7: Eu queria melhorar o preço [acho que ele quis dizer valor do condomínio] então o mínimo que eu podia fazer era melhorar o preço.

Ana: Você se recorda para quanto abaixava?

Entrevistado 7: Se você pegar o valor de diferença e distribuir por todos os apartamentos, vai ver que é pouca coisa, menos que R\$ 10,00 por apartamento. Agora se pegar cada R\$ 10,00 e somar tudo, dá pra pagar uma água do mês.

Ana: Você chegou a ver algum balancete, alguma pasta de contas deste condomínio?

Entrevistado 7: Cheguei a ver bem rápido por que estava tendo uma reunião...

Ana: Um balancete recente?

Entrevistado 7: Não. Muito antigo. Estavam colocando demonstrativo no quadro de aviso, colocaram, eu roubei e levei pra cima, porque eu tô questionando, eles sabem disso, eu tô com advogada e ela tá pesquisando o que é o sistema PAR da Caixa Federal. Não sei se tem algum outro movimento, em outro Estado, em outra cidade, que talvez eu vá ser pioneiro nessa área.

Ana: O que você pretende fazer?

Entrevistado 7: Eu quero solucionar isso aqui, porque eu gosto de morar aqui, tem o meu irmão que mora no Residencial das Rosas e mora lá.

Ana: Lá no Rosas também subiu o condomínio?

Entrevistado 7: Um pouquinho, mas subiu, lá era R\$ 92,00, deve ter ido para R\$ 95,00. Pela quantidade de apartamentos. Lá chiaram também, porque lá é um pessoal de renda um pouco mais inferior que aqui. Aqui é a menina dos olhos pra Residem. Eles próprios dizem isso. Tem lá a Marisa [do escritório da Residem em Marília], até te digo isso porque ela mesma diz que aqui o pessoal é selecionado [...] pelo que eu entendi se passar por ela, tem o apartamento, se ela viu que a pessoa é uma pessoa idônea, ela deixa ficar aqui. Isso não nos acontece outros. Já não há tanta transparência também no modo de seleção.

Ana: Você acredita nisso?

Entrevistado 7: Acredito.

Ana: Isso aconteceu com você?

Entrevistado 7: Ah! Eu cheguei na Marisa, não sabia que ela trabalhava lá, eu fui pegar uma conta pro meu irmão, conta atualizada, porque se passa uns dias tem que pegar um atualizado pra pagar, não dá pra pagar com o mesmo boleto. Aí a Marisa tava lá e tinha uma moça perguntando se tinha apartamento e ela disse que não tinha, que tinha muita gente na fila de espera. E eu disse: ô Marisa, também queria o meu lá logo, não aparece! E ela disse: jura Entrevistado 7? Cá entre nós aqui, já que não tem ninguém, lá no Residencial Cavaleri, tem um no último andar, to com a chave aqui, quer dar uma olhada? Foi aonde eu vim e já bati a papelada.

Ana: Já apresentou a documentação...

Entrevistado 7: Apresentei a documentação, foi pra pesquisa, tudo...

Ana: Demorou muito do dia que você conversou com ela até o dia que saiu o contrato?

Entrevistado 7: Não, um mês, um mês e pouquinho.

Ana: Então estava disponível?

Entrevistado 7: Estava.

Ana: De certa forma não tinha fila de espera?

Entrevistado 7: Não, não tinha. E pra pessoa lá já tinha. Então já mostra a falta de transparência pra população em geral, né. [...] Quantos aos valores também, no dia que eu questionei, que eu falei. [refere-se á taxa de condomínio e ao dia da reunião]

Ana: Esse é outro ponto obscuro também. Porque aumentou? O que eles justificam?

Entrevistado 7: Não justifica. Isso que dá raiva, não justifica.

Ana: Esse é um ponto que fico sem saber, porque o Rodrigo encaminhou esse aumento, os moradores até dizem que foi por causa da água, há uma questão também dos R\$ 17.000,00 que parecia ser um fundo de reserva e hoje perguntam cadê os R\$ 17.000,00. Acho sinceramente muito difícil que dêem cabo de R\$ 17.000,00 tendo a Caixa como fiscal destas contas, mas de qualquer forma a gente sabe que ninguém está livre de uma coisa neste sentido. Mas, cadê as pastas de prestação de contas? Será que se a gente chegar lá na Residem amanhã e pedir pra olhar as pastas a gente consegue.

Entrevistado 7: Eu tenho certeza que vai ter uma certa barreira, restrições, vão querer saber por que quer ver...

Ana: Mas para o condômino é um direito?! Você que trabalha com isso... será que qualquer morador pode ir lá e ver? Decerto que não dá pra retirar, pra levar pra casa. Então porque você acha que isso não acontece aqui, falta de interesse, porque barram?

Entrevistado 7: Porque ninguém quer perder o seu tempo pra ir atrás. Eu acho que eu sou um teimoso de ir atrás.

Ana: Pode ser que não seja só você, o que eu observo é que com estas 12 pessoas com quem eu conversei, quase 12 casais, é um questionamento que todos eles estão fazendo. Esse aumento está sendo pago, as pessoas estão cumprindo porque tem receio de perder o apartamento, mas elas engoliram o aumento. E não parece ser porque não estão conseguindo arranjar R\$ 20,00 a mais. Não que seja fácil, mas porque não está transparente. E aí? Qual o caminho?

Entrevistado 7: Você sabia que tem muita gente que acha que os porteiros aqui ganham R\$ 500,00 R\$ 600,00 livre? O salário de um porteiro teve um aumento agora em fevereiro no dissídio, mas até então estava R\$ 455,00 bruto. Aí desconta o INSS, ele tem o seguro, toda empresa de terceirização desconta o seguro, aí tem o vale transporte, então vamos colocar que com poucos descontos ganhe R\$ 415,00 é o que vai na mão de um funcionário. Infelizmente a nossa concorrente faz um turno diferente do que nós fazemos. [...] E o pessoal acha que os porteiros ganham uma quantia enorme pelo valor que é colocado nas contas.

Ana: Decerto colocam o valor bruto com os impostos os recolhimentos, como será que fazem?

Kevin: Na prestação de contas, pelo que eu lembro, eles colocaram o valor de terceirização ou serviços terceirizados, aí passa lá administração, e tal, embaixo vem os impostos DARF, ISS, GPS, estes são todos inclusos no valor da terceirização. Quando as pessoas vão ver a prestação de contas daqui, eles vêem que a terceirização daqui só custa R\$ 5.000,00 e pouquinho e na verdade custa R\$ 6.000,00 e pouquinho, porque soma com esses impostos. Só comparando, tava R\$ 5.144,00 [refere-se ao valor do serviço terceirizado da SP, contratada pela Residem], o meu orçamento dava R\$ 4.600,00, com todos os impostos e a SP, R\$ 5.000,00 e pouco mais os impostos.

Ana: Então era visivelmente um orçamento mais em conta. Talvez a diferença para o condômino não fosse só R\$ 10,00, não é?

Entrevistado 7: Daria mais. Não só a Calcular, tem outras empresas daqui de Marília. Como a Paradigma, que é sempre a concorrente da Calcular. Quer dizer, são n empresas que poderiam baixar o

preço, antes de subir o condomínio [fica claro nesse momento que ele sugere que podiam ser feitas algumas tentativas para baixar os custos do condomínio, ao invés de simplesmente repassar o aumento]. Na parte de administração tem várias administradoras, daqui. Se queimar uma lâmpada, quem tá ali pra ajudar na hora? Que administradora de fora vai mandar um supervisor correndo.

Ana: Então qual o papel deste escritório da Residem em Marília? Se queima uma lâmpada, alguém liga lá na Residem, qual é o processo?

[...]

Entrevistado 7: Emite boletos, faz a cobrança... Eu nunca fiz nada, mas parece que tem um termo na portaria que você reclama...

Ana: Então você acredita que tem um caminho longo pelo fato da administradora ser em Bauru?

Entrevistado 7: É um caminho longo... poderia ser na cidade, aqui tem qualidade pra isso.

Ana: É... são coisas que podem ser questionadas. Eu não vou fazer defesa nem ataque ao PAR, vou só contar algumas coisas pra ver se te ajuda a refletir e ajuda a gente aqui nessa discussão. O PAR, por ser novo, não experimentou muita coisa ainda e embora esteja fazendo a pesquisa só aqui o que é muito reduzido, eu acredito que isso esteja acontecendo em outros empreendimentos também. Senão idêntico, mas com uma história parecida, como a insatisfação dos moradores com relação à administradora, uma necessidade de experimentar outras empresas e outras administradoras, e qual seria o caminho pra isso. Eu acho que essa é a grande questão nesse caso. O que eu percebo também é que o que você está me falando, tem mais embasamento pelo fato de você trabalhar nessa área, e tem essa riqueza pra poder justificar isso, mas o que percebo é que todos falam a mesma coisa.

Entrevistado 7: Eu não tenho a palavra certa pra dizer o que seria.

Ana: E o que é espantoso é que mesmo assim o Residencial não tem um grupo. Ou eu estou enganada?

Entrevistado 7: Não. Não tem.

Ana: Tem um grupo, uma turma, você tem um parceiro pra encaminhar ou discutir essas questões?

Entrevistado 7: Não, não tem. As pessoas pelo que vi que já tentaram num passado recente se mobilizar pra questionar se cansaram.

Ana: Eu trabalhei um pouquinho com desenvolvimento comunitário, então é inevitável, então agora vou tirar o chapéu de pesquisadora e falar baseada nessa experiência, eu percebi sempre que nada mais une as pessoas do que um bom motivo. Não adianta dizer que vai reunir pra dizer, pra melhorar a qualidade de vida, que se a pessoa não tiver um bom motivo ela não sai de casa e não se une, mesmo que você faça um sorteio de bicicleta na reunião, ele participa do sorteio e vai embora [risos]. Isso é muito comum e a gente sabe disso. Agora quando o assunto, no caso do arrendamento, é aumento de parcela, aumento de condomínio, isso une. E hoje, ou melhor, outro dia foi plantada essa semente que é o Conselho fiscal. E porque você, com toda sua experiência, está fora do conselho fiscal?

Entrevistado 7: Porque quando eu vim pra cá, já tinha formado o conselho fiscal. Vamos colocar assim: isso aqui é um condomínio, correto? Isso aqui segue todas as leis e normas de qualquer condomínio, comum a todos do Brasil. A Lei de Condomínio é única, não tem outra, tem aditamentos nela, mas tudo é nela. Na regência de um condomínio tem que se ter um síndico, tem que se ter um subsíndico, membros do conselho fiscal, conselho consultivo, não se tem nada disso aqui. Quem elege é quem mora no condomínio, não importa se o síndico mora no condomínio, se ele é dono do apartamento, não importa. Ele pode ser eleito por procurações, por qualquer meio legal que tenha. Aqui não tem isso, no sistema PAR não tem isso. Como você elege um conselho fiscal sem antes fazer uma assembléia geral. Quer chamar uma boa quantidade de pessoas pra uma reunião é falar que via mexer no bolso. Que colocasse uma pauta dizendo que vai aumentar 100% na taxa do condomínio, na prestação do apartamento e uma outra pauta que vai ter uma eleição de síndico.

Ana: É aqui no PAR o síndico é a Residem.

Entrevistado 7: Eleita por quem?

Ana: Designado pela Caixa. Porque, eu não sei se você sabe, mas a Caixa é a proprietária de todos os apartamentos.

Entrevistado 7: Então de certa forma, isso aqui é uma residência de aluguel por 15 anos!!!

Ana: Exatamente isso.

[pausa para que ele atendesse o celular]

Ana: Então, a Caixa é a proprietária. Tem um fundo, chamado Fundo de Arrendamento Residencial. O dinheiro pra comprar o terreno e construir aqui, vai para esse fundo. A Caixa administra esse fundo, então quando ela fez a compra da área de acordo com alguns critérios, tamanho, dotada de infra-estrutura, para o projeto, tamanho das unidades, altura dos edifícios, tipo de acabamento, tipo de janela, tipo de pintura, número de unidades, enfim, uma série de critérios que cercam esse projeto de construção. Então a Caixa fez a aquisição desta área, contratou a Menin, desembolsando mês a mês, conforme ia erguendo, ia pagando por medição, completou a obra e fez a seleção dos arrendatários. Você sabe qual a diferença de financiamento e arrendamento? Explicaram isso quando você foi lá?

Entrevistado 7: Bom, quando você pega uma fazenda e vai arrendar um pedaço dela você paga. Parte do que você usa você paga.

Ana: É isso, então aqui não é um financiamento é um arrendamento. Foi criada uma lei específica que estabeleceu esse arrendamento, porque ainda não existia arrendamento no Brasil. Lei 10.188, e ali parametrizou, mas o que se observa também é que essa lei foi sempre complementada, porque o PAR não estava totalmente elaborado, então foram implementando coisas. Mas a sua base não mudou: o arrendamento é por 15 anos, o morador não é proprietário, o proprietário é a Caixa, que é quem opera o Fundo de Arrendamento Residencial. Para administrar esses residenciais, são contratadas as administradoras no caso de apartamentos, porque em Bauru e Jaú tem residenciais de casas e aí não tem condomínio, não tem portaria, portanto não tem esse serviço da administradora. Depois que o imóvel é construído, no momento que vocês vão assinar o contrato, até foi uma grande correria porque segundo dizem, foi o primeiro PAR do Brasil, senão o primeiro, sem dúvida um dos primeiros, no mínimo o Cavalari foi o primeiro de Marília. Incontestavelmente foi o primeiro de Marília, agora se foi o primeiro do país ainda não tenho essa referência, e é mais inusitado ainda, porque correram pra fazer a licitação e isso é orientação normativa do PAR. Dentre as normativas do PAR as administradoras devem passar por um processo de licitação. E se você for ver, eles foram concluídos no mesmo período, então foi quase um pacote de empreendimentos.

Entrevistado 7: O Residencial das Rosas foi entregue há quase dois anos, o São Luis foi um anos depois.

Ana: Mas já estavam concluídos antes de entregar e a administradora já estava contratada. Quando a Caixa, a Superintendência de Negócios que é quem administra o PAR das cidades da região é de Bauru, então as agências são também subordinadas a Bauru. O histórico aqui do PAR é que quando Bauru decidiu construir o PAR em Marília, chamou as administradoras que estavam atuantes em Bauru e comunicou que haveria o PAR e que seriam abertas as licitações que são públicas. Concorreram e a Residem ganhou. Então quando você pergunta por que Bauru, digo que pode ser por isso.

Entrevistado 7: Puxa.

Ana: Agora, passados 3 anos, não sei se há necessidade de se manter isso [...] não sei se pode fazer uma nova licitação.

Entrevistado 7: Eles dizem que tem um contrato de 5 anos. Administradora de condomínios, empresas prestadoras de serviços não tem contrato por tempo determinado. Pode ser rompido a qualquer tempo! O que pode ter é o pagamento de um tipo de aviso prévio, por um mês.

Ana: Então me parece que o caminho é a união, acho que o caminho é pelo conselho fiscal, porque é o único grupo constituído, que se não é absolutamente legítimo ou atuante, é o único que existe aqui.

Entrevistado 7: Sabe que quase que eu tentei encabeçar isso aqui no começo de fevereiro. Eu ia chamar um por um, eu ia.

Ana: Como as reuniões formais aqui foram muito difíceis, o que acontece é que as pessoas estão muito sem voz e as reuniões futuras serão ainda muito difíceis, porque as pessoas terão queixas ainda muito individualizadas, até as mais importantes.

Entrevistado 7: É, mas o “gozadinho” da Caixa, falou do valor cobrado pela administradora que é de 10%, mas eu disse pra ele que isso é questionável.

Ana: Consulte a legislação do PAR, há uma relação de leis no site da Caixa, acho que isso vai te ajudar. Agora, tudo que você está falando é muito legítimo e são dúvidas e questionamentos e o que me parece é que há ausência de transparência. E pode ser que tudo isso seja assim mesmo, que seja 10% de taxa de administração, que o processo de licitação tenha sido totalmente legal, que o valor do condomínio seja exatamente esse, que não haja nenhum tostão pra diminuir. Tudo bem, mas me convença disso, me mostre, com transparência.

Entrevistado 7: Isso, isso que eu quero saber. Vamos supor que seja isso mesmo, 10%. Porque 10%? Para uma cidade do interior, onde tem várias administradoras. Um condomínio desse para administrar, não daria dois salários mínimos. Vamos supor, R\$ 700,00 pra administrar isso aqui.

[No sentido de lançar algumas informações a respeito do PAR para provocar outros debates além da taxa de administração, falei sobre a importância do trabalho justamente por ser em uma cidade do interior, distante de grandes centros urbanos, com suas particularidades, além dos critérios do PAR que define sua atuação apenas para cidades acima de 100 mil habitantes, das particularidades que certamente devem existir entre as cidades média e as grandes cidades. Sobre o valor diferenciado das unidades habitacionais para os diferentes Estados do Brasil, para as grandes cidades e cidades menores, ainda no limite dos 100 mil habitantes e que não há na legislação do PAR, nenhuma diferenciação no caso da taxa de administração. Apesar da tentativa o entrevistado interrompe e se volta em comparações quanto à taxa de administração]

[Retomei então explicitando os objetivos da pesquisa reafirmando a importância de conhecer as condições de vida do arrendatário quanto à moradia anterior, a motivação que existiu para que ele aderisse ao programa e observando que sempre é muito difícil entrar nesta questão por causa da queixa com relação ao aumento do condomínio]

Entrevistado 7: [...] Tentaram enganar o pessoal aqui, na primeira reunião que eu participei, falando que iam fazer um banheirinho aqui [a entrevista foi no quiosque]. Que banheiro sabendo que estão com uma conta de água enorme, cadê os R\$ 17.000,00, eu mesmo falei gente, vocês estão preocupados com o banheiro, olha a prestação de contas aí, peguei, virei as costas e fui embora. Tem certas pessoas aqui que se dizem tão inteligentes, que tem um nível tão bom... e só querem saber de banheirinho. Ô gente!? Pó fala em coisa mais palpável, de coisa grande!

Ana: [Contei da experiência no Conjunto Habitacional de Sumaré, que se dividiu em comissões para tratar de questões diferentes, porque as pessoas têm interesses diferentes e sempre querem tratar e dar prioridade para aquilo que elas elegem como importante, e que dividindo por assunto contemplavam todas as importâncias. Coloquei como um modo natural de tratar as questões por interesse porque talvez algumas pessoas não tenham elementos pra outro tipo de discussão, porque talvez aquilo não a interesse mesmo e Entrevistado 7 completou que:]

Entrevistado 7: A pessoa que quer o banheirinho, ela tá tão satisfeita porque ela mora só dentro do apartamento, chega e sai, no final de semana faz um churrasquinho, que ela não tem, é aquele negócio, falta união, porque a pessoa que nem eu que se sente ferida, machucada porque tá vendo a coisa errada e

quer botar pra frente, eu não tenho amizade com esse tipo de pessoa que quer o banheiro, porque senão ela se torna uma pessoa que nem eu...

Ana: A aproximação é por afinidade mesmo...

Entrevistado 7: É por afinidade!

Ana: Por isso que eu acho que esse grupo do conselho fiscal, daria pra você chegar junto, o Márcio que é do conselho fiscal e é uma pessoa bastante ponderada, interessada, talvez um bom parceiro pra você se aliar ou ele a você. E o caminho é esse mesmo que você falou: a Ouvidoria da Caixa, a Superintendência em Bauru, através de carta protocolada...

Entrevistado 7: Eu tenho uma carta de 3 páginas que tá gravada no computador da empresa, eu ia mandar.

Ana: Então é por aí. E você pode conseguir adesão de outros moradores, mesmo daqueles que só pensam no banheiro...

Entrevistado 7: Um mês que você não pague o valor que é devido atualmente pra administradora, e com a diferença entre o valor da empresa terceirizada e outra, em um mês faz o banheiro.

Ana: E mesmo assim pode ser outra batalha: primeiro é conseguir o dinheiro, porque muitas pessoas têm o entendimento de que a Caixa sendo a proprietária então é ela quem tem que pagar, então a Caixa ser proprietária em alguns momentos é um horror, mas parece ser bom porque se ela é a proprietária, então o entendimento é de que ela quem deve construir o banheiro [...]

Entrevistado 7: Uma coisa interessante pra se falar é que no dia que falaram do banheiro, falaram da garagem e pra você ter noção de como é um negócio fechado, um pacote, uma barreira intransponível, ela já tem um modelo estipulado. Eu fiz cotações de várias empresas de vários tipos de garagem, funcionais, perfeitas, de longa duração no tempo. Puxa! A garagem aqui, o mínimo que eu consegui achar foi de R\$ 836,00, dá quase R\$ 110,00 mais barato [refere-se ao orçamento apresentado por empresa na reunião de condomínio]. Achei uma outra garagem pra se fazer, só que aí eu não posso fazer porque a Caixa não deixa! Por quase R\$ 400,00, com telha de argila e tudo. Coisa linda, barata, perfeitinha, segura, aprovada pela Prefeitura e tudo mais!

Ana: Agora Entrevistado 7 vou te falar uma coisa, fazer uma provocação aqui, falar de uma coisa que não sei te apavora ou se pode ser melhor. Voltando ao arrendamento, contrato de 15 anos, em que o proprietário é a Caixa, você vai pagando o arrendatamento e no final do contrato você pode adquirir o imóvel, isso te explicaram?

Entrevistado 7: Isso explicaram.

Ana: E que você não pode alugar, não pode vender, não pode ceder durante este período, isso também te avisaram?

Entrevistado 7: Correto. Só me avisaram assim, tipo: que nem meu irmão que tá indo pra Portugal, aí eu poderia tá indo pro apartamento dele. Pai, mãe ou irmão, com família tudo!

Ana: Então parente próximo pode?

Entrevistado 7: Muito próximo: pai, mãe ou irmão.

Ana: E isso, como você ficou sabendo, foi informação da administradora?

Entrevistado 7: Meu próprio irmão, porque ele tá indo pra Portugal e tirou as informações, ele queria que eu sáísse daqui e morasse no apartamento dele e eu disse: Não, eu tenho uma causa! [ri]

Ana: [...] Você está sabendo do PAC? Plano de Aceleração do Crescimento que trás um item que prevê a aquisição antecipada do PAR. A última lei que estava tramitando pra regular isso, dizia que depois de 5 anos de arrendamento, o arrendatário poderia fazer a aquisição do imóvel, mediante pagamento de resíduo, se houver, adquire o imóvel, mas tem uma cláusula que diz que o comprador ainda não pode vender por 30 ou 36 meses, ainda estão decidindo. Esta seria uma forma de evitar que estes imóveis já caíssem no mercado imobiliário...

Vamos imaginar uma situação hipotética: se no mês que vêm, com a lei aprovada, 50% dos moradores daqui adquirem seu imóvel, sei que é difícil por que é necessário ter uma reserva para essa compra, mas vamos supor que consigam. Então, 50% dos moradores passam a ser proprietários do seu imóvel, quase proprietários, porque ainda não podem vender o imóvel por 30 ou 36 meses, então vamos mais adiante e supor que já tenha passado esse prazo de 30 ou 36 meses, então são proprietários absolutos, vamos dizer assim, inclusive ele pode vender o apartamento. Como você acha que vai ficar?

[longa pausa]

Entrevistado 7: Olha. É duro prever algo assim, como que vai ficar. Vai ter muita diferença, porque uns quitaram, então eles vão ter todo direito de tacar na cara do outro que fez porque é proprietário. Vai criar um desconforto social dentro do condomínio. E cria. E outra: vai ter apartamento que vai ser alugado, como já tem! E é uma pena. O próprio Rodrigo [supervisor de condomínio da Residem] disse que aqui no condomínio não tem nada, mas tem alugado, tem pessoas que moram aqui erroneamente e eles sabem disso. Então, metade quitado e metade alugado [arrendado], vai criar um grande desconforto, isso é uma lei errada.

Ana: Mas como são os condomínios que vocês administram? Não são uma parte alugado e outra parte quem mora é o proprietário? Então vamos fazer outro exercício, essa lei não aproximaria este condomínio, não equipararia este condomínio com qualquer outro condomínio da cidade que não seja PAR? O fato de não ser proprietário do imóvel...

Entrevistado 7: Não. Porque a Caixa ainda deteria metade do empreendimento e a lei de condomínio pode não vigorar, porque ela pode não aceitar nada e não vai poder fazer nada. Numa assembléia de condomínio, precisa de um certo número de pessoas, senão não delibera. Se vai votar um regulamento interno, metade do condomínio proprietários, a outra metade é a Caixa, ele responde por 50%. Quem vai dar um voto minerva? Não vai mudar nada, não vai dar nada. Eu tenho essa imagem, essa história: você põe dois bois pra puxar uma carroça, cada um vai para um lado, não sai do lugar.

Ana: Não tinha pensado assim, nesta situação do voto, achei inclusive que os proprietários poderiam ter mais força, mais autonomia...

Entrevistado 7: Na Calcular eu sou o supervisor mais chato que tem, mesmo quando eu vou fazer uma advertência para um condômino, eu busco o código civil, não sou advogado, não sou formado, a única coisa que sei é na prática, eu leio, eu pego as normas do condomínio, regulamento interno, e a pessoa não tem como alegar ignorância, não pode nem recorrer que vai perder. Então seguindo esses critérios de normas, como levar isso adiante, como obter sucesso por algo... Tá como a gente conversa, 50% de proprietário não participa da reunião.

Ana: É não participam mesmo. Nesse ponto seria complicado porque a Caixa participa com um único representante que responderia por 50%.

Entrevistado 7: Isso.

Ana: Então na prática também não mudaria muito. Quer dizer, eu vi uma luz no fim do túnel e esse exercício acabou de apagar a luz [risos]

Entrevistado 7: É algo que escurece o futuro da gente aqui...

Ana: Mas se por um lado não muda o que pode estar ruim, por outro lado não muda o que está bom. Porque esta experiência do aumento do condomínio foi muito ruim aqui. Não posso dizer dos outros condomínios porque não fui lá...

Entrevistado 7: Mas você sabe que o pessoal tava ciente que ia aumentar o condomínio, mas não para um valor do jeito que foi aumentado.

Ana: Foi isso que eu te disse, naquela reunião que eu presenciei em janeiro e que foi dito da possibilidade do aumento do condomínio por causa do aumento das despesas e como ninguém falou nada, eu não imaginei que tivesse esse rebuliço todo. E quando eu voltei aqui e um fala, outro fala, todo

mundo fala, eu pensei então que naquela reunião foi uma coisa assim: vem com seu aumento que você vai ver só!

Entrevistado 7: É aquele negócio, cachorro que late não morde, e o pessoal não latiu, ficou quietinho.

Ana: Mas como você veio morar aqui, Entrevistado 7? Você morava de aluguel? Você é casado?

Entrevistado 7: Eu fui casado, agora sou separado legalmente, faz 3 anos, agora to morando junto com uma pessoa.

Ana: Moram só os dois aqui?

Entrevistado 7: Só nós dois. Nós temos planos de casar. Desde quando construiu isso aqui, a Calcular administra o Condomínio Altos da Colina, aqui em frente [Condomínio de apartamentos populares de 3 dormitórios, a maioria vendido por financiamento da Caixa que se localiza no final da Rua do Residencial Cavalari] Lá o condomínio é uns R\$ 141,00, mais ou menos. E eu sempre passei por aqui é caminho e vi construindo, desde o alicerce até o final e eu até falava para minha ex-mulher: ainda vou ter um apartamento aqui. Assim meio na brincadeira. E surgiu a oportunidade de vir pra cá e eu fiquei muito feliz. Eu morava numa residência comum. Eu antes morava com minha ex-esposa, na época morávamos de aluguel, já tive um apartamento aquele do CDHU, morei durante 3 anos lá. Logo no começo e eu fui síndico de 240 apartamentos lá, do bloco 1.

Ana: Mudou muito de quando você morava lá pra hoje?

Entrevistado 7: Pra você ter uma idéia esse tal de PCC tomou conta de tudo praticamente, né?! Há pessoas muito boas morando lá ainda, tenho funcionário morando lá, eu ainda tenho amigos morando lá. Depois do terceiro ano já começou a piorar. Eu era síndico de 240 apartamentos, tinha uma época que tinha síndico, recolhia, eu trabalhei como auto-gestor. Eu não tinha uma administradora nas costas, eu que fazia boleto, eu que fazia reunião a cada 15 dias e dos 240, tipo 220 compareciam.

Ana: Quantos apartamentos tem lá?

Entrevistado 7: 880. São divididos em 44 blocos. Vamos falar assim, são 5 condomínios, aí subdividem em 44 blocos, 44 blocos: 880 apartamentos.

Ana: Meu Deus é muita coisa! Você tá falando daquele CDHU, que fica depois da Avenida João Ramalho...

Entrevistado 7: Na Rua Durval de Menezes, que nem agora tem o Nova Marília 2, que foi tudo loteamento agora é tudo casa. Olhando para o seu lado esquerdo, tudo colorido. Foram 880 apartamentos que foram jogados pra população.

Ana: E você administrou no sistema de auto-gestão, 240 apartamentos. Eram 4 blocos? [...] Quanto tempo você ficou lá?

Entrevistado 7: 3 anos. Já era casado, eu era porteiro de condomínio na época, pela empresa Envima. Fiquei dois anos trabalhando de portaria, depois fui trabalhar de operador de máquina na Dori, [Fábrica de doces] fiquei desempregado da Dori, alegaram falta de venda. Depois eu voltei de porteiro pela Calcular no mesmo Condomínio que eu trabalhava porque a Envima tinha perdido a licitação. A proprietária da Calcular foi muito amiga, quando eu tava como síndico do condomínio [CDHU], ela foi, o único auxílio que eu tive foi da Calcular, a D. Tereza que é proprietária me acolheu e me ensinou de tudo, eu tive auxílio de tudo. Foi uma grande professora. Foi quando eu consegui reger o condomínio sozinho. Aí eu trabalhava de porteiro, da portaria ela me chamou pra ser supervisor e de supervisor pra auxiliar administrativo.

Ana: E você continuou morando lá?

Entrevistado 7: Aí eu fiquei 3 anos no Condomínio do CDHU, saí de lá fui pra uma residência, fiquei morando de aluguel, depois não deu certo minha vida conjugal, separamos e agora que eu to montando minha vida novamente. Morei com minha mãe que mora de aluguel uns 3 anos, aí vim pra cá. Aí eu cometi a loucura de morar com alguém de novo [risos].

Ana: [risos] Nem deve ser loucura, no fundo é o que todo mundo quer, não é loucura, é coragem só [risos]

Ana: E sua mãe também morava de aluguel?

Entrevistado 7: Morava. Agora que ela tá adquirindo uma casinha lá na Nova Marília.

Ana: Pra você então foi uma boa vir pra cá? Você saiu da casa da sua mãe...

Entrevistado 7: Foi, foi uma boa, é segurança pra mim, eu saiu cedinho só chego à noite, último andar, ninguém está acima de mim pra ficar fazendo barulho... é um lugar gostoso, tranquilo. Só não estamos mais tranquilos por causa desse buraco aqui, mas estão tampando...

Ana: É, cada vez que eu vejo uma notícia do PAR eu até arrepio, porque a gente acaba tendo uma ligação...

Entrevistado 7: Eu até sai na televisão, eu dei entrevista do buracão [risos] [...] Eu tenho amizade com o Prefeito, eu já fui aluno dele no SENAI, então eu cheguei e falei: ô professor, vamos dar uma atenção lá pra nós. E aqui mora um rapaz que é da empresa de caçamba, dessas caçambas que estão usando aí, também conheço ele porque ele faz uns serviços de caçamba lá pra gente, e eu falei: olha Carlão, ele chama Carlos, olha Carlos, dá uma força, joga uns entulhos lá pra gente. Não sei se isso adiantou, mas tão tapando lá. E não deixa tranquilo por causa do barulho, da poeira, volta e meia você tá tossindo, sabe?! O esgoto que corre ali de vez em quando.

Ana: Você disse que seu apartamento é no último andar, do bloco 3. Tem cheiro de esgoto no seu apartamento?

Entrevistado 7: Tem.

Ana: Será que isso é em todos os apartamentos do último andar?

Entrevistado 7: Eu não conheço o telhado deste condomínio, porque todo condomínio tem uma espécie de um cano, um respiro, que eu não sei se aqui tem. Não dá pra saber em quanto tempo a caixa de gordura está sendo limpa.

Ana: Pela sua experiência de lidar com condomínio, esse cheiro pode ser tanto da caixa de gordura, quanto da sujeira da caixa de gordura? Então se fosse limpo regularmente talvez diminuísse o cheiro?

Entrevistado 7: Ah, sim! Uma caixa de gordura tem que ser limpa, dependendo às vezes de 4 em 4 meses, de 3 em 3 meses. Aqui mora o Tião, ele dá manutenção de condomínio, ele pode dizer. [...]

Ana: E você e sua companheira não tem filhos?

Entrevistado 7: Não, ainda não. Mas eu tenho uma filha do primeiro casamento que mora com a mãe.

Ana: E o que você acha do tamanho do apartamento?

Entrevistado 7: O tamanho do apartamento tá bacana para no máximo três pessoas. Não vai querer colocar mais um filho aí dá briga, se forem dois meninos, vai dar problema porque o quarto não é grande. É no máximo para 3 pessoas. Um casal e uma criança.

Ana: Então na sua perspectiva daria pra morar aqui muito tempo?

Entrevistado 7: Dá pra morar por muito tempo.

Ana: Você tem vontade de adquirir, na melhor das hipóteses, daqui alguns anos ou na pior das hipóteses daqui 15 anos?

Entrevistado 7: Na pior das hipóteses, eu vou saber mesmo depois que eu tiver alguma notícia. To pesquisando como que é, até tanto pela advogada, como que é o sistema PAR, que ela pediu para eu reunir o tanto de documentação que eu puder, então, eu quero ver se tem algum fundamento isso que eu to fazendo, pra mim planta o pé aqui. Se não, é fácil pra eu devolver isso aqui, alugo uma casa, o nome sai do sistema habitacional e entro em outro sistema habitacional. Então eu quero ter certeza que um dia eu vou abrir a janela e respirar com total satisfação. Caso contrário, eu não vou medir esforço em ir lá e falar pra Marisa: tá aqui a chave e tchau.

Ana: É na verdade não tem nada a perder caso devolva...

Entrevistado 7: Então! É um “aluguelzão” de 15 anos.

Ana: Esse entendimento você tem perfeitamente.

Entrevistado 7: E é uma pena, viu.

Ana: Eu também acho.

Entrevistado 7: Podia ter uma lei aí do sistema Par que transformasse o arrendamento pra financiamento.

[Falei do conceito do PAR, da faixa de renda que o Programa abrange, renda mínima e máxima. Das dificuldades de se fazer um financiamento com uma renda baixa que determina um valor proporcionalmente baixo financiado. Da dificuldade de se financiar 100% porque tem que ser nova. Nos financiamentos de 80%, da dificuldade de ter os 20% restantes, mais o valor das taxas e que pobre que tem dinheiro para isso tudo?! E ele foi concordando com tudo, mostrando que conhecia estas dificuldades. Falei que o PAR possibilita que as pessoas que estejam morando com os pais, ou morando mal, com outras famílias, em aluguel alto, possam sair dessa situação, mudando-se sem desembolsar um tostão a mais além do aluguel mensal de R\$ 180,00 mais o condomínio. Na pior das hipóteses, sai do arrendamento e não deve nada, não leva a casa, mas não deve nada. Na melhor das hipóteses, ao final do arrendamento o sujeito adquire a casa. O PAR tem esses valores porque tem um subsídio que permite que esta modalidade de arrendamento por ele ter uma “prestação” mais baixa que um financiamento, seguindo esse raciocínio além de pesquisadora, mas também como cidadã, defendia o PAR, por que o programa é mais uma das poucas opções para essa faixa de renda].

Entrevistado 7: É verdade.

Ana: Agora o que está errado é que ele seja a única opção pra essa faixa de renda

Entrevistado 7: Então, são as barreiras que são impostas e que são intransponíveis. Que você não consegue romper.

Ana: Você acha que o modelo tem falha?

Entrevistado 7: Tem falha. Tem falha. Tudo bem que é novo... É um sistema novo? É novo.

Ana: Novo aqui, já existe desde o século passado na França, na Inglaterra.

Entrevistado 7: Pois é, mas mesmo sendo novo, antes de se fazer, podia ter estudo mais aprimorado pra poder chegar e fazer isso. E é nisso que se encontram as falhas. Porque que não teve, até é uma pergunta pra CAIXA um dia, porque que não se teve um estudo melhor antes, porque falhas, dúvidas sempre existirão, só que desse um suporte melhor pra essas dúvidas para num futuro serem melhor respondidas. Prever um pouquinho.

Ana: Agora que já se sabe disso, se puder agir pela experiência do que aconteceu... Porque olha vou t dizer: o PAR pegou! Nas cidades acima de 100 mil habitantes, você vai ver o tanto de PAR que tem entregue no País. E o Programa era para ser extinto em 2000!

[Falei do histórico da criação do PAR, do Fundo, da proveniência dos recursos. Da possibilidade de mais PAR em Marília, dos aportes anunciados pelo PAC. Insistiu na questão de ser cômodo contratar as coisas em Bauru. E observei que as reclamações e contestações dele precisam ter eco, perguntei se a Caixa sabe dessas contestações, se ele tem manifestado estas queixas para alguém? Ele afirmou que não e imagina que existem muitos Entrevistado 7 por aí. Perguntei se a CAIXA estava ouvindo ele do jeito que eu estava ouvindo, por exemplo, e que então era hora de dizer.]

Entrevistado 7: Sabe o que dá pra entender? Há uma coisa assim, que acaba todo mundo chegando assim, como algo suspeito. Ah, tá roubando! Parece que alguém tá levando alguma vantagem nisso.

Ana: Pode ser que sim, pode ser que não. Pode ser apenas uma má administração, que você sabe que isso é possível.

Entrevistado 7: Isso tem, isso tem.

[...] Falou do supervisor Rodrigo, que vende bem a administração, que defende a Caixa. Falou da atitude do Ricardo que advertiu o Rodrigo na reunião de condomínio, que quase ninguém quis assinar a

ata. Falamos da possibilidade de pioneirismo nas mudanças também. Do Lavínia que tem rachaduras, na rachadura que teve no apartamento dele e que a Menin consertou. Falou do abaixo assinado no Lavínia, que queria derrubar a administradora. De casas do PAR, a exemplo de Jaú. Achou complicado no caso de casas, caso a pessoa amplie e depois devolva com as benfeitorias. Falou dos belos apartamentos que os moradores mexeram e melhoraram. Disse que imagina que tenha ficado mais caro do que o que custa o apartamento. Falamos sobre o que pode e o que não pode mexer. Piso, por exemplo, não pode, mas ele afirma que para a manutenção orientam que troque o rejunte. Falou sobre o canal direto que ele tem com a construtora que prontamente dá a manutenção necessária. Falou da falta de manutenção do asfalto das ruas internas e das garagens, da falta de varrição destas áreas. Da jardinagem, sendo o mesmo jardineiro para todos os empreendimentos do PAR. Voltou a falar do desânimo por causa da concorrência desleal. Falou da preferência dos síndicos para que a administradora seja também terceirizada. A mesma empresa fornecendo o mesmo serviço.

[a companheira Entrevistada 8 chega e começa a participar da conversa]

Entrevistado 7: No condomínio São Luis, a terceirizada não é a SPSP e sim a Paradigma. Foi um teste que fizeram e que continua até hoje.

[Falei que ele pode encontrar as Leis que regem o PAR no site da Caixa e que ele poderia acessar para se inteirar mais. Comentei um pouco as leis, as poucas mudanças. Dos editais de convocação para licitação nos sites da Caixa. Também o site do Ministério das Cidades. Enfim, onde ele pode encontrar as informações].

Questionou: “Como pode um condomínio tão bonito, porque é bonito, ser tão falho na parte administrativa? É isso que eu quero questionar. Não sei se há outros assim, idealistas como eu por aí, nos outros PAR.

[Depois que ela chegou, repassamos alguns pontos já conversados, ele pediu confirmação dela para muitas coisas que já havíamos falado. Ela que fica mais no condomínio durante o dia, disse ter visto algumas mudanças de pessoas que foram despejadas, fato que causou a surpresa de Entrevistado 7, porque ele não acredita que isto ocorra. Apesar de que, segundo ele, seu apartamento estava disponível antes de sua mudança, justamente por causa de uma ação de despejo, mas mesmo assim ele dúvida. Transcorreu assim até quando retomei o formulário, sob o pretexto de agrupar algumas informações que talvez tivessem passado despercebidas, encaminhando a entrevista para o final]

Ana: Em que bairro você morava, você disse que era com sua mãe, antes de vir pra cá?

Entrevistado 7: Parque São Jorge. Zona Sul da cidade. Era alugada, longe do meu trabalho. Da casa da minha mãe até meu trabalho, eu vou de moto, vou voando, atrasadão, 5 minutos pra chegar até o serviço. Mas, normalmente levava 15 minutos. Agora daqui até lá levo 20 minutos de moto. Considero uma distância grande. Mantive o mesmo emprego de antes de morar aqui até hoje.

Ana: Qual a sua idade e a da Entrevistada 8?

Entrevistado 7: Eu tenho 34 e ela 21, 22 praticamente. Tenho 2º grau completo e ela superior completo. Minha ocupação é fixa e remunerada, trabalho com isso há 8 anos. Não tenho outra fonte de renda, mas to louco pra ter.

Entrevistada 8: Minha ocupação também é remunerada e fixa. Trabalho como promotora de vendas há 3 meses. Minha renda líquida mensal é de R\$ 920,00.

Ana: Vocês dois dividem as contas da casa?

Entrevistado 7: Sim, sai tudo da mesma panela.

[Respondendo ao questionário: Está com o Condomínio em atraso. Tem dificuldade de pagar a taxa de arrendamento, mas devido à data que não coincide com o pagamento e se esquece de mudar. Paga pensão alimentícia da filha de 6 anos de 1/3 do valor líquido do salário que é de R\$ 1.200,00 já

descontada a pensão. Não tem consórcio, nem financiamento de carro. Considera esta moradia melhor que a anterior, “por causa do espaço, antes eu morava num quarto, hoje eu tenho uma casa”. Não usam posto de saúde, no Parque São Jorge faltava água, então essa condição melhorou bastante e quanto à segurança também. Acha a parte de lazer regular, pela idade da filha. Considera a qualidade dos materiais do apartamento regular. É curioso porque ele disse ter trocado a lâmpada do corredor (das escadas), mas segundo a esposa, não arrumou o bocal de lâmpada do quarto que foi retirado pelo morador anterior). Foi morar exatamente no Cavalari, por indicação da Marisa, mas se pudesse escolher de novo, escolheria esse mesmo].

Entrevistado 7 “Antigamente eu queria muito morar numa casa, eu tenho o desejo de ter a minha casa, ter uma casa onde se pode plantar, criar um cachorro, uma residência normal. O apartamento é um negocinho, se não tem problema, dor de cabeça, é um lugarzinho aconchegante, é um lugarzinho gostoso, que a gente chega, fecha a porta, pelo menos nós lá, estamos na altura, 5º andar” . Não tinha tentado financiamento além do CDHU, que ele devolveu para o CDHU, “desisti porque denunciei um traficante que morava lá, sai com escolta policial, só que também o traficante foi preso. Na época que eu era síndico. Eu consegui um apartamento que estava vazio [...] e consegui um apartamento que ficava de frente para o apartamento dos traficantes. A DISE, entrei em contato com a DISE, que montou campana nesse apartamento e conseguiram pegar. Só que de certa forma vazou que eu que denunciei. Até hoje, eu sinto, quando eu vou lá, visitar pessoas que me conhecem da época, vou lá e ficam de olho”

Ana: Aí você chegou lá no CDHU e devolveu, mas como é que faz isso? Não foi quitado?

Entrevistado 7: Cheguei lá, eu tava em dia. Já tinha gasto em torno de uns R\$ 7.000,00 ou R\$ 8.000,00 dentro dele, com material de construção. Modifiquei tudinho. Perdi tudo.

Ana: E como ficou lá depois que você mudou, porque eu tenho uma referência péssima do CDHU, não há uma pessoa que fale bem de lá...

Entrevistado 7: Mas é péssimo, é péssimo, nossa!

Ana: Imagino que como em todo lugar more muita gente de bem, que não tem condição de sair de lá, mas, está terrível lá.

Entrevistado 7: Ah, meu padraço tem um apartamento lá, os filhos estavam morando no apartamento, saíram por motivos deles, aí ele foi ver como estava o apartamento lá esses dias e o PCC tomou conta, tem gente morando.

Ana: E não tem mais portaria, nem condomínio, nada?

Entrevistado 7: Não, não tem. Teve um condomínio que instalou uma portaria e você vê hoje, vê que tá tudo preto porque tacaram fogo. É uma favela de pé. Volto a dizer, tem muita gente boa ali ainda, ainda! Mas é uma pena.

[Voltei ao questionário]

Ana: Quer dizer mais alguma coisa?

Entrevistado 7: Se quiser complementar a pesquisa com mais alguma coisa, estamos aí para o que der e vier.

Ana: Tá legal, obrigada. Vou salvar isso aqui...

Fim da entrevista.

APÊNDICE VIII

Entrevista com arrendatários do Residencial Cavalari – Marília.

Concedida à autora em 26 de junho de 2007.

Tempo de duração: 00h19m21s

Nome da arrendatária: Entrevistada 9

Entrevistada 9 faz parte do Conselho Fiscal de Contas do Residencial Cavalari juntamente com outros dois moradores. Foi citada não só por eles como também por outros moradores como alguém que se expressa bem, que está inteirada dos assuntos do Conselho fiscal e que não deveria ficar de fora da pesquisa. Entrevistada 9 mudou-se em outubro de 2006, frequenta o último ano de Serviço Social e está neste semestre às voltas com o Trabalho de Conclusão de Curso, o que tem consumido grande parte do seu tempo. Por esta razão teme que não tenha mais tempo para se dedicar às questões do condomínio. Ao iniciarmos a entrevista ela estava explicando como era a rotina neste final de curso e justificava-se pela sua provável saída do Conselho Fiscal.

Inicia relatando que as reuniões ocorrem uma vez por mês, justamente no sábado e que ela não tem tido tempo, revela a preocupação em fazer um bom trabalho no Conselho ao constatar que:

Entrevistada 9: Eu tô muito preocupada, porque o dia que a gente tem pra fazer, normalmente eu deixo meu sábado reservado para o TCC. É uma vez por mês, mas tá muito complicado pra mim. Porque era o único dia, no final de semana que a gente tinha pra fazer isso [reunir-se para analisar as contas do condomínio], o Márcio também tá trabalhando pra caramba. Às vezes eu posso, ele não pode, às vezes ele pode e eu não posso, então tá muito difícil pra mim e eu não quero fazer uma coisa ruim...

Ana Cristina: Vocês combinaram de se encontrar uma vez por mês...

Entrevistada 9: É, porque uma vez por mês já dá pra fazer, mas tá ficando mal feito, eu acho, na minha opinião.

Ana Cristina: Vocês já tiveram quantas reuniões?

Entrevistada 9: Duas, já. Porque não é fácil fazer aquela análise e sozinha é mais ainda. Eu e o Márcio outro dia nos reunimos e sem o Rodrigo também que nem mora aqui ainda. Ele [o Rodrigo] também já fez uma vez sozinho porque eu e o Márcio não podíamos. Até conversei com a Adalzira, ela é assistente social contratada pela Caixa que faz um trabalho de consultoria. Conversei com ela e falei que eu não tava mais querendo, que eu ia desistir e ela disse para eu ficar... Porque é uma coisa séria, a gente tem comprometimento, né. Fica e eu disse que pra mim não vai dar, tá difícil mesmo, então ela me sugeriu que eu mandasse um ofício pra eles, pra ter uma nova eleição, alguma outra coisa.

Ana Cristina: E quando você terminar a faculdade você pretende continuar morando aqui ou não?

Entrevistada 9: Eu pretendo.

Ana Cristina: Você é daqui mesmo?

Entrevistada 9: Não, eu sou do Paraná.

Ana Cristina: Você veio pra cá para fazer faculdade?

Entrevistada 9: Não, na verdade meu pai e minha mãe se separaram e eu vim pra Marília com meu pai, porque minha mãe ficou porque fez a família dela, teve outro marido e eu não queria muito ficar lá. Eu quis vir para ficar com meu pai, com a família dele, meu avô, minha avó, que eu sempre tive mais contato

do que com a família da minha mãe. Mas eu sempre tô lá, falo com minha mãe todo mês. Mas eu pretendo ficar aqui porque eu casei aqui e o meu marido é daqui. Casei desde o começo da faculdade, vai fazer 4 anos e a gente tá morando aqui. Eu gosto daqui. Tô gostando. Até eu e meu marido, a gente... quando der pra quitar, ele pretende quitar, a gente gosta, porque é um lugar gostoso que não tem muita bagunça, não tem muita criançada, por ser pequeno. Eu gosto, pretendo quitar e continuar aqui.

Antigamente, eu tinha uma vida boa também, morava num lugar gostoso, sempre morei com minha família, mas eu quis aqui porque eu imaginei que fosse uma aquisição que a gente ia fazer pra vida toda, que a gente ia pagar, não ia ser um aluguel. Eu encaro que vai ser meu. Tô pagando como um aluguel, mas eu vou e quero quitar, aí vai ser meu mesmo.

Ana Cristina: Você teve conhecimento desta nova Lei que veio por causa do PAC que...

Entrevistada 9: Da aquisição antecipada? Conheço e eu e meu marido, a gente até conversou e a gente só estava esperando alguma coisa desse tipo pra gente poder quitar. Eu pretendo quitar esse apartamento aqui, mas pretendo também ter uma outra casa, mas ó: na verdade a gente quer ficar aqui durante um tempo, mas quando a gente tiver formada a família, tiver filhos, porque eu não tenho ainda, a gente quer ter uma casa maior, porque é bem pequeno aqui, mas a gente pretende quitar pra ter um imóvel: o primeiro imóvel do casal [sorri orgulhosa].

Ana Cristina: E esse pode ser o ponto de partida, ele estando quitado pode ser a entrada de uma casa. É isso que vocês pretendem?

Entrevistada 9: É, é isso mesmo.

Ana Cristina: O arrendamento está no nome de quem?

Entrevistada 9: Está no meu nome.

Ana Cristina: E quando você fez o arrendamento você já pensava assim? Já pensava em quitar?

Entrevistada 9: Já. Eu fiz no meu nome, mas foi tudo conversando com ele. Antes mesmo da gente casar, foi tudo conversado. Eu quis fazer no meu nome, mas ele me ajuda, ele que paga praticamente!

Ana Cristina: Você está trabalhando?

Entrevistada 9: Não, eu só estudo, já é um trabalho e tanto! Mas a gente pensava já em ficar, morar durante um tempo, bastante tempo até...

Ana Cristina: Quando você fez o arrendamento, você sabia dessa possibilidade da aquisição antecipada?

Entrevistada 9: Não. Eu sabia que tinha que pagar um tempo, depois, parece que depois de uns cinco ou seis anos é que dava pra quitar, eu sei que não pode alugar. Agora, não sei se depois de quitar vai poder, acho que pode porque vai ser meu, né?!

Ana Cristina: É agora. Definiram que depois de 5 anos de arrendamento, pode quitar e ainda tem um prazo de 24 meses para cumprir antes de alugar ou vender o apartamento. Então depois de quitar, passados 24 meses você pode dispor do imóvel da maneira que quiser.

Entrevistada 9: Então são sete anos pagando.

Ana Cristina: Quanto tempo você já está pagando?

Entrevistada 9: Eu acho que quatro anos.

Ana Cristina: Você entrou junto com todo mundo, após o primeiro sorteio?

Entrevistada 9: Não, não entrei junto com todo mundo. Teve uma primeira moradora no meu apartamento, quando ela desistiu e eu entrei. Foi em outubro de 2004.

Ana Cristina: Você sabe por que o apartamento ficou desocupado?

Entrevistada 9: Eu acho que a moça que, assim, eles não informam, mas o que eu escuto do pessoal que mora aqui no condomínio há bastante tempo, é que ela não gostou, não conseguiu acostumar, porque era muito pequeno e sempre foi acostumada a morar em casa. E aqui tem aquele problema de roupa, que o pessoal quer secar a roupa no sol e que colocar a roupa pra fora. Minha avó mesmo fala que se morasse aqui ia colocar o varal pra fora [risos]. Então parece que foi mais ou menos isso mesmo, ela não se acostumou. Sorte minha, porque eu tava querendo bastante.

Ana Cristina: Você queria esse condomínio ou podia ser qualquer outro?

Entrevistada 9: Eu queria esse mesmo porque é próximo da faculdade, depois pra alugar vai ser mais fácil, porque a faculdade nunca vai sair daqui. Aqui tá bem localizado.

[...] [Algumas crianças chegaram até o quiosque, onde foi realizada a entrevista, acenderam e apagaram a luz, o que fez com que dispersássemos um pouco e desviássemos do assunto anterior]

Ana Cristina: Você acha o apartamento pequeno pra uma família de 3 pessoas?

Entrevistada 9: Eu acho, acho que até 3 ainda dá, um filho dá, mas quatro pessoas eu já acho difícil. Eu to até martelando aqui, porque eu não pretendo ter filho já, mas quando tiver, como vai ser? Porque eu fiz no outro quarto um escritório, pra colocar todo aquele móvel, onde eu vou colocar? [risos] Nem sei onde eu vou poder colocar.

Ana Cristina: Você morava com seu pai antes de vir pra cá?

Entrevistada 9: Com meus avós, porque meu pai faleceu.

Ana Cristina: Você precisou então comprar os móveis pra mudar pra cá?

Entrevistada 9: Foi, comprei tudo novo.

Ana Cristina: Teve dificuldade pra comprar...[queria saber se tinha tido dificuldade para pagar os móveis ao mesmo tempo em que pagava o arrendamento, mas ela entendeu que era dificuldade para encontrar móveis para o tamanho do apartamento]

Entrevistada 9: Até que encontrei tudo, meu sofá eu mandei fazer, eu fui ver coisas que ficassem melhor ali pra mim.

Ana Cristina: Vocês tem dificuldade pra pagar a taxa de arrendamento ou de condomínio?

Entrevistada 9: Não, eu não. Teve até esse aumento de condomínio que foi o maior fuzuê aqui. Foi muito complicado. Até eu [pondera que admite que não tem dificuldade pra pagar e que faz parte do Conselho Fiscal] não gostei muito. Eu acho que eles teriam que planejar. A forma como eles passaram pra gente foi assim: olha a gente nunca aumentou então vai ter que aumentar e ponto final. Então porque não fez gradativamente, um pouquinho de cada vez. Porque tem gente que não tem condição, porque você ganha x e tem que se planejar para pagar tudo aquilo e aí vem de R\$ 115,00, era R\$ 98,00, já sai do orçamento da pessoa, então eu acho que eles tinham que planejar. Não tem importância aumentar, mas gradativamente. A forma como eles chegaram aqui nas reuniões: vai ter que aumentar e ponto final! Achei muito estranho o jeito deles. Eles são muito... não tem muita conversa... é o que eles querem... é assim... Até veio um moço no dia da reunião e disse assim: quem quiser faz, quem não quiser não faz aí depois vai se ver com o... vai perder, né. Quis dizer isso: que se dane. Pra eles parecia até que era importante a pessoa não pagar porque aí eles ganham tudo que a pessoa pagou já, a pessoa sai e eles colocam outro e vai ganhando. Pra eles não é importante formar aqui moradores que vão morar aqui vários anos. Dá a impressão que quanto mais a pessoa pagar, sair, ir embora e morar outro parece que vai ser mais gostoso e melhor pra eles.

Ana Cristina: O que você já olhou das contas, o que já fizeram análise, o que você já observou?

Entrevistada 9: Então, tudo o que a gente observa e faz anotações e manda pra eles, assim: parece que tem um bloco que gasta muito mais força do que os outros, aí a gente observou mandou pra eles e responderam que para fazer as coisas do condomínio, usam mais aquele bloco. Eu acho que foi mais isso mesmo, rasura, nada muito sério mesmo.

Ana Cristina: Pelo que vocês puderam observar não em nenhuma irregularidade que salte aos olhos, que possa gera uma desconfiança maior?

Entrevistada 9: Não. [reflexiva]

Ana Cristina: As pessoas falam muito do valor dos serviços terceirizados, que já é um valor alto, só por ser alto, as pessoas acham que já tem algum problema. Outra coisas que questionam é porque justamente essa terceirizada se há orçamentos mais baratos. Você sabe se tem um contrato por tempo com essa terceirizada?

Entrevistada 9: Ah! Sobre isso eu não sei. Quanto tempo de contrato com terceirizado, com a Residem, não sei. A gente já questionou bastante sobre isso. A gente já pegou orçamento de outras, passou pra eles, mas... Por isso que também às vezes dá raiva de estar nessa Comissão, porque parece que não adianta nada. Parece que é só pra fazer isso aí mesmo, a gente já foi atrás, já pegou orçamento, a gente correu mesmo, no começo a gente tava com bastante vontade. Aí depois a gente foi vendo que nada acontecia, tudo que a gente falava a gente foi vendo que não dá.

Ana Cristina: E qual o papel da Adalzira?

Entrevistada 9: Então ela veio em uma reunião de condomínio que tinha umas 10 pessoas e ela veio explicar pra gente como era essa Comissão junto com um funcionário da Caixa de Bauru, acho que João, eu só não sei o sobrenome dele, mas ele veio explicar pra gente como que faz essa análise das contas. Acho que ela foi contratada pra explicar e informar a gente sobre a importância da Comissão, que é uma Lei agora também...

Ana Cristina: E você acha que o papel dela é importante, ela tem ajudado e facilitado o trabalho da Comissão?

Entrevistada 9: Eu acho, ela é muito gente fina, tudo que a gente precisa a gente corre pra ela, ela explica de uma forma que a gente entende. Até o João ele é bem teórico e a gente pensa: nossa, como a gente vai fazer isso? E ela já explica melhor. Ele só veio na primeira reunião, aí quando a gente foi fazer a primeira análise, há dois meses atrás, eu mesma liguei e convidei ela pra vir pra ajudar, porque a gente ainda não tava sabendo muito bem como fazer, inclusive ela veio num domingo, numa boa, ficou um tempão com a gente.

[...]

[perguntei se tinha algo mais que ela quisesse dizer por que estávamos caminhando para o final da entrevista, riu e disse que já tava bom. Encerrei agradecendo a atenção]

Fim da entrevista.

APÊNDICE IX

QUESTIONÁRIO DE PESQUISA

FICHA Nº ____

PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PESQUISA RESIDENCIAL JD. CAVALARI

1. ☐ 1ª tentativa ____ / ____ 2. ☐ 2ª tentativa ____ / ____ 3. ☐ 3ª tentativa ____ / ____

PESQUISADOR: _____ DATA: ____ / ____ / ____

BLOCO: _____ APTO Nº: _____ ANDAR: _____

Nome do entrevistado: _____

1.) Este apartamento é:

1. ☐ Invadido/Ocupado
2. ☐ Alugado
3. ☐ Cedido / emprestado por amigo
4. ☐ Cedido / emprestado por parente
5. ☐ Arrendado

2.) Este apartamento já foi ocupado antes?

1. ☐ Não, é o primeiro morador
2. ☐ Sim, é o segundo morador
3. ☐ Sim, é o terceiro morador
4. ☐ Sim, desconhece por quantos
5. ☐ Desconhece se foi ocupado antes

3.) O arrendamento está em nome de quem?

1. ☐ Marido
2. ☐ Mulher
3. ☐ Filho
4. ☐ Outro. _____

4.) Quem é o chefe da família?**5.) Qual o estado civil do chefe da família:**

1. ☐ Solteiro (a)
2. ☐ Casado (a)
3. ☐ Viúvo (a)
4. ☐ Desquitado (a) ou Divorciado (a)
5. ☐ Informal (amasiado, vivem juntos)

6.) Há quanto tempo mora em Marília?

1. _____ anos

CARACTERIZAÇÃO DA MORADIA ATUAL**7.) Há quanto tempo o Sr(a) mora neste apartamento?**

_____ anos e _____ meses

Ou desde ____ / ____ / _____

8.) Quantas famílias residem neste apartamento?

1. ☐ 1 família. Total de _____ pessoas
2. ☐ Mais de uma família. Total de ____ pessoas

CARACTERIZAÇÃO DA MORADIA ANTERIOR**9.) Em que bairro e cidade o (a) chefe de família morava antes de morar neste apartamento?**

1. Bairro _____
2. Cidade _____

10.) Na moradia anterior o Sr(a) residia:

1. ☐ Com a família atual (siga para 12)
2. ☐ Outros

11.) Em que situação morava anteriormente?

1. ☐ Morava sozinho
2. ☐ Morava com os pais
3. ☐ Morava com parentes
4. ☐ Morava com amigos
5. ☐ Outros _____

12.) A moradia anterior era:

1. ☐ Invadida / Ocupada
2. ☐ Cedida / emprestada por amigo
3. ☐ Cedida / emprestada por parente
4. ☐ Alugada _____
5. ☐ Própria _____

13.) O Sr(a) morava em:

1. ☐ Casa ou cômodo em fundo do lote
2. ☐ Casa de madeira
3. ☐ Casa de alvenaria
4. ☐ Apartamento
5. ☐ Outros: _____

14.) O Sr(a) morava em:

1. ☐ Bairro/residencial/condomínio
2. ☐ Conjunto Habitacional
3. ☐ Favela
4. ☐ Cortiço

15.) Quantas famílias residiam na moradia anterior?

1. ☐ 1 família. Total de _____ pessoas
2. ☐ Mais de uma família. Total de _____ pessoas

16.) A sua moradia anterior:

	Sim	Não
1. Estava ligada a rede de água	☐	☐
2. Estava ligada a rede de esgoto	☐	☐
3. Estava ligada a rede de energia elétrica	☐	☐
4. Tinha a rua asfaltada	☐	☐
5. Possuía iluminação pública	☐	☐
6. Tinha coleta de lixo	☐	☐

17.) O(a) chefe de família estava trabalhando em Marília antes de mudar para este apartamento?

1. ☐ Sim
2. ☐ Não (siga para a questão 21)

18.) Trabalhava em local fixo?

1. ☐ Sim
2. ☐ Não (siga para a questão 21)

19.) O local do trabalho era próximo de sua residência anterior?

1. ☐ Sim. _____ minutos/horas
2. ☐ Não. _____ minutos/horas

20.) De que forma percorria o trajeto?

1. ☐ A pé
2. ☐ Bicicleta
3. ☐ Um ônibus
4. ☐ Dois ônibus
5. ☐ Motocicleta própria
5. ☐ Carro próprio
6. ☐ Carona

CONDIÇÕES SÓCIO-ECONÔMICAS**21.) Das pessoas que residem no apartamento, quais as pessoas que trabalham?**

1. ☐ Chefe da família
2. ☐ Cônjuge / Companheiro
3. ☐ Filho. Quantos _____
4. ☐ Mãe
5. ☐ Pai
5. ☐ Parente. Quantos _____
6. ☐ Outros. Quantos _____

22.) O chefe de família mudou de emprego desde que se mudou para este apartamento?

1. ☐ Sim
2. ☐ Não

23.) Quantas vezes mudou de emprego?

1. ☐ Uma vez
2. ☐ Duas vezes
3. ☐ Três vezes
4. ☐ Quatro vezes ou mais

24.) O chefe de família está trabalhando atualmente?

1. ☐ Sim (siga para a 26)
2. ☐ Não

25.) Há quanto tempo o chefe da família está sem trabalho?

_____ anos e _____ meses (siga para a 29)

26.) Trabalha atualmente em local fixo?

1. ☐ Sim
2. ☐ Não (siga para 31)

27.) O local do trabalho atual é próximo deste apartamento?

1. ☐ Sim. _____ minutos/horas
2. ☐ Não. _____ minutos/horas

28.) De que forma percorre o trajeto?

1. ☐ A pé
2. ☐ Bicicleta
3. ☐ Um ônibus
4. ☐ Dois ônibus
5. ☐ Motocicleta própria
6. ☐ Carro próprio
7. ☐ Carona

29.) Preencher a tabela abaixo:

1 Moradores da unidade habitacional (preencher o código e o primeiro nome) (1) chefe da família (2) cônjuge/companheiro (3) filho (a) (4) mãe e pai (5) parente (6) outros	2 SEXO (1) M (2) F	3 Idade (anos)	4 Escolaridade (legenda A)	5 Ocupação principal (legenda B)	6 Vínculo de trabalho (legenda C)	7 Há quanto tempo esta na principal ocupação remunerada? (anos ou meses)	8 Renda Mensal da ocupação principal (RENDALÍQUIDA) (ref. Mês anterior) R\$	9 Outras rendas R\$ (ver D)

LEGENDA:

A) Escolaridade	B) Ocupação principal	C) Vínculo de trabalho	D) Outras rendas Exemplos:
(1) Até 7anos não freqüenta (2) Freqüenta creche (3) Freqüenta pré- escola (4) Analfabeto (5) Lê e escreve (6) Primeiro grau incompleto (7) Primeiro grau completo (8) Segundo grau incompleto (9) Segundo grau completo (10) Terceiro grau incompleto (11) Terceiro grau completo (12) Outros	(1) ocupação fixa remunerada (2) ocupação eventual remunerada (3) estudante (4) não tem ocupação remunerada (5) desempregado (6) do lar (7) aposentado	(1) c/ registro em carteira (2) s/ registro (3) trabalha p/ conta própria - autônomo (4) empregador (5) diarista (6) estatutário (funcionário público)	"Bicos" Seguro desemprego Pensão Aluguel

30.) Total da Renda Familiar: R\$_____

31.) O Sr.(a) e as pessoas que moram neste

apartamento possuem:

1. ☐ Televisão. Quantas? _____
2. ☐ Geladeira. Quantas? _____
3. ☐ Freezer. Quantos? _____
4. ☐ Telefone. Quantos? _____
5. ☐ Aparelho de som. Quantos? _____
6. ☐ DVD. Quantos? _____
7. ☐ Videocassete. Quantos? _____
8. ☐ Microondas. Quantos? _____
9. ☐ Computador. Quantos? _____
10. ☐ Lavadora de roupas. Quantas? _____
11. ☐ Automóvel. Quantos? _____
12. ☐ Motocicleta. Quantos? _____

32.) Qual o valor dos gastos mensais com:

1. ☐ Arrendamento? R\$ _____
2. ☐ Condomínio? R\$ _____
3. ☐ Tarifa de Luz? R\$ _____

Com relação ao:

33.) Arrendamento

- Tem dificuldade para pagar a taxa de arrendamento? Sim Não
( ) ( )
- Tem taxas de arrendamento em atraso? Sim Não
( ) ( )
- Quantas parcelas em atraso? _____ parcelas
- Motivo: 1. ☐ Desemprego
2. ☐ Alto valor da taxa
3. ☐ Rendimento mensal baixo
4. ☐ _____

34.) Condomínio

- Tem dificuldade para pagar a taxa de condomínio? Sim Não
( ) ( )
- Tem taxas de condomínio em atraso? Sim Não
( ) ( )
- Quantas parcelas em atraso? _____ parcelas
- Motivo: 1. ☐ Desemprego
2. ☐ Alto valor da taxa
3. ☐ Rendimento mensal baixo
4. ☐ _____

35.) Tarifa de Luz

- Tem dificuldade para pagar a conta de luz? Sim Não
( ) ( )
- Tem conta de luz em atraso? Sim Não
( ) ( )

Quantas parcelas em atraso? _____

- Motivo: 1. ☐ Desemprego
2. ☐ Alto valor da taxa
3. ☐ Rendimento mensal baixo
4. ☐ _____

36.) Além do arrendamento, o Sr. tem alguma despesa mensal de médio ou longo prazo?

1. ☐ Sim. Financiamento de automóvel
  2. ☐ Sim. Financiamento estudantil (FIES)
  3. ☐ Sim. Mensalidade escolar
  4. ☐ Sim. Mensalidade da faculdade
  5. ☐ Sim. Outro.
- _____
6. ☐ Não (siga 44)

37.) Qual o valor total desta (s) despesa (s) mensal (is) de médio ou longo prazo?

1. ☐ R\$ _____

SOCIABILIDADE/PARTICIPAÇÃO/ORGANIZAÇÃO

38.) Os moradores costumam se reunir para discutir os problemas do condomínio?

1. ☐ Sempre
2. ☐ As vezes
3. ☐ Raramente
4. ☐ Nunca

39.) Como são estas reuniões?

1. ☐ Formais. Marcadas pela administradora
2. ☐ Informais. Reúnem-se em grupos pelo condomínio.
3. ☐ Formais e informais

40.) O Sr. participa das reuniões marcadas pela Administradora?

1. ☐ Sim
2. ☐ Não

41.) Se não participa, qual o motivo?

1. ☐ Não tem tempo
2. ☐ Não tem interesse
3. ☐ Não é avisado
4. ☐ Outro

42.) Qual o assunto tratado nestas reuniões:

1. ☐ Problemas relacionados à construção
2. ☐ Valor da taxa de arrendamento, do condomínio ou luz.
3. ☐ Problemas com o serviço público
4. ☐ Problemas de vizinhança
5. ☐ Problemas relacionados a segurança
6. ☐ Problemas com estacionamento / vagas de carro
7. ☐ Problemas relacionados à manutenção
8. ☐ Outros. _____

43.) O Sr.(a) já recorreu a alguém para reclamar em relação a este condomínio?

1. ☐ Sim. A Administradora
2. ☐ Sim. A Caixa de Marília
3. ☐ Sim. A Caixa de Bauru
4. ☐ Sim. A Prefeitura
4. ☐ Sim. A Polícia
4. ☐ Sim. Outro _____
2. ☐ Não

44.) Qual o motivo?

1. ☐ Problemas de construção
2. ☐ Problemas com contrato (parcela, reajuste)
3. ☐ Problemas com a taxa do condomínio
4. ☐ Problemas com tarifas de luz
5. ☐ Problemas com serviços públicos
6. ☐ Problemas de vizinhança
7. ☐ Problemas relacionados a segurança
8. ☐ Outros

45.) Os problemas foram resolvidos?

1. ☐ Totalmente resolvidos
2. ☐ Parcialmente resolvidos
3. ☐ Não resolvidos

Observações:

AValiação**46.) Comparando com a moradia anterior, o Sr(a) acha que esta moradia:**

1. ☐ É muito melhor
2. ☐ É melhor
3. ☐ É muito pior
4. ☐ É pior
5. ☐ Não houve alteração

47.) Comparando com sua moradia anterior, o Sr(a) acha que a condição com relação a:

	Melhorou	Não se alterou	Piorou
1. Vizinhança			
2. Familiares			
3. Posto de Saúde			
4. Serviço de abastecimento de água			
5. Serviço de abastecimento de energia elétrica			
6. Segurança			
7. Acesso ao trabalho			
8. Acesso à escola			

48.) Como o Sr(a) avalia a qualidade dos equipamentos de lazer existentes dentro do condomínio?

1. ☐ Ótimo
2. ☐ Bom
3. ☐ Regular
4. ☐ Ruim
5. ☐ Péssimo

49.) Para as necessidades de sua família o Sr(a) considera que o tamanho do apartamento é:

1. ☐ Ótimo
2. ☐ Bom
3. ☐ Regular
4. ☐ Ruim
5. ☐ Péssimo

50.) Como o Sr(a) avalia a qualidade da construção do apartamento quanto à:

	Ótimo	Bom	Regular	Ruim	Péssimo
1. Qualidade dos materiais de revestimento (pisos e paredes)					
2. Qualidade de portas e janelas					
3. Qualidade das instalações hidráulicas (torneiras, registros e válvulas)					
4. Qualidade das instalações elétricas					
5. Conforto quanto à temperatura nos dias quentes					
6. Conforto quanto à temperatura nos dias frios					
7. Conforto quanto à ruídos e barulhos					
8. Conforto quanto à iluminação					

EMPREENDIMENTO

51.) Como ficou sabendo da existência deste apartamento?

1. _____
_____

52.) O Sr. escolheu morar no Residencial Cavallari?

1. ☐ Sim
2. ☐ Não
3. ☐ Outro. _____

53.) O Sr. escolheu este apartamento?

1. ☐ Sim
2. ☐ Não
3. ☐ Outro. _____

54.) Preferia morar em outro Residencial?

1. ☐ Sim
2. ☐ Não.

55.) O Sr(a) e sua família preferem morar:

1. ☐ Em apartamento
2. ☐ Em casa
3. ☐ Tanto faz

ARRENDAMENTO

56.) O Sr(a) foi esclarecido sobre a diferença entre o arrendamento e o financiamento?

1. ☐ Sim
2. ☐ Não

57.) O Sr(a) foi esclarecido sobre as consequências da inadimplência das taxas de arrendamento e de condomínio?

1. ☐ Sim
2. ☐ Não

58.) O Sr(a) acredita que a retomada do imóvel pode acontecer no caso de inadimplência?

1. ☐ Sim
2. ☐ Não

59.) O Sr(a) foi esclarecido sobre a proibição de ceder, alugar ou vender este imóvel?

1. ☐ Sim
2. ☐ Não

60.) O Sr(a) acredita que o imóvel pode ser retomado se for cedido, alugado ou vendido?

1. ☐ Sim
2. ☐ Não

61.) O Sr. sabe qual o prazo total do arrendamento (em anos)?

1. ☐ Sim. Qual? _____ anos
2. ☐ Não

62.) Porque o Sr(a) optou pelo arrendamento e não pelo financiamento?

1. ☐ O valor do arrendamento era menor que o valor do aluguel anterior
2. ☐ Não tinha renda suficiente para o financiamento
3. ☐ O valor do arrendamento era menor que a prestação do financiamento
4. ☐ Outro. Qual? _____

63.) Qual o principal motivo por ter feito o arrendamento?

1. ☐ Diminuir o valor pago com aluguel
2. ☐ Ter uma casa própria ao final do contrato
3. ☐ Melhorar as condições de vida
4. ☐ Morar em um imóvel melhor
5. ☐ Outro.

64.) O Sr.(a) foi esclarecido sobre a possibilidade de aquisição do imóvel no final do contrato?

1. ☐ Sim
2. ☐ Não

65.) O Sr.(a) pretende adquirir o imóvel no final de contrato?

1. ☐ Sim
2. ☐ Não

66.) Qual o motivo?

67.) Se o Sr(a) juntamente com as pessoas que moram neste apartamento tiverem a oportunidade de se mudar para outro lugar, o Sr(a):

1. ☐ Muda
2. ☐ Não muda

68.) Muda porque?

1. ☐ Porque o contrato é de aluguel e não tem nada a perder.
2. ☐ Outro _____

69.) Não muda porque?

1. ☐ Quer cumprir o contrato de arrendamento até o final e adquirir o imóvel.
2. ☐ Outro _____

Telefone fixo para contato: _____

☐ Residencial   ☐ Comercial

Observações:

Obs: A formatação original do questionário foi alterada para adequar-se a este Apêndice.

ANEXOS

Anexo I

Especificações técnicas mínimas regionalizadas

Anexo II

Contrato de Arrendamento

Anexo III

Manual do usuário
Condomínio Residencial Jardim Cavaleri