

7 - GESTÃO DE CONDOMÍNIOS EM HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

Renan Padilha Nunes, Universidade de Caxias do Sul – UCS, Rio Grande do Sul, Brasil, rpnunes@gmail.com
Juliana Matte, Universidade de Caxias do Sul – UCS, Rio Grande do Sul, Brasil, ju.cxs1@gmail.com
Vanessa de Campos Machado, Cnec Farroupilha, Rio Grande do Sul, Brasil, machadv@miamioh.edu
Daniel Hank Miri, Cassiane Chais, Universidade de Caxias do Sul – UCS, Rio Grande do Sul, Brasil, danielmirid@gmail.com
Paula Patrícia Ganzer, Cnec Farroupilha, Rio Grande do Sul, Brasil, ganzer.paula@gmail.com
Gabriel Sperandio Milan, Universidade do vale do Rio dos Sinos – UNISINOS, Rio Grande do Sul, Brasil, gabmilan@terra.com.br
Pelayo Munhoz Olea, Universidade Federal do Rio Grande - FURG Rio Grande do Sul, Brasil, pelayo.olea@gmail.com

Resumo

O conhecimento da gestão de condomínios referente a um caso do PMCMV, os acertos e problemas investigados na pesquisa que podem auxiliar o poder público e os envolvidos no empreendimento para possíveis melhorias. A sustentabilidade dos residenciais, em formato de condomínio, implementados por meio de políticas habitacionais, implica em exercer a administração condominial satisfatória. E quais aspectos que podem resultar em uma boa gestão condominial para essas habitações? Portanto, o objetivo foi investigar a importância da gestão condominial em habitações de interesse social, pertencentes ao Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) – Faixa 1, na cidade de Caxias do Sul-RS. A abordagem foi qualitativa exploratória e a coleta de dados ocorreu por meio de entrevistas com dez moradores e três síndicos das habitações referidas. Os resultados demonstraram a necessidade de capacitação e profissionalização dos síndicos, além do planejamento e acompanhamento da gestão condominial pelas entidades envolvidas no PMCMV – Faixa 1, de forma a minimizar os problemas relacionados à implantação dos condomínios. O estudo apenas examinou uma cidade e, portanto, não permite generalizar os resultados encontrados.

Palavras-chave: Gestão de condomínios. Habitações de interesse social. Habitação popular. Condomínios. PMCMV.

Abstract

The knowledge of the management of condominiums referring to a case of the PMCMV, the answers and problems investigated in the research that can help the public power and those involved in the project for possible improvements. Residential sustainability, in a condominium format, implemented through housing policies, implies satisfactory condominium management. And what aspects that can result in good condominium management for these dwellings? Therefore, the objective was to investigate the importance of condominium management in housing of social interest, belonging to the Program My House, My Life (PMCMV) - Track 1, in the city of Caxias do Sul, RS. The approach was qualitative exploratory and the data collection was done through interviews with ten residents and three trustees of the referred dwellings. The results demonstrated the need for training and professionalisation of the syndics, as well as the planning and monitoring of the condominium management by the entities involved in the PMCMV - Track 1, in order to minimize the problems related to the implementation of the condominiums. The study examined only one city and therefore does not allow generalization of the results found.

Keywords: Management of condominiums. Social housing. Popular housing. Condos. PMCMV.

1 Introdução

Uma das iniciativas que o governo brasileiro adotou, a partir do ano de 2009, com vistas à redução das desigualdades sociais provocadas pela falta de moradia é o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. Por meio da oferta de financiamento

habitacional, para as famílias de baixa renda, publicações se dedicaram a analisar seu contexto, sendo tema recorrente em periódicos, dissertações e teses. A abordagem se refere quanto à garantia ao direito da moradia, a localização dos empreendimentos e qualidade empregada em sua construção (Maroso, 2017).

O modelo de empreendimento ofertado por meio do PMCMV, analisado neste artigo, constitui-se em forma de apartamentos, por meio de condomínios edilícios (denominação adotada pelo Código Civil para se referir às normas que regulam a administração dos condomínios em edificações). O síndico desempenha um papel fundamental na administração destes condomínios, o que não se restringe na capacidade de gestão, mas também na busca pela harmonia e equilíbrio das relações humanas e de convivência coletiva (Costa, 2003).

Por outro lado, a ausência de conhecimentos e competências para a administração condominial acaba implicando em consequências negativas para o empreendimento como um todo, comprometendo sua sustentabilidade (Afonso e Silva, 2015). É importante considerar, o contexto em que os empreendimentos do PMCMV se encontram, visto que parte dos beneficiários se encontravam em situação de vulnerabilidade social, conforme os critérios de acesso estabelecidos pelo programa e pelos municípios que o aderiram.

Desta maneira, o objetivo principal deste estudo visou investigar a importância da gestão condominial para os empreendimentos habitacionais de interesse social. Os condomínios selecionados pertencem ao Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1, em convênio com a Prefeitura Municipal de Caxias do Sul. Para isso, buscou-se levantar aspectos sobre a realidade destes empreendimentos, a partir das percepções dos moradores e dos síndicos. A apresentação do artigo se inicia com o referencial teórico dos construtos sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, a demanda habitacional no município de Caxias do Sul, o Trabalho Técnico Social e a gestão de condomínios em empreendimentos habitacionais. Posteriormente, são apresentados os métodos de pesquisa, os resultados encontrados e as considerações finais.

2 Referencial Teórico

Na busca pela redução do impacto da crise financeira mundial, em 2008, o governo brasileiro adotou medidas para manter o crescimento da economia. Uma delas foi o lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, criado em 2009, visando incentivar a produção e aquisição de imóveis habitacionais para famílias com renda de até R\$ 4.650,00 (Brasil, 2009). O programa, de âmbito federal, é gerido pelo Ministério das Cidades em parceria com estados, municípios e a iniciativa privada, sendo a Caixa Econômica Federal (CEF) responsável pela operacionalização (Ramos e Angye, 2016).

O PMCMV permite a aquisição de imóveis por meio da concessão de subsídios de financiamento, de forma a reduzir o *déficit* habitacional existente entre as classes com menor faixa de renda (D'amico, 2011). O valor do subsídio é estruturado por faixas de financiamento, entre elas: a Faixa 1, para famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00; Faixa 2 para beneficiários com renda mensal entre R\$ 1.600,00 a R\$ 3.275,00; e Faixa 3, para famílias com renda mensal de R\$ 3.276,00 a R\$ 5.000,00 (Brasil, 2009). O subsídio pode chegar a até 96% do valor do imóvel para as famílias com menor renda (Lima, 2016).

A Faixa 1 do PMCMV, parte da análise deste artigo, estrutura-se a partir de

recursos oriundos do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, do FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, do FDS – Fundo de Desenvolvimento Social e do OGU – Orçamento Geral da União (Brasil, 2009).

A indicação e seleção dos beneficiários para a Faixa 1 do PMCMV fica sob responsabilidade do poder público estadual ou municipal, conforme os critérios estabelecidos pela Portaria nº 412 do Ministério das Cidades (CEF, 2017). De acordo com as informações da CEF (2017), entre as duas fases do PMCMV, até o ano de 2015, foram contratadas mais de 1,5 milhões de moradias para a Faixa 1, sendo que, deste total, 879 mil unidades foram entregues.

2.1 A gestão de condomínios em empreendimentos habitacionais

O Código Civil estabelece que, em edificações em que houver parte de propriedade exclusiva e parte de propriedade comum, é necessário que se estabeleça a convenção de condomínio (Brasil, 2002). No caso dos empreendimentos do PMCMV – Faixa 1, construídos com recursos do FAR, a convenção de condomínio e o regimento interno são disponibilizados pela CEF, agente financeiro e operacional do programa (CEF, 2017).

Conforme o Art. 1347 do Código Civil Brasileiro, a pessoa responsável pela administração do condomínio é a figura do síndico, podendo ser morador do condomínio ou não votado em assembleia, durante um mandato de dois anos, permitindo a reeleição do síndico, ao qual compete.

I – convocar a assembleia dos condôminos; II – representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; III – dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; IV – cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; VI – elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; VII – cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; VIII – prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; IX – realizar o seguro da edificação (BRASIL, 2002, não paginado).

Logo, é possível presumir que uma das principais tarefas do síndico é buscar uma administração sustentável e dos interesses do condomínio, com base em objetivos definidos. Entretanto, nem sempre as pessoas eleitas possuem capacidade gerencial para assumir esta tarefa, deixando a desejar, muitas vezes, como administradores (Carneiro, 2004). Para isso, é necessária uma constante busca por conhecimento e aprimoramento, visando à qualidade da gestão, uma vez que o síndico poderá ser acionado judicialmente quando não cumprir seus deveres, bem como sua destituição (Schwartz, 2014).

2.2 Relações de Vizinhança em Condomínios

Costa (2003) afirma que, na concepção de moradia coletiva, surge uma nova relação interpessoal na habitação que impacta diretamente na gestão condominial dos empreendimentos. De forma a facilitar as relações de convívio no condomínio, o

Código Civil dispõe sobre regras que deverão ser seguidas pelos moradores, mas cada edifício estabelece suas normas particulares, na convenção de condomínio e o regimento interno (Brasil, 2002).

Todavia, alguns condôminos apresentam dificuldades em cumprir o regimento interno, ocasionando problemas com os demais moradores ou ainda com os funcionários do condomínio por infringir as próprias normas que ajudaram a elaborar (Arcângelo, 2008). Em acréscimo, o autor afirma que a função de garantir o cumprimento do regimento interno é responsabilidade do síndico, embora ele acabe se eximindo desta responsabilidade.

Schwartz (2014) enfatiza que, dependendo do grupo de moradores existente no condomínio, haverá maior ou menor facilidade de conduzir a gestão. Com outro olhar, Viana (2009) fala que as interferências ocorridas pela proximidade dos apartamentos, implica em ruídos provocados por aparelhos de som em volume alto, gritos, algazarras, odores, dificultando a relação de convivência entre os moradores. Por sua vez, Maroso (2017) destacou que o principal problema de convivência é a diferença de origem do beneficiário, além da dificuldade de cumprimento das normas condominiais.

3 Metodologia

A pesquisa possui uma abordagem qualitativa exploratória, por meio de entrevistas individuais em profundidade (Cooper e Schindler, 2016). O roteiro semiestruturado utilizado foi adaptado de Sanches (2008).

O objeto de pesquisa é o Loteamento Campos da Serra, situado em Caxias do Sul (RS), cujo local abriga dez conjuntos habitacionais de interesse social do PMCMV – Faixa 1. Esta pesquisa teve como foco três empreendimentos que compõem o loteamento, identificados como residencial A, B e C. Neles, há um total de 300 famílias, sendo o grupo de participantes da pesquisa correspondente ao número de 10 famílias entrevistadas, além dos três síndicos que atuam na gestão condominial de cada um dos três empreendimentos.

É importante considerar que os entrevistados que se dispuseram a participar deste estudo atenderam a certos critérios, como, por exemplo, ser titular do apartamento adquirido por meio do PMCMV – Faixa 1 e estar residindo no condomínio no período mínimo de um ano. Optou-se pela escolha da seleção por conveniência do grupo de participantes da pesquisa para a coleta de dados (Cooper e Schindler, 2016), conforme caracterização apresentada no Quadro 1.

Quadro 1 - Perfil dos respondentes

Identificação	Residencial	Idade (anos)	Profissão	Moradia anterior
Entrevistado 1	A	40	Auxiliar de limpeza	Casa de aluguel
Entrevistado 2	A	57	Aposentado	Casa de aluguel
Entrevistado 3	A	47	Costureira	Casa de aluguel
Entrevistado 4	B	35	Do lar	Apartamento cedido
Entrevistado 5	B	37	Do lar	Casa de aluguel
Entrevistado 6	B	40	Catadora	Casa de aluguel
Entrevistado 7	B	40	Do lar	Casa de aluguel
Entrevistado 8	C	36	Auxiliar de limpeza	Casa de aluguel
Entrevistado 9	C	60	Aposentado	Casa de aluguel
Entrevistado 10	C	38	Beneficiário do INSS	Casa de aluguel
Síndico 1	A	46	Fiscal de ônibus	Casa de aluguel
Síndico 2	B	36	Síndico	Casa de aluguel

Síndico 3	C	46	Empresário	Casa de aluguel
-----------	---	----	------------	-----------------

Fonte: Dados provenientes das entrevistas (2018).

As entrevistas foram gravadas por meio eletrônico de áudio, e, posteriormente, transcritas. As entrevistas dos condôminos foram realizadas durante os meses de setembro e outubro de 2017, gerando um total de 3 horas e 40 minutos de gravação e transcrição de 46 páginas. Já com os síndicos, o tempo foi de 2 horas, gerando uma transcrição de 23 páginas. Após a coleta de dados, foi realizada a análise de conteúdo (Bardin, 2011) com auxílio do *software* NVivo 11®.

4 Resultados

As análises iniciam com ótica dos condôminos, posteriormente dos síndicos e finaliza com as análises do *software*.

4.1 Respostas dos condôminos

Observa-se que as unidades habitacionais do PMCMV – Faixa 1, de uma forma geral, agrada os moradores. No residencial A, é possível analisar um contentamento em relação ao tamanho dos apartamentos e da estrutura em geral, como iluminação, por exemplo, comportando a necessidade dos beneficiários. Já no residencial B, há aspectos divergentes, como a existência de rachaduras, mas se entende que é uma situação normal, assim como em qualquer outro empreendimento.

Quanto ao residencial C, foi relatado que o número de vagas de estacionamento é pouca para a realidade do condomínio. Com relação aos aspectos que influenciam na convivência, os entrevistados do residencial A descreveram que os principais fatores que dificultam as relações de convivência estão relacionadas ao barulho e ao desrespeito às normas existentes no condomínio:

A convivência é bem puxado, porque como a gente falou né, tem regras, tem horários, para fazer barulho, tem que saber o que pode o que não pode fazer, e tem gente que ignora, fumam no corredor, tiram o lixo e deixam no corredor [...] barulho, batem na tua porta fora de hora, você está dormindo e de repente batem na porta, fica difícil. (Entrevistado 1).

Outro fator que causa tensão entre os moradores no residencial A é o tráfico de entorpecentes, conforme do Entrevistado 1: “bastante drogas, isso é preocupante porque tem criança, adolescente, é muita droga para um condomínio pequeno, gera violência”. O Entrevistado 3 concorda quando relata: “as famílias não têm convivência, nós chegamos em uma situação que o pátio é só dos drogados, [...] as famílias de bem que ainda restam e que já não foram embora, estão acudadas dentro dos apartamentos”.

Quanto ao residencial B, existe similaridade nos fatos relacionados ao convívio. A inexistência de espaços de lazer faz com que as crianças brinquem em frente aos blocos, gerando reclamação por parte dos condôminos. Essa situação ocorre também no residencial C, conforme o Entrevistado 10: “Quando ocorre conflitos é por causa de criança, barulho, fofoca, esse tipo de coisa, mas a maioria é tranquilo”.

Os condomínios populares, associado a proximidade existente entre um apartamento e outro, impõe a necessidade de controle dos impulsos e das emoções,

de maneira a pensar no outro. Um ponto importante a considerar, conforme Santos (2017), é de que muitas famílias, no caso do PMCMV, não possuem experiência de vida em condomínio.

O entendimento dos moradores quanto à existência de normas que regem o convívio no condomínio e sua relação com conflitos, no residencial A, os moradores informaram que conhecem as normas do condomínio, entretanto a falta de fiscalização oportuniza sua violação. Ainda, o Entrevistado 3 comentou que os moradores evitam comentar sobre as transgressões de normas realizadas por moradores, por conta da violência e pela falta de sigilo do síndico no tratamento das informações. Esse comportamento se repete no residencial B. Os moradores enfatizam que não existe o cumprimento, sendo a limpeza e o barulho as principais queixas. Quanto ao residencial C, os moradores informaram que receberam a convenção de condomínio, entretanto, assim como nos demais residenciais, não foi realizada nenhuma abordagem sobre o documento.

Os atritos percebidos pelos condôminos corroboram com o autor Maroso (2017) que relatou a importância em considerar que as famílias beneficiadas pelo programa não possuíam nenhum vínculo entre elas, dificultando a criação de uma única vizinhança.

Quando abordados sobre o funcionamento da gestão condominial do residencial, no residencial A, a atuação da gestão condominial está centrada no síndico, que também é beneficiário do PMCMV. O Entrevistado 2 afirma que a gestão condominial é realizada por um morador que nunca exerceu a função de síndico: “O síndico é morador, mas parece que já está terminando, não sei se vão eleger de novo ou não. Olha, estava bom por ser uma pessoa que nunca foi síndico, antes de eleger ele, ele mesmo disse, olha nunca fui síndico e preciso da ajuda dos moradores para levar para frente”. A partir do excerto do Entrevistado 2, verifica-se a ausência de conhecimento em relação ao exercício da função, corroborando com Afonso e Silva (2015), que afirmam que a maioria dos condomínios é gerido por síndicos que desconhecem a realidade da função para a qual foram eleitos.

Quanto à comunicação dos moradores com o síndico, os entrevistados 1 e 3 se posicionaram de forma negativa, informando que o síndico não atende aos chamados, age de forma independente, não ouve opiniões de melhorias. Igualmente com o residencial A, no residencial B, a gestão condominial é realizada por um síndico morador. Entretanto, os Entrevistados 4 e 7 informaram que o síndico está constantemente ausente, inclusive sua falta é motivo para que muitos moradores não paguem o condomínio. Já no residencial C, o modelo de gestão adotado é participativo, satisfazendo os moradores. O Entrevistado 8 fala: “Nosso condomínio é um dos melhores de aqui de todos os Campos que tem, em comparação com os outros, se você for comparar. A pessoa do Antônio é um síndico bom, é uma pessoa que vem aqui e faz o trabalho dele”.

É importante considerar que a gestão do residencial C é realizada por um síndico profissional, escolhido em assembleia pelos moradores, diferente dos residenciais A e B. O residencial possui uma equipe de gestão definida, como conselho fiscal e líderes de bloco, atuando de maneira participativa.

Com relação às reuniões, nos residenciais A e B, percebe-se que não são realizadas para discutir sobre as necessidades do condomínio, apenas prestação de contas. Para o Entrevistado 6, a inadimplência justificaria o motivo de não haver reuniões, uma vez que a realidade financeira do condomínio está comprometendo a realização de benfeitorias:

Se nós tivemos quatro reuniões todo esse tempo foi muito. Umas quatro reuniões acho que tivemos. Por que o que ela vai explicar se não tem verba para fazer as coisas? Não tem dinheiro, então, não tem como dar satisfação de nada se não tem dinheiro, para fazer o que tem para fazer. Eu participei de todas, nunca faltei uma reunião (Entrevistado 6).

No residencial C, as reuniões são realizadas apenas entre o conselho fiscal e os líderes. As situações específicas são tratadas nas próprias torres pelos líderes ou em assembleia. O Entrevistado 10 relata: “o conselho fiscal tem reunião uma vez por mês para prestação de contas e demais assuntos, e é feito com os líderes. Com os moradores, é feito quando tem alguma situação, cada líder que tem interesse de fazer pega no pé da torre e faz com os moradores, seus vizinhos”.

Outro fator que preocupa os moradores é a questão da inadimplência (55 moradores conforme o Entrevistado 3). Segundo ele, muitos moradores deixaram de pagar o condomínio em razão da insatisfação com o trabalho do síndico. Nesse aspecto, vale destacar que a taxa da quota condominial é colocada como um fator de tensão, pois, se por um lado serve para manter a manutenção do espaço coletivo, por outro, a dimensão de moradores torna a inadimplência um ponto crítico de estagnação do condomínio (Santos, 2017).

No residencial B, os problemas com inadimplência também são recorrentes, impactando na manutenção do residencial e o valor arrecadado das quotas condominiais dos moradores adimplentes está sendo utilizado para pagar a conta de água do condomínio. No caso dos condomínios, a despesa de taxa de água é rateada entre todos os moradores que compõem o residencial, conforme a leitura dos hidrômetros individuais. No residencial B, a leitura é realizada pelo próprio síndico, repassando a informação para a administradora. Este processo gera desconfiança entre os condôminos, devido à variação no valor do consumo de água individual.

Quanto ao residencial C, a inadimplência é um fator que preocupa os moradores. Embora a inadimplência seja relativamente alta, até o momento não está comprometendo a manutenção do condomínio de forma geral.

Quando perguntado aos moradores sobre o trabalho realizado pelos síndicos, no residencial A, a atuação do síndico causa insatisfação, motivada pela ausência de diálogo e de ações necessárias para manutenção, conservação e melhorias do condomínio. Ainda, a ausência de uma estrutura de gestão, ou ainda de uma equipe de moradores que possa auxiliar o síndico na administração do residencial como um todo prejudica esse olhar.

Quanto ao residencial B, o sentimento dos moradores também é de descontentamento com a atuação da gestão. Conforme relato do Entrevistado 5, é necessário competências e habilidades de quem está à frente da gestão para conseguir administrar o condomínio, independente da questão de gênero:

Ela não é uma pessoa ruim, mas como síndica, é que nem eu falei para ela, você não é ruim como pessoa, mas como síndica não dá. Ela não tem o dom. [...]. Disseram que para síndico tinha que ser um homem. Eu disse que não, poderia ser mulher, a síndica desse condomínio da frente é mulher, e olha a organização. Pegar uma reunião com o pessoal e decidir, o que precisa para melhorar e ir atrás (Entrevistado 5).

No residencial C, a gestão condominial é satisfatória para os moradores. Com o síndico que não é morador, torna-se um fator positivo. Ele é cooperado por uma estrutura de gestão, contando com um líder em cada torre, além dos moradores que compõem o conselho fiscal, facilitando a comunicação e a transparência.

Com relação à melhoria na qualidade de vida oportunizada pela mudança, no residencial A se observa que existem pontos críticos que implicam e influenciam nesta percepção. Os Entrevistados 1 e 3 falaram que surgem fatores que se sobressaem na percepção de melhoria de qualidade de vida, como a relação de empregabilidade, por exemplo, e o preconceito em relação ao local onde os conjuntos habitacionais estão implantados, por conta do tráfico de drogas e criminalidade que existem no entorno. Já na opinião do Entrevistado 2, a possibilidade de sair do aluguel é uma realidade que proporcionou uma melhoria na sua condição de vida.

A partir das entrevistas, nota-se que os moradores esperam uma intervenção de âmbito público para soluções de caráter social, como o acompanhamento da prefeitura junto ao residencial. No tocante a gestão condominial, é depositada a responsabilidade sobre o síndico, para que este tome ações sobre questões de vulnerabilidade.

No residencial B, é possível verificar a mesma relação de contentamento por conta das famílias terem saído do aluguel e adquirido a casa própria. O Entrevistado 6 relatou que os gastos relacionados à nova habitação era uma realidade, até então, desconhecida. Ainda, no ponto de vista do Entrevistado 4, a falta de serviços públicos, como escola, por exemplo, é um fator negativo do entorno dos residenciais.

Já na opinião dos entrevistados do residencial C, as análises das entrevistas corroboram ao ponto de vista dos demais entrevistados, sendo a aquisição da casa própria o fator mais significativo em relação à melhoria na qualidade de vida. Dessa forma, pode-se perceber que o objetivo inicial do PMCMV foi atingido para boa parte dos entrevistados.

4.2 Respostas dos síndicos

Conforme relatado, os residenciais A e B são compostos pelo síndico e pelos membros do conselho fiscal. O síndico é morador, sendo contratado e remunerado pelo condomínio. A administração do condomínio é realizada de maneira compartilhada, ou seja, com o apoio de uma administradora, ainda que as ações desta permaneça sob responsabilidade do síndico, conforme o Código Civil (Brasil, 2002). No entanto, com relação à constituição de sua equipe de gestão, os Síndicos 1 e 2 informaram que muitos líderes de torre não auxiliavam nas rotinas do condomínio, como pode ser visto no relato:

[...] alguns líderes não aguentaram a pressão dos problemas, e todos os condomínios têm. O [...] é morador do apartamento tal e ele é líder e não quer mais fazer parte porque é incomodativo, ter que ir lá na porta (do apartamento) e ter que dizer olha, você tem que fazer isso, tem que ajudar naquilo pra gente manter o condomínio. Hoje tem eu como síndico, a [...] que é presidente do conselho, eu tenho, não me lembro agora o nome das gurias lá, tem as duas que são do conselho fiscal e temos a moradora aqui do [...] que é líder da torre. Ali da torre [...] também não tem líder, não quis mais [...] (Síndico 1).

Já no residencial C, a gestão condominial é realizada por um síndico profissional, sendo os serviços contratados pelo condomínio, contando com o apoio da administradora. Quanto à equipe de gestão, para o Síndico 3, o residencial possui uma equipe estruturada, entretanto, as atribuições desta equipe deveriam ocorrer de uma forma mais ativa e efetiva. Nesta visão, Santos (2017) afirma que a participação

dos moradores na gestão condominial é delicada, pois para uma população sem experiência sobre viver em condomínio, as normas e regras se constituem como processo de conhecimento e aprendizagem.

Quanto ao pagamento das cotas condominiais, a inadimplência é preocupante para a manutenção do condomínio, corroborando com os moradores. Algumas famílias, conforme informado pelo Síndico 1, nunca chegaram a pagar uma cota condominial desde que se mudaram para o residencial e acredita que o atual cenário econômico brasileiro contribui para este problema. Complementando, comentou sobre a necessidade de utilizar o fundo de reserva do condomínio, recurso este previsto para manutenções de emergência ou de maior complexidade, para cobrir as dívidas existentes.

No residencial B, o cenário é semelhante ao residencial A, pois a inadimplência é um fator preocupante para o residencial. Já no residencial C, o síndico comentou que foi necessária a troca da administradora para que pudesse executar, judicialmente, a cobrança das cotas condominiais em atraso para famílias inadimplentes a mais de seis meses, além de outros trâmites burocráticos que envolvem o processo. Cabe ressaltar, a partir da fala do Síndico 3, a percepção dos condôminos em relação às famílias inadimplentes, o que desperta o sentimento de que se está pagando a mais por aquelas famílias que não pagam em dia. Como resolução, o condomínio adota a restrição da água para as famílias inadimplentes, o que obriga, de maneira indireta, o pagamento da taxa condominial. Mesmo assim, ainda que exista a inadimplência, o residencial apresenta uma boa realidade administrativa e financeira.

Questionado sobre as reuniões, o síndico do residencial A informou que, durante a implantação do condomínio, as reuniões ocorriam com mais frequência; entretanto, no decorrer do tempo, não foi possível manter, pois os moradores desistiram de serem líderes por conta dos problemas que afetam o condomínio. No residencial B, o síndico informou que são realizadas as reuniões a cada dois meses. Já no residencial C, o síndico instiga os líderes a se comunicarem com suas torres, propiciando o conhecimento da realidade do condomínio e suas necessidades.

Com relação aos problemas na gestão do condomínio, o Síndico 1 relata problemas com relação à organização do residencial:

Do condomínio hoje, o principal tipo de reclamação é a organização. O pessoal quer que tenha limpeza, porque hoje nós não temos uma equipe que vem de fora ou que são contratados para ajudar o condomínio. O *hall* de cada torre quem limpa somos nós moradores, mas também não posso cobrar, né. A gente fez assembleia, definimos que cada morador limpasse um dia conforme a tabelinha. A gente não pressiona, porque se não se torna uma coisa, “não, eu não sou pago para fazer isso” (Síndico 1).

A situação também é semelhante no residencial C. Embora o condomínio apresente uma boa realidade tanto no aspecto administrativo quanto financeiro, o Síndico 3 argumenta que as questões sociais são o principal motivo de reclamação no condomínio, além da existência de unidades invadidas. Nos primeiros meses, após a ocupação do empreendimento, apartamentos foram ocupados irregularmente por famílias que não foram beneficiadas pelo programa, o que revela a falta de presença de autoridade do poder público na entrega dos últimos empreendimentos. Este fato apresenta reflexos na gestão condominial:

Unidades invadidas é um problema grave, são quatro unidades invadidas, não são unidades que causam problemas, essas pessoas que estão lá,

dessas unidades, quatro, duas sempre pegaram o boleto que vai na caixinha e pagaram, sempre. Tem uma terceira que pagou uma ou outra vez o boleto e tem uma quarta [...] que se comprometeu firmemente, que acaba indo para a restrição de água também, de agora na entrada de outubro pagar. [...] quando ele foi entregue (condomínio), não teve uma ação, ou seja, presença de segurança pública, perguntando quem é você e o que você quer aqui e barrando os problemas, e houve alguns problemas [...] (Síndico 3).

Os síndicos foram questionados se hoje se sentem capacitados para o exercício da função de síndico. Schwartz (2014) enfatiza que para que haja sucesso e eficiência no desempenho desta função, é imprescindível o aprimoramento e busca pelo conhecimento constantemente. De uma forma geral, ambos os síndicos (A e B) expressaram que a experiência proporcionou a busca pelo conhecimento. No entanto, o Síndico B informou que, embora se esforce para realizar uma boa administração, não pretende continuar como síndico por conta dos problemas sociais existentes nesta modalidade habitacional. Quanto ao Síndico 3, argumenta que se sente capacitado por conta de sua atuação, o que exige uma atualização constante sobre as questões técnicas e legais que envolvem o condomínio.

Outro aspecto destacado pelo Síndico 3 é a capacidade de lidar com as questões sociais e comportamentais dos moradores do condomínio, o que exige certa habilidade na forma de como é tratado os problemas que surgem no dia a dia. Os resultados confirmam com Schwartz (2014), que mencionou que, entre vários papéis que os síndicos assumem, lidar com os desafios e neutralizar os conflitos com equilíbrio e calma são fatores essenciais para a eficiência e sucesso no desempenho da função.

4.3 Análise com auxílio do software Nvivo®11

Após a transcrição e análise de conteúdo das entrevistas, os dados foram importados no *software* Nvivo®11, categorizados e extraídos para análise. Serão apresentadas duas análises: moradores e síndicos.

As entrevistas realizadas com os dez moradores dos residenciais A, B e C, foram codificadas em nós, a partir das fontes (entrevistas) e das referências (quantidade de vezes que foi codificado o trecho da entrevista no respectivo nó), conforme pode-se observar na Figura 1.

Figura 1 - Estrutura de nós das entrevistas com os condôminos

NÓS	FONTES	REFERÊNCIAS
Trabalho Técnico Social	0	0
Desenvolvimento do TTS	10	10
Estrutura dos residenciais - Condôminos	0	0
Aspectos físicos	10	10
Aspectos relacionado ao convívio	10	25
Aspectos relacionado às normas	10	27
Gestão condominial	0	0
Funcionamento da gestão	10	15
Frequência das reuniões	8	8
Valor da quota condominial	10	15
Percepção do trabalho dos síndicos	10	13
Qualidade de vida nos condomínios	9	9

Fonte: Extraído do *software* Nvivo 11® (2018).

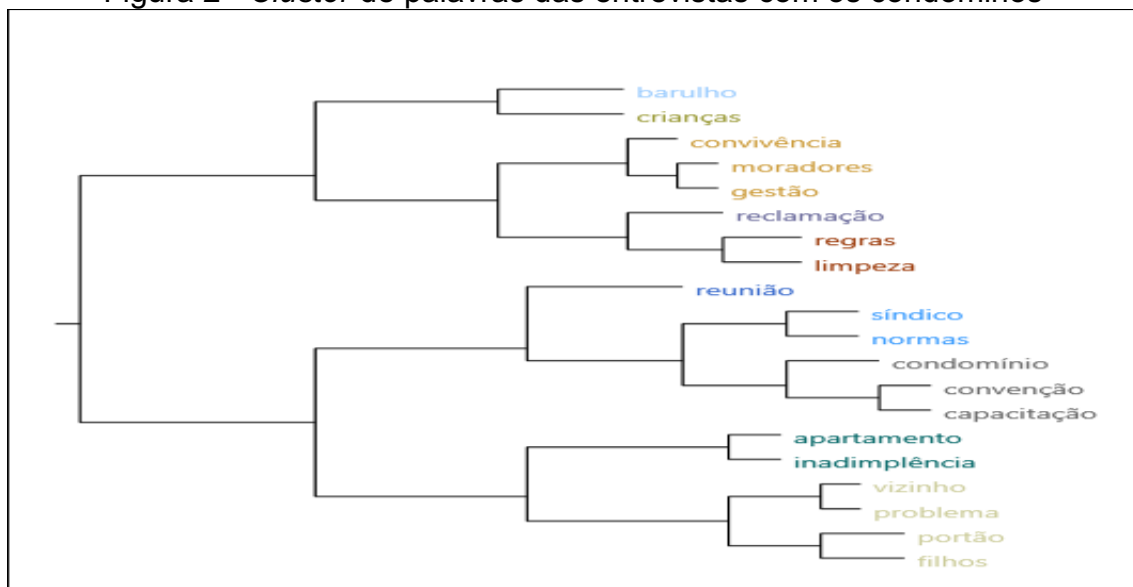
Posteriormente, foram geradas relações com as ferramentas do *software* como

a frequência de palavras, que aponta a contagem de palavras relevantes na análise. Como resultado, obteve-se: condomínio (citado 102 vezes), reunião (citado 46 vezes), apartamento (citado 42 vezes), moradores (citado 42 vezes), síndico (citado 42 vezes) e barulho (citado 33 vezes).

Neste contexto, é possível observar os elementos principais que compõem a estrutura dos condomínios como um todo. A palavra “reunião” é citada como a principal ferramenta de comunicação entre os “moradores” e a gestão. Já em relação aos problemas que afetam o morar em coletividade, o “barulho” ganha destaque, dificultando o sentimento de bem-estar e de satisfação em relação aos residenciais. Esta implicação demonstra a importância da gestão condominial para o equilíbrio das relações entre os moradores, ou seja, o interesse do coletivo e o formato de gestão é um dos fatores determinantes da satisfação para as habitações de interesse social (Kowaltowski *et al.*, 2019).

Gerou-se o *cluster* de palavras, demonstrando a relação textual de acordo com a análise dos trechos. As relações podem ser observadas na Figura 2.

Figura 2 - *Cluster* de palavras das entrevistas com os condôminos



Fonte: Extraído do software Nvivo ® 11 (2018).

Sendo assim, é possível verificar que o “barulho” está relacionado às “crianças”, o que foi destacado nas entrevistas, que pode estar associada aos poucos espaços de lazer destinados à esta faixa etária e à carência de equipamentos de recreação. No residencial A e B, é possível verificar a ausência de manutenção destes equipamentos, como os parquinhos.

Outra relação gerada é a “convivência”, “moradores” e “gestão”. Nos depoimentos, percebe-se que os moradores associam a gestão dos residenciais com os problemas de convivência, exigindo dos síndicos um posicionamento em relação ao cumprimento do regimento interno pelos condôminos, principalmente à não contribuição dos moradores com a limpeza do condomínio. Essa situação confirma com Resedá (2014), que enfatizou que um dos problemas mais comuns no condomínio é a desobediência das regras básicas de convivência.

Ainda, o termo “reunião” converge entre o “síndico” e as “normas”, e com a “capacitação” em relação à “convenção”, para a formação dos condomínios. De fato, a necessidade de reuniões com o intuito de capacitar tanto os moradores quanto os síndicos em relação à convenção e ao regimento interno são essenciais para a

compreensão dos direitos, deveres e obrigações que envolvem o morar em coletividade.

Observa-se a relação “apartamento” e “inadimplência”, citado como fator de preocupação dos moradores, uma vez que o índice, nos três residenciais, acaba sendo elevado. Para os condôminos adimplentes, existe o sentimento de estar pagando por aqueles que não pagam a taxa condominial, dificultado as relações de vizinhança, e, conseqüentemente, a gestão e manutenção dos espaços coletivos.

Outro apontamento da análise é a associação entre as palavras “vizinho” e “problema”, o que ressalta a dificuldade na construção de laços de sociabilidade no condomínio. Para Santos (2017), o desafio de morar verticalmente provoca mudanças em relação ao modo de vida das famílias beneficiadas, com a imposição de modelos pré-definidos de uso dos espaços coletivos, de sociabilidade e de participação. Por fim, a relação “portão” e “filhos” é citada devido ao incômodo vivenciado por conta da insegurança na entrada das torres, uma vez que os filhos dos moradores acabam deixando o portão de entrada aberto ou o danificam para manter o acesso livre.

A segunda parte da análise, com as três entrevistas dos síndicos, gerou os nós conforme a Figura 3. Na frequência de palavras, destacam-se os termos condomínio (citado 130 vezes), famílias (53 vezes) e síndico (52 vezes), compondo a estrutura do residencial.

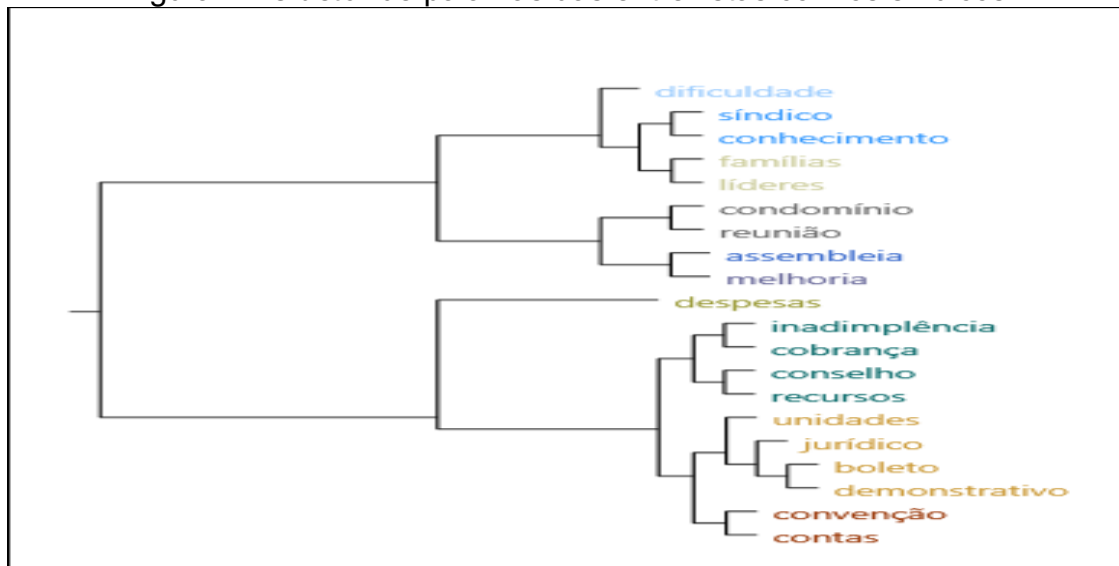
Figura 3 - Estrutura de nós das entrevistas com os síndicos

NÓS	FONTES	REFERÊNCIAS
Gestão condominial - síndicos	0	0
Administração condominial	3	11
Despesas e quota condominial	3	7
Frequência das reuniões	3	11
Principais problemas e reclamações	2	5
Exercício da função de síndico	3	7

Fonte: Extraído do *software* Nvivo 11® (2018).

O *cluster* de palavras, ilustrado na Figura 4, evidencia a “dificuldade” que é encontrada pelos “síndicos” em relação ao “conhecimento” sobre gestão condominial, que adquire conforme surgem os eventos. Ressalta-se, nos residenciais A e B, que os síndicos são moradores, possuindo as mesmas características socioeconômicas que os demais beneficiários e apresentando dificuldades em relação à compreensão das responsabilidades que envolvem o cargo. Confirmando, Afonso e Silva (2015) falam que a ausência de conhecimentos e competências de gestão acabam implicando em conseqüências desastrosas na atuação do síndico.

Figura 4 - Cluster de palavras das entrevistas com os síndicos



Fonte: Extraído do software Nvivo ® 11 (2018).

Ainda, é possível verificar uma fragilidade na relação entre as “famílias” e os “líderes” por conta das relações de convivência. Há líderes que desistem de auxiliar na gestão condominial, concentrando, conseqüentemente, nas atividades do síndico.

A falta de participação dos moradores acarreta na ausência de “reuniões” para discutir questões relativas ao “condomínio”, culminado em desinformação e desconfiança no trabalho desenvolvido pelos síndicos. Ademais, há dificuldades de serem aprovadas das “melhorias” nas “assembleias”, devido à visão distorcida dos moradores em relação aos acontecimentos.

Quanto às “despesas”, os termos “inadimplência” e “cobrança” das taxas condominiais em atraso se relacionam. A atuação do conselho fiscal, a quem cabe acompanhar e fiscalizar as receitas e despesas, deveria ocorrer de forma mais efetiva, comunicando e sanando dúvidas dos moradores sobre a realidade financeira dos condomínios. Na análise das falas, foi possível diagnosticar que os conselhos fiscais, muitas vezes, se eximem desta responsabilidade.

Em relação à inadimplência, os síndicos informaram que o processo de cobrança, via judicial, para as “unidades” inadimplentes há mais de três meses, é um processo moroso, pois envolve analisar os “demonstrativos” financeiros e contábeis para apurar os “boletos” em aberto das unidades habitacionais inadimplentes e tomar a decisão de encaminhar a cobrança, via “jurídico”.

4.4 Discussão dos resultados

Vale *et al.* (2017) apresenta o PMCMV, que é o programa habitacional do governo brasileiro que dá acesso à moradia para brasileiros de baixa renda em áreas urbanas e rurais. O autor cita com ênfase a oportunidade de combinar esse programa social com a possibilidade de diversificar a matriz energética utilizando o potencial solar do país. Já Kesus e Denaldi (2018) apontam que a inserção urbana e da questão fundiária não foi devidamente valorizado no desenho do PMCMV, mas não se pode reduzir o papel do município.

Considerando o desenho adotado para o programa, baseado na participação do setor privado, o PMCMV relegou ao segundo plano as premissas e os debates

acumulados em torno do Plano Nacional de Habitação de Interesse Social. Por outro lado, o PMCMV foi criado com finalidade de gerar demanda habitacional e impulsionar o mercado financeiro, sem propor solução para o problema da segregação socioespacial e da questão da terra, que representam entraves da política urbana brasileira (Ferreira *et al.*, 2019).

A inadimplência reflete na manutenção e sustentabilidade dos empreendimentos. Os síndicos são pressionados pelos moradores adimplentes a prestarem “contas”, conforme previsto na “convenção”, gerando situações constrangedoras e falta de confiança com a gestão. Costa (2009) afirma que estes problemas financeiros são reflexos das características específicas desta população, o que é bastante elevado em programas de habitação social. Acolin (2019) identificou quatro hipóteses para explicar o elevado nível de inadimplência que é de 28% PMCMV – Faixa 1: a localização periférica das unidades, renda insuficiente para cobrir custos correntes, risco moral na gestão do programa e crime organizado em alguns projetos.

A conquista da casa própria pelas classes de renda baixa pode remeter à uma negação da cidade, uma vez que a maioria dos empreendimentos se localizam em áreas consideravelmente distantes, reportando à uma continuação das tendências dos programas habitacionais anteriores ao PMCMV, em relação à periferação das habitações populares (Marchi, 2015). Kowaltowski *et al.*, 2019 descrevem que embora tenham ocorrido melhorias em algumas questões sociais, concordam que a localização da habitação na periferia urbana é problemática para a mobilidade urbana, aumentando a segregação social e a monotonia estética. Além disso, o modelo de *design* não responde às necessidades dos habitantes.

Da mesma forma, são percebíveis as dificuldades de cumprimento das normas condominiais. As famílias beneficiadas pelo programa não possuíam nenhum vínculo entre si, dificultando a criação de uma única vizinhança (Maroso, 2017). Embora o PMCMV aumente ostensivamente o acesso à moradia, ele está incentivando os moradores a deixarem assentamentos estabelecidos e bem localizados para se mudarem para áreas de terra isoladas e periféricas (Stiphany e Ward, 2019). Acolin (2019) recomenda a inclusão de critérios de localização no escalonamento de subsídios.

5 Conclusão

A população alvo do PMCMV – Faixa 1 possui características específicas em relação à heterogeneidade, composta por famílias com diferentes experiências de vida, de moradia, de vulnerabilidade e de inserção no mercado de trabalho. O processo de mudança para um condomínio, transforma as relações sociais existentes até então. Um novo local, com novas regras, visando o bem-estar coletivo, precisa ser estruturado e acompanhado, de forma a atender o objetivo principal dos programas habitacionais.

Com relação à gestão condominial, nos três residenciais foi verificado que o trabalho de gestão condominial não foi realizado de uma maneira efetiva pela empresa escolhida e contratada pela CEF, o que é evidenciado nas entrevistas com os moradores e no formato de gestão dos residenciais A e B. Na análise, foi constatado o desconhecimento dos condôminos em relação à convenção de condomínio e ao regimento interno, impactando nas relações de convivência, bem como a ausência de conhecimentos e competências de gestão nos síndicos. Em relação ao residencial C, pelo fato de que o condomínio conta com um síndico profissional, as ações de gestão

condomínial com os moradores acabaram sendo realizadas pelo próprio síndico. Portanto, a gestão condomínial destes residenciais deveria ser planejada e acompanhada pelo órgão promotor do programa de forma a minimizar os problemas relacionados à implantação dos condomínios.

O impacto gerado pela falta de capacitação dos síndicos é verificada pelo aumento da inadimplência, em relação ao pagamento das quotas condominiais. As razões apontadas se relacionam com a falta de pagamento por opção, por sensação de injustiça e, ainda, no caso dos residenciais A e B, pelo descontentamento em relação à estrutura de gestão dos residenciais. Não obstante, a situação econômica da classe social a quem se destinam estes empreendimentos contribui com este fator. Para muitas famílias, o novo modelo de habitação contribuiu para o aumento das despesas, como taxa de condomínio, água e energia elétrica.

Diante da ausência de uma estrutura de gestão, conselho fiscal e líderes de torre não participam do processo de gestão, marcada pela ausência em reuniões para deliberar sobre questões relevantes do condomínio. Já em relação ao residencial C, o modelo de gestão adotado pelo síndico é participativo, diminuindo o sentimento de descontentamento dos moradores e as reuniões com a equipe de gestão realizadas periodicamente.

Foi constatado que a administração condomínial dos residenciais A, B e C é realizada de maneira compartilhada, ou seja, o síndico conta com os serviços de uma administradora contratada pelo condomínio, sendo as funções administrativas executadas por ela de sua inteira responsabilidade. Para este modelo habitacional, entende-se que a administradora deva apresentar uma proposta de serviços de maneira completa, realizando a gestão socioeconômica dos moradores e de manutenção dos empreendimentos, ou seja, um atendimento específico para habitações de interesse social.

A gestão dos residenciais A e B são realizadas por síndicos residentes e sem experiência, por isso reitera-se a necessidade de capacitação desses profissionais para conhecer o funcionamento de um condomínio e suas responsabilidades. O despreparo, motivado pela falta de acompanhamento eficaz, gera desconfiança e insatisfação dos moradores em relação à gestão.

Em relação aos aspectos físicos dos residenciais A, B e C, foi possível verificar que existe um contentamento dos moradores em relação à estrutura dos empreendimentos. Foi constatado que a insatisfação se refere aos aspectos de convivência e de gestão. Considerando que os residenciais A, B e C possuem menos de dois anos de uso, o artigo revela que o maior problema tem origem nas relações sociais, marcados por problemas comportamentais, de integração e de pertencimento em relação ao condomínio, refletindo na administração destes empreendimentos.

O estudo verificou que, mesmo os moradores terem saído do aluguel e adquirido a casa própria, parte das reclamações, na opinião dos síndicos, está associada à falta de sentimento de pertencimento à nova moradia, verificada na dificuldade em estabelecer a limpeza e preservação do patrimônio. Ademais, as normas estabelecidas para a convivência não são assumidas pelas famílias, dificultando a adaptação em condomínio.

Cabe ressaltar que nos primeiros meses após a ocupação dos empreendimentos, alguns apartamentos foram ocupados irregularmente, por meio de invasões. Há falha no processo de seleção das famílias, pois o número de famílias beneficiadas pelo programa, inicialmente, foi menor do que a quantidade de apartamentos entregues. Ainda, a falta de presença do poder público é agravante, pois gera insegurança e práticas ilegais dentro do condomínio, como a violência e o

tráfico de drogas. O estudo contribuiu para conhecer a realidade da gestão de condomínios referente a um caso do PMCMV, os acertos e problemas investigados na pesquisa que podem auxiliar o poder público e os envolvidos no empreendimento para possíveis melhorias.

Como limitações, o estudo examinou uma cidade e, portanto, não permite generalizar os resultados encontrados. Entretanto, para pesquisas futuras, sugere-se um estudo em relação à estrutura do PMCMV, elencando ações que podem ser tomadas visando melhorar a gestão dos empreendimentos habitacionais de interesse social, a nível social, construtivo e de manutenção.

Referências

ACOLIN, Arthur; HOEK-SMIT, Marja C.; ELOY, Claudia Magalhães. High delinquency rates in Brazil's Minha Casa Minha Vida housing program: Possible causes and necessary reforms. *Habitat International*, v. 83, p. 99-110, 2019.

AFONSO, G. A. O. e SILVA, H. D. Síndico Profissional: Uma Nova Tendência do Mercado. *QUALIA: a ciência em movimento*, 1(1), p. 40-63, 2015.

ARCÂNGELO, M. Administração de Conflitos em Condomínios. Porto Alegre, 2008.

BARDIN, L. Análise de conteúdo. Lisboa: Edições, 70, 2011.

BRASIL. Presidência da República. Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009. Recuperado de http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm, 2009.

CARNEIRO, J. H. D. Roteiro de informações gerenciais para a administração condominial baseada no perfil dos síndicos e administradores. (Dissertação de Mestrado). Recuperado de <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/88196>, 2004.

CAXIAS DO SUL. Prefeitura Municipal de Caxias do Sul. Lei Complementar Nº 290, de 24 de setembro de 2007. Recuperado de https://www.caxias.rs.gov.br/_uploads/planejamento/plano_diretor_lei.pdf, 2009.

CEF. Caixa Econômica Federal. Programa Minha Casa Minha Vida. Recuperado de <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>, 2017.

COOPER, D. R. e SCHINDLER, P. S. Métodos de Pesquisa em Administração. McGraw Hill Brasil, 2016.

COSTA, A. R. Gestão de conjuntos habitacionais. (Tese de Doutorado). Recuperado de <https://wp.ufpel.edu.br/naurb/files/2016/06/Gest%C3%A3o-em-Conjuntos-Habitacionais-Armando-Costa.pdf>, 2003.

COSTA, D. C. B. Gestão pós-ocupação em edifícios reabilitados para habitações de interesse social no centro de São Paulo. (Dissertação de Mestrado). Recuperado de

<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3146/tde-03072009-145355/pt-br.php>., 2009.

D'AMICO, F. O. Programa Minha Casa, Minha Vida e a Caixa Econômica Federal. Costa, Juliana Camargos et al. O desenvolvimento econômico brasileiro e a Caixa: trabalhos premiados. Rio de Janeiro: Centro Internacional Celso Furtado de Políticas para o Desenvolvimento: Caixa Econômica Federal, p. 33-54, 2011.

FERREIRA, G. G. et al. Housing policy in Brazil: an advocacy coalition analysis of the National Social Interest Housing System versus Minha Casa, Minha Vida Program. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 11., 2019.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. (2016). Déficit habitacional no Brasil 2013-2014. Recuperado de <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/informativos-cei-eventuais/634-deficit-habitacional-06-09-2016/file>., 2016.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo demográfico 2010. Recuperado de <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?codmun=430510>, 2010.

JESUS, P. e DENALDI, R. Experiências de regulação urbana e suas possibilidades: análise a partir do Programa Minha Casa Minha Vida na Região do Grande abc (São Paulo). *EURE (Santiago)*, v. 44, n. 132, p. 67-87, 2018.

KOWALTOWSKI, D. C. C. K. et al. A critical analysis of research of a mass-housing programme. *Building Research & Information*, v. 47, n. 6, p. 716-733, 2019.

LIMA, M. A. Padrões espaciais de localização dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida: impactos na qualidade da habitação social e satisfação dos moradores. (Tese de Doutorado). Recuperado de <https://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/151375>., 2016.

MARCHI, M. A produção contemporânea do espaço urbano e o direito à cidade: um estudo sobre a inserção do Programa Minha Casa Minha Vida na área conurbada de Florianópolis. (Dissertação de Mestrado). Recuperado de <https://repositorio.ufsc.br/xmlui/handle/123456789/158808>., 2015.

MAROSO, C. B. Habitação e cidade: gestão territorial, dispersão urbana e o Programa Minha Casa Minha Vida. (Dissertação de Mestrado). Recuperado de <http://tede.bibliotecadigital.puc-campinas.edu.br:8080/jspui/handle/tede/937>., 2017.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Trabalho social em programas de habitação de interesse social. 2. ed. Brasília., 2014.

RAMOS, J. S. e ANGYE, C. N. A construção de políticas públicas em habitação e o enfrentamento do déficit habitacional no Brasil: uma análise do Programa Minha Casa Minha Vida. *Revista Desenvolvimento em Questão*, v. 14, n. 33, p. 65-105., 2016.

REIS, G. D. Gestão condominial em habitação de interesse social: uma experiência no Programa Minha Casa, Minha Vida. (Dissertação de Mestrado). Recuperado de <http://www.mestradoemgsedl.com.br/wp-content/uploads/2016/03/Gabriel-Drumond-Reis.pdf>., 2015.

RESEDÁ, S. O condômino antissocial: uma realidade diária que bate sua porta. Revista de Direito da UNIFACS – Universidade Salavador, n. 174, p. 1-22., 2014.

SANCHES, D. Gestão condominial de habitação de interesse social: um estudo na área central de São Paulo. (Dissertação de Mestrado). Recuperado de <http://gaspargarcia.org.br/wp-content/uploads/2015/02/GestaoCondominialDeHabitacaoDeInteresseSocial-1.pdf>., 2008.

SANTOS, V. V. P. Viver em condomínios verticais do programa “Minha Casa, Minha Vida” na periferia de Curitiba-PR: pós-ocupação, trajetórias e sociabilidade. (Dissertação de Mestrado). Recuperado de <https://acervodigital.ufpr.br/handle/1884/48936>., 2017.

SCHWARTZ, R. B. O. Revolucionando o condomínio. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

STIPHANY, K. M.; WARD, P. M. Autogestão in an era of mass social housing: the case of Brazil’s Minha Casa Minha Vida-Entidades Programme. International Journal of Housing Policy, p. 1-26, 2019.

VALE, A. M. et al. Analysis of the economic viability of a photovoltaic generation project applied to the Brazilian housing program “Minha Casa Minha Vida”. Energy policy, v. 108, p. 292-298, 2017.

VIANA, M. A. S. Manual do condomínio edilício. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

WIGGERS, M. M.; KORMANN, T. C. e ROBAINA, L. E. S. Evolução da ocupação urbana de Caxias do Sul e os assentamentos subnormais. In: XVI Encontro Nacional dos Geógrafos: Crise, práxis e autonomia. Encontro organizado pela Associação dos Geógrafos Brasileiros, Porto Alegre, Brasil, 2010.

Direitos de cópia - creative commons.	
Recebido em:	29-11-19
Aprovado em:	24-02-21
ID do artigo	#2673
Editor Científico: Prof. Dr. Osni Hoss, Ph.D.	