UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS LETRAS E ARTES
DEPARTAMENTO DE POLÍTICAS PÚBLICAS
BACHARELADO EM GESTÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS

SORAYA LEANA CORTEZ JACINTO DA CUNHA

PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA” EM PARNAMIRIM-RN: UMA AVALIAÇÃO DE IMPACTO A PARTIR DA SATISFAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL IDERVAL MEDEIROS

NATAL/RN
2012

SORAYA LEANA CORTEZ JACINTO DA CUNHA

PROGRAMA "MINHA CASA, MINHA VIDA" EM PARNAMIRIM-RN: UMA AVALIAÇÃO DE IMPACTO A PARTIR DA SATISFAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL IDERVAL MEDEIROS

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso Superior de Bacharelado em Gestão de Políticas Públicas da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, em cumprimento às exigências legais como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Gestão de Políticas Públicas.

Orientador: Professor Dr. Márcio Moraes Valença

NATAL/RN

2012

SORAYA LEANA CORTEZ JACINTO DA CUNHA

PROGRAMA "MINHA CASA, MINHA VIDA" EM PARNAMIRIM-RN: UMA AVALIAÇÃO DE IMPACTO A PARTIR DA SATISFAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL IDERVAL MEDEIROS

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso Superior de Bacharelado em Gestão de Políticas Públicas da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, em cumprimento às exigências legais como requisito parcial à obtenção do título Bacharel em Gestão de Políticas Públicas.

APROVADO EM ___/___/2012.

BANCA EXAMINADORA

Professor Dr. Márcio Moraes Valença – Orientador
Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN

Professora Dr.ª Soraia Maria do Socorro Carlos Vidal Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN

Professora Drª Maria do Livramento Miranda Clementino
Universidade Federal do Rio Grande do Norte – UFRN

RESUMO

A habitação tornou-se um produto e, como todo e qualquer produto, está passível de ser comprado por aquele que tiver condições de obtê-la. No Brasil, a habitação constitui-se em tema recorrente nas agendas governamentais. Ao longo dos anos os governos brasileiros se sucederam na implantação de políticas para esse setor que, ora obtiveram alguma melhora, ora não foram suficientes. Quando considerado características referentes à renda percebe-se claramente que houve uma parcela da população brasileira historicamente marginalizada pelas políticas públicas para esse setor, qual seja: a população com renda inferior a três salários mínimos. Em 2008, durante o segundo mandato do então presidente da república, Luiz Inácio “Lula” da

Silva, foi criado o Programa “Minha Casa, Minha Vida”. Esse programa abrange diversos níveis de renda, através da construção de casas e a distribuição de subsídios,

inclusive para famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos. Distribuído por toda a federação, o programa chegou ao município de Parnamirim, Rio Grande do Norte, em 2009, através de recursos do Plano de Aceleramento do Crescimento do Governo Federal. Dessa forma, o presente trabalho tem por objetivo realizar uma avaliação de impacto do Programa “Minha Casa, Minha Vida” no município de Parnamirim-RN. Para isso optou-se por analisar o grau de satisfação dos moradores do Residencial Iderval Medeiros, situado no bairro Nova Esperança, no qual abrange a faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos.

Palavras-Chaves: “Minha Casa, Minha Vida”; Políticas Públicas; Habitação.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Mapa de localização do Município de Parnamirim – RN. 11

Figura 2: Imagem do Município de Parnamirim a partir de sua divisão por bairros. . 12

Figura 3: Localização do Residencial Iderval Medeiros, contornado em vermelho. . 29

Figura 4: Entrada do Residencial Iderval Medeiros 29

Figura 5: À direita, muro do Condomínio Iderval Medeiros. 30

Figura 6: Comércio na frente do Condomínio Iderval Medeiros; ao fundo, vazio urbano. 31

Figura 7: Maquete do empreendimento 36

Figura 8: Posto de Saúde Marcondes Bezerra - Nova Esperança 49

Figura 9: Escola que se encontra mais próxima do condomínio, porem ainda não tem nome e nem foi inaugurada. 50

Figura 10: Imagem aérea com as distâncias entre o Residencia Iderval Medeiros e serviços. 51

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Dados referentes à pergunta “2” do questionário aplicado. 41

Gráfico 2: Dados referentes à pergunta “3” do questionário aplicado. 42

Gráfico 3: Dados referentes à pergunta “4” do questionário aplicado. 44

Gráfico 4: Dados referentes à pergunta “8” do questionário aplicado. 45

Gráfico 5: Dados referentes à pergunta “9” do questionário aplicado. 45

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Sistema IBGE de Recuperação Automática (2010) 11

Tabela 2: Empreendimentos em Parnamirim com os respectivos bairros, número de apartamentos e empresa construtora. 25

Tabela 3: Quantidade de moradores por bloco entrevistados. 39

Tabela 4: Custo mensal aproximado do Residencial Iderval Medeiros. 41

SUMÁRIO

1.0. INTRODUÇÃO 9

2.0. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE PARNAMIRIM-RN 10

3.0. POLÍTICA HABITACIONAL BRASILEIRA: DO BNH AO PROGRAMA "MINHA CASA, MINHA VIDA" 16

4.0. O PROGRAMA "MINHA CASA, MINHA VIDA" EM PARNAMIRIM-RN 23

5.0. CARACTERIZAÇÃO DO RESIDENCIAL IDERVAL MEDEIROS 27

6.0. METODOLOGIA DE PESQUISA 32

7.0. ANÁLISE DOS DADOS 38

7.1. A SITUAÇÃO DA MORADIA ANTERIOR 42

7.2. TOTAL DE PESSOAS RESIDENTES NO APARTAMENTO 43

7.3. A PERCEPÇÃO DOS MORADORES SOBRE A MORADIA ATUAL 44

7.4. A PERCEPÇÃO DOS MORADORES SOBRE O BAIRRO..... 46

7.5. A RELAÇÃO ENTRE MORADIA ANTERIOR E A ATUAL..... 46

7.6. AS CONDIÇÕES FINANCEIRAS REAIS DE POSSUIR UM IMÓVEL PRÓPRIO ANTES DO PROGRAMA "MINHA CASA, MINHA VIDA". 47

8.0. CONSIDERAÇÕES FINAIS 52

REFERÊNCIAS 55

ANEXO 58

ANEXO A: *Folder* de divulgação do Programa "Minha Casa, Minha Vida" em Parnamirim-RN para famílias com renda entre 0 a 3 salários mínimos..... 59

ANEXO B: Declaração de beneficiário do Programa "Minha Casa, Minha Vida"..... 64

ANEXO C: Regimento interno do Residencial Iderval Medeiros 67

ANEXO D: Manual do proprietário do Residencial Iderval Medeiros 79

ANEXO E: Planta comum aos apartamentos do "Minha Casa, Minha Vida" para renda entre 0 a 3 salários mínimos..... 106

ANEXO F: Questionário aplicado aos moradores do Residencial Iderval Medeiros..... 108

1.0. INTRODUÇÃO

A habitação constitui-se em um produto à venda no mercado. De acordo com a renda o individuo pode escolher onde e como pretende habitar o espaço. Para Valença (2003, p.02) “a habitação é, antes de mais nada, coisa, objeto, produto, bem durável, *mercadoria*, ou seja, algo que se compra e vende no mercado imobiliário”. De acordo com Azevedo (1982, p.8) “A habitação é um dos reclamos maiores na luta pela ampliação da Cidadania”.

Ao longo dos anos os governos brasileiros se sucederam na implantação de políticas para esse setor que, ora obtiveram alguma melhora, ora não foram suficientes. Se levarmos em consideração a renda como parâmetro, será possível vislumbrar uma clara marginalização das famílias com arrecadação inferior a três salários mínimos onde, na prática, podemos perceber que o déficit para essa população vem aumentando gradativamente. De acordo com Cardoso (2012, p. 1): “desde a extinção do BNH, em 1986, até 2008, a habitação social permaneceu relegada a uma posição subalterna na agenda das políticas sociais. Enquanto isso, os problemas habitacionais se agravaram”.

No governo Lula, então, foi criado a nova Politica Nacional de Habitação (PNH) e, junto com ela, o Plano Nacional habitacional (PLANHAB), no qual previa equacionar o déficit habitacional brasileiro em 15 anos. No contexto da crise econômica internacional de 2008 foi instituído Programa Habitacional “Minha Casa, Minha Vida” através da lei da lei 11.977, de 07 de julho de 2009. O programa tinha como meta inicial a construção de 1 milhão de novas moradias. O ponto chave do programa foi, justamente, sua visão voltada para a parcela da população historicamente deixada de lado pelas políticas habitacionais, os com renda entre 0 a 3 salários mínimos. Para esses indivíduos a meta inicial previa a construção de 400 mil unidades habitacionais.

Espalhado por todo o país, o programa “Minha Casa, Minha Vida” foi implantado em Parnamirim, Rio Grande do Norte, em 2009. Desde sua implantação até os dias atuais foram construídos oito condomínios de apartamentos. Além disso, há outros três

empreendimentos em fase de construção, através de recursos do Plano de Aceleração do Crescimento do Governo Federal, em sua segunda edição, o chamado PAC 2.

O presente trabalho tem por objetivo realizar uma avaliação de impacto, a partir do nível de satisfação dos beneficiados do Programa “Minha Casa, Minha Vida” em Parnamirim. Como objeto de estudo foi escolhido o Residencial Iderval Medeiros – e seus moradores, obviamente -, situado no bairro de Nova Esperança, no qual beneficia família com renda entre 0 e 3 salários mínimos.

2.0. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE PARNAMIRIM-RN

O município de Parnamirim foi instituído através da Lei 2.325, de 17 de dezembro de 1958. É um município situado no estado do Rio Grande do Norte. Faz parte da região metropolitana de Natal constituindo-se na terceira maior cidade do estado. Possui área territorial de 123.589km e é limítrofe da capital, Natal. É servido por duas principais rodovias federais, a BR-101 e a BR-304 ligando o município ao Sul e ao norte do país. Está limitada ao norte por Natal, ao sul por Nísia Floresta e São Jose de Mipibu e ao oeste por Macaíba.

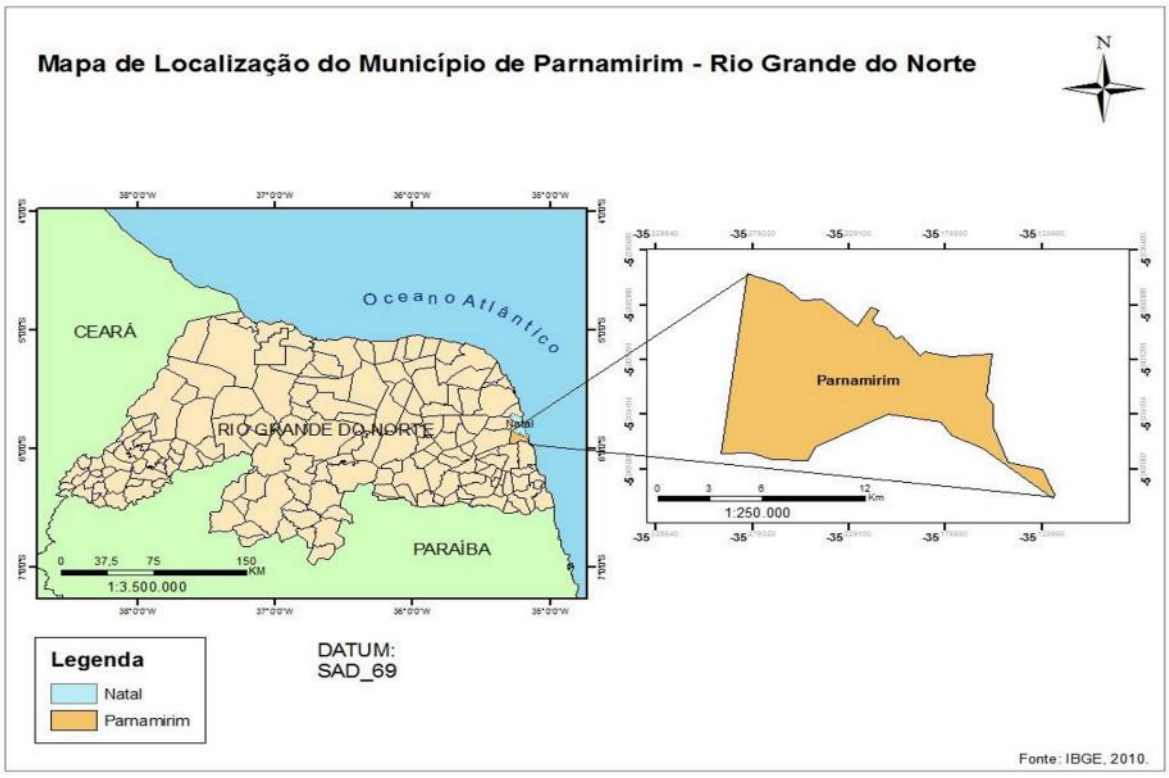


Figura 1: Mapa de localização do Município de Parnamirim – RN.

O município de Parnamirim possui 20 bairros (ver tabela abaixo) e 3 distritos: Litoral Pium, Litoral Pirangi e Litoral Cotovelo.

Bairro	Habitantes	Bairro	Habitantes
Centro	4.401	Bela Parnamirim	-
Boa esperança	5.925	Passagem de Areia	16.744
Emaús	22.429	Parque de Exposições	6.005
Cohabinal	3.398	Vida Nova	-
Santa Tereza	5.082	Parque das Nações	-
Monte Castelo	9.051	Jardim Planalto	8.812
Rosa dos Ventos	12.443	Liberdade	6.191
Santos Reis	7.600	Nova Parnamirim	54.076
Vale do Sol	5.557	Nova Esperança	-
Cajupiranga	-	Parque do Jiquí	1.636

Tabela 1: Sistema IBGE de Recuperação Automática (2010)

De acordo com a Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano (SEMUR), a zona de expansão urbana de Parnamirim (ver mapa abaixo) contará com a criação de dois novos bairros, Parque das Árvores e Encanto Verde, dependendo apenas de passar pelos trâmites da Câmara dos Vereadores para a sua efetivação.

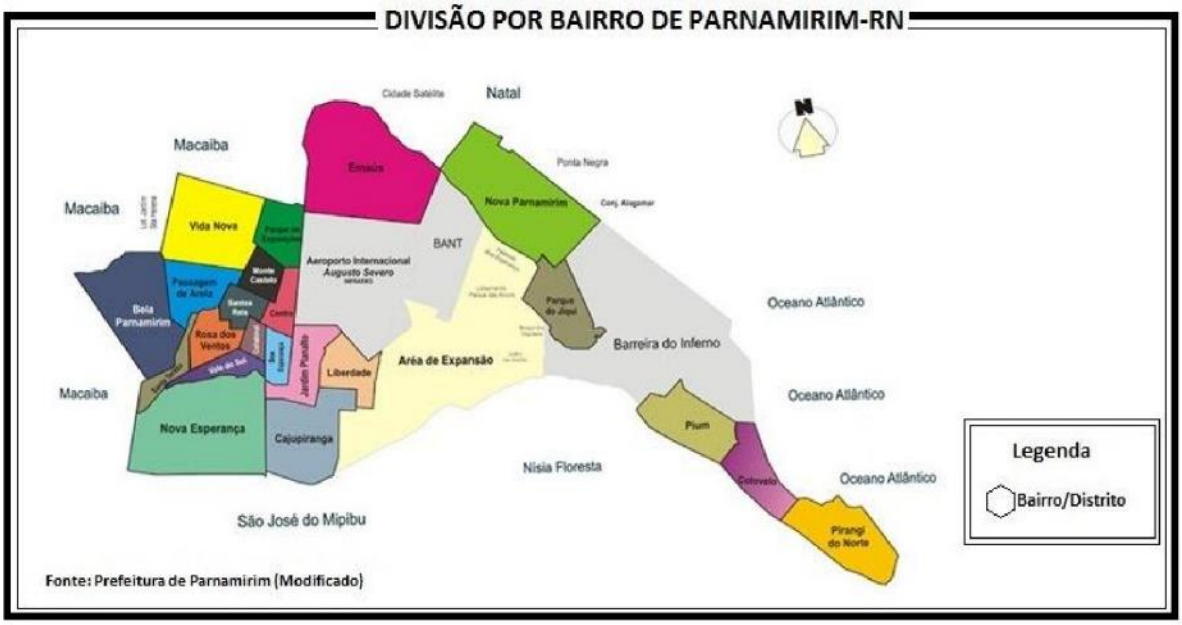


Figura 2: Imagem do Município de Parnamirim a partir de sua divisão por bairros.

Parnamirim começou a ganhar o contorno do que é hoje no período de expansão da aviação comercial. O Rio Grande do Norte passou a ser foco de pretensões nesse sentido. Nesse contexto, o estado recebeu uma comitiva francesa, comandada por Paulo Vechet, que tinha por objetivo a construção de um campo de pouso e decolagem que ficasse próximo a Natal. A partir de tal evento, o município iniciou o processo de crescimento. “A origem do povoamento esteve fortemente marcada pelas condições geográficas relacionadas à expansão da aviação comercial, desde a escolha de um campo para pouso e decolagem nas proximidades de Natal, em 1927, até a criação da Base Aérea durante a 2ª Guerra

Mundial, em 1942, entorno da qual a cidade se expandiu” (PARNAMIRIM, 2008, p.30).

A população vem crescendo gradativamente nos últimos anos. Segundo dados do IBGE (2010), em dez anos, a população cresceu 56,66%, superando Natal e Mossoró, com 10,3% e 18,0%, respectivamente. Dessa forma, sua população passou de 124.690 habitantes, no ano de 2000, para 202.413 habitantes, em 2010. Em 2011, foi estimado que haveria no município cerca de 208.426 habitantes.

A cada ano aumenta o número de empreendimentos no município, principalmente com a implantação do programa “Minha Casa, Minha Vida” do Governo Federal, que proporciona isenção fiscal às construtoras, incentivando- as a explorarem e aumentarem o número de construções na área que a elas são cedidas.

A proximidade de Parnamirim com a capital é um fator importante para o crescimento populacional, na medida em que Natal apresenta indícios de saturação urbana – o que estimula o seu crescimento vertical – fazendo com que o seu crescimento horizontal atinja as cidades ao seu entorno. Esse processo intensificase com a intensa especulação imobiliária pela qual Natal passa. A capital ainda possui diversos vazios urbanos, à espera de valorização imobiliária, tornando alto o preço da terra. Parnamirim, como limítrofe de Natal, é uma dessas cidades que são influenciadas pelo crescimento de sua vizinha, podendo ser verificada uma possível conurbação entre as duas cidades.

De acordo com Turra (2003), devido ao baixo poder aquisitivo de uma grande parte da população e custo elevado das moradias, as pessoas passaram a habitar nas áreas periféricas da cidade, onde tal crescimento horizontal chegou a ultrapassar as fronteiras do município de Natal. A expansão urbana da Grande Natal, ao sul, teve início com as localidades de Nova Parnamirim e Emaús, expandindo para outros bairros do município de Parnamirim, onde os agentes imobiliários passaram a atuar de forma mais incisiva. De acordo com o Plano de Habitação de Interesse Social do Município de Parnamirim - PHIS:

> A dinâmica de ocupação e crescimento populacional de Parnamirim deve-se dentre outros fatores a sua posição de vizinhança com Natal, constituindose como pólos de convergência dos fluxos migratórios no âmbito regional e metropolitano. Ressalta-se também a facilidade de acesso entre os dois municípios e a elevada concentração de atividades econômicas, com destaque para a indústria no município de Parnamirim (2008, p.30)

A economia de Parnamirim encontra-se em constante crescimento. Segundo dados do IBGE 2009, a agricultura tem sido o setor com menor participação na economia do município. A indústria ocupa a segunda posição em nível de importância. O setor que mais cresce e se tornou a maior fonte geradora do Produto Interno Bruto (PIB) da cidade é o de serviços (setor terciário), que é também o segmento que mais cresceu no Brasil, nos últimos anos. O ramo imobiliário vem ganhando destaque devido à potencialidade que Parnamirim apresenta ao crescimento urbano, constituindo-se em uma área de expansão.

Parnamirim é considerado um município 100% urbano (IBGE, 2010). Apesar de todo o crescimento demográfico e econômico, o município ainda mostra-se deficiente em relação às redes de infraestrutura urbana. De acordo com Clementino (2009, p. 10): “Parnamirim apresenta um ritmo de crescimento populacional e residencial mais intenso do que a capacidade do poder público em instalar os serviços necessários, levando a um quadro de desigualdades sócio espaciais”. Segundo dados do censo de 2010 do IBGE, o município possui 74.868 domicílios recenseados, dos quais 60.376 estão ocupados. Os dados mostram que 1.212 domicílios da cidade não possuem infraestrutura adequada de abastecimento e rede de distribuição de água, sendo abastecidos através de poços ou nascentes nas propriedades. Além destes, ainda existem 770 domicílios que se utilizam de outras fontes para ter acesso à água. De acordo com a Secretaria de Obras Públicas (SEMOP), o município possui menos de 1% de área saneada. Estes dados são indicadores que amparam o argumento de SINGH (1998, apud YOSHIAGA, 2003), de que: "a incapacidade das cidades em prover e manter infraestruturas adequadas afetam profundamente a produtividade, e os ambientes de trabalho e de moradia de suas populações, em especial a dos pobres urbanos".

Parnamirim está inserida quase que em sua totalidade (cerca de 84% do seu território) na bacia hidrográfica do Rio Pirangi. Essa informação é de grande importância para se compreender como se dá a oferta hídrica para o município. Os rios Pitimbú e Pium são os principais rios que cortam seu território. O abastecimento de água é realizado, essencialmente, pelo aquífero Barreira – em seu território ainda existe outro aquífero, o Aluvião. Vários poços são construídos ao longo do Barreira,

com vazão que varia entre 5 a 100 m³\h. (PLANO MUNICIPAL DE SANEAMENTO DE PARNAMIRIM, 2007)

Na medida em que o município é abastecido, majoritariamente, por águas que estão no subsolo, deve-se levar em consideração aspectos de saneamento básico. Nesse sentido, Parnamirim possui um projeto de sistema de esgotamento sanitário que pretende beneficiar toda a cidade até 2027.

A realização das obras foram divididas em três etapas. A área de cada etapa foi divida em sub-bacias, onde cada uma chega a cortar vários bairros. As obras foram iniciadas e a primeira etapa foi concluída. A primeira etapa compreende a implantação do sistema de esgotamento sanitário nos bairros da Liberdade e Primavera. No primeiro, foi implantada uma estação de tratamento de águas e esgotos, beneficiando a população de ambos os bairros. Essa etapa tem como objetivo atender 15 mil pessoas com capacidade de expansão para 20 mil habitantes. Até 2012, segundo informações da Secretaria de Obras Públicas e Saneamento (SEMOP), a primeira etapa do projeto atende a quase 10 mil pessoas. Isso se deve à resistência da população em aceitar as ligações do sistema de esgotamento sanitário, embora tenha havido uma forte conscientização e medidas educativas, por meio da Secretaria de Assistência Social, antes das obras iniciarem, que informavam os benefícios do sistema e a melhor forma de utilizá-lo.

A segunda etapa foi iniciada e beneficiará vários bairros. Esta etapa está dividida em quatro sub-bacias. A terceira e última etapa é a de maior abrangência, tanto em área quanto em recursos, comportando todo o restante do município. Está dividida em 19 sub-bacias, beneficiando, entre outros, os bairros de Nova Parnamirim e Emaús. Terá início após a conclusão da segunda etapa. As obras que envolvem os distritos Litoral Pirangi, Litoral Pium e Litoral Cotovelo estão sendo realizadas pela Companhia de Águas e Esgotos do Rio Grande do Norte – CAERN, com recursos da segunda etapa do Programa de Desenvolvimento do Turismo (Prodetur) (SEMOP, 2012).

3.0. POLÍTICA HABITACIONAL BRASILEIRA: DO BNH AO PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA”

Uma Politica Nacional de Habitação (PNH) foi instituída pelo governo do regime militar através da lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, que ao mesmo tempo criou o Banco Nacional de Habitação (BNH). Esta política surge em um momento de tensão popular onde era necessário que o governo demonstrasse que poderia atender aos anseios sociais (AZEVEDO; ANDRADE, 1982). Além disso, o plano fazia parte do modelo desenvolvimentista proposto pelos militares, que aderiram a uma forma de gestão centralizada. Para Bonduki (2000, p. 20 e 21), o BNH apresenta-se como um “filhote urbano” do regime militar, o qual:

> Possibilitou, do ponto de vista quantitativo, a mais importante intervenção governamental sobre as cidades em toda a história do país, tendo financiado a produção de 4,5 milhões de moradias. Centralizando praticamente todos os recursos disponíveis para o investimento em habitação e grande parte dos destinados ao saneamento, o BNH difundiu um tipo de intervenção urbana que foi adotado em quase todas as cidades do país, independentemente de suas especificidades, malgrados funcionar por intermédio de agentes promotores locais como as COHABS e as Companhias Estaduais de Saneamento

Embora o BNH tenha contribuído para a questão do déficit habitacional, financiando a maior produção habitacional do país, uma das principais críticas atribuídas a este banco refere-se à incapacidade deste órgão em equacionar o problema da falta de moradia entre as famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos. Para Cardoso (2011), isso se deve ao fato de a política ter dois grandes objetivos e, entre eles, haver grandes contradições, quais sejam: atender as demandas das famílias de baixa renda e promover o crescimento econômico.

Com a extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1986, a área da habitação social ficou em segundo plano, ocupando uma posição inferior na agenda das políticas sociais até 2008. Durante esse ano ocorreu um agravo no crescimento do déficit habitacional brasileiro, sendo, justamente, as famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos as mais afetadas. Dessa forma, de todas as pessoas que não

possuíam moradia no país, 90% eram de famílias compreendidas nessa faixa de renda (CARDOSO, 2012).

O período pós BNH é marcado pela ausência de uma política habitacional de porte nacional expressiva. Com sua extinção, as atividades do banco foram repassadas para a Caixa Econômica Federal. Para Azevedo (1996, p.90): “a substituição do BNH, um banco de fomento, pela Caixa Econômica Federal, um banco comercial, agravou ainda mais os problemas institucionais, especialmente no referente aos financiamentos dos diversos programas de habitação popular”. A partir daí, estados e municípios passaram a promover ações de combate à falta de moradia em suas instâncias, passando a promover políticas habitacionais com recursos alternativos. De acordo com Maricato (2001), todos os esforços realizados pelas prefeituras e governos estaduais foram importantes para tornar menos dramática as condições da habitação no Brasil, mesmo não havendo uma política em nível nacional. Dessa forma, “a política habitacional foi regida por vários órgãos que sucederam ao longo período, sem que se conseguisse resultados efetivos” (CARDOSO, 2008).

Os governos que sucederam o regime militar não tiveram interesse em continuar com o BNH. Com a crise econômica dos anos 80 que promoveu inflação, desemprego e recessão, surgiram junto com ela as lutas para as eleições diretas para presidente. De acordo com AZEVEDO & RIBEIRO (1996, p. 79):

> No início de 1985, quando se implantou a chamada Nova República, o quadro existente no setor habitacional apresentava, resumidamente, as seguintes características: baixo desempenho social, alto nível de inadimplência, baixa liquidez do sistema, movimentos de mutuários organizados nacionalmente e grande expectativa de que novas autoridades poderiam resolver a crise do Sistema sem a penalização dos mutuários

No Governo Jose Sarney o BNH foi extinto sem nenhuma resistência por parte da população. A oposição da sociedade ao Banco Nacional de Habitação neste período era visto também como combate à ditadura. Segundo Bonduki (2012, p.2):

> O banco tinha se tornado uma das instituições mais odiadas do país. Com a inflação alcançando níveis assustadores, havia se criado em torno do BNH a

> imagem de que quanto mais se pagava, mais se devia. Saldos devedores e prestação dos mutuários, por força do mecanismo da correção monetária, cresciam mais do que os salários, submetidos, no início dos anos 1980, a um forte arrocho, enquanto escândalos de desvios de recursos do SFH eram noticiados com frequência

De acordo Valença (2001), após o fechamento do BNH, o presidente José Sarney lançou o programa nacional de mutirões habitacionais, da Secretaria Especial de Ação Comunitária (SEAC), com o objetivo de construir de forma emergencial mais de 600.000 novas moradias. Contudo, este programa não teve êxito, pois não conseguiu atingir suas metas. Ainda de acordo com o mesmo autor: "o programa SEAC não produziu resultados expressivos; serviu apenas de combustível para a política clientelista do governo". (VALENÇA, 2001, p. 35)

Em linhas gerais, enquanto esteve na presidência da República, Sarney não conseguiu formular uma política habitacional que preenchesse o vazio deixado pelo BNH, deixando o país carente de políticas que viessem a diminuir o seu déficit habitacional.

No mandato do Presidente Collor, que teve início em 1990, não houve expressivas mudanças na questão habitacional do país. Segundo Azevedo (1996,

p.84): "O governo Collor pouco inovou nos seus dois anos e meio de mandato em relação à administração anterior no referente a mudanças no Sistema Financeiro de Habitação". Este governo foi marcado por diversos escândalos, a começar pelo confisco das cadernetas de poupanças por 18 meses gerando diversos problemas. Valença (2001) refere-se o mandato de Collor como o "Governo da Confusão".

Com base neoliberal, este governo foi influenciado por órgãos internacionais como o FMI e o Banco Mundial, por isso manteve sua política habitacional com financiamentos voltados para o mercado privado (BONATES, 2007).

> Assim como muitas políticas implementadas anteriormente, a maioria dos programas dessa gestão baseou-se na busca por uma maior eficácia no sistema financeiro e, portanto, automaticamente exclui a parcelada população que não tinha capacidade de pagamento, ou seja, aquela de menor poder aquisitivo. Dessa forma, os programas que obtiveram maior êxito foram exatamente aqueles que ofereciam maior lucratividade para o sistema (BONATES, 2007, p.66).

Com o *impeachment* de Collor, o Vice-presidente Itamar Franco assumiu a Presidência da República. No pouco tempo em que lhe restava a frente do maior cargo do executivo brasileiro, criou dois programas habitacionais: o Habitar Brasil e o Morar Município. Segundo Azevedo (1996, p. 86):

> O financiamento Federal para estes programas estimados em 100 mil dólares para o ano de 1993 – previa verbas orçamentárias e parte dos recursos arrecadados pelo IPMF – Imposto Provisório sobre Movimentações Financeiras, que terminou não ocorrendo dentro do montante previsto, em função de prioridades do Plano de Estabilização Econômica (Plano Real)

Segundo Valença (2001, p. 33): “a apatia corresponde ao período que se inicia com o fechamento do BNH e vai ate o início do Governo Collor. Nesse período, a habitação foi praticamente ‘posta de lado’ da agenda política”.

O governo de Fernando Henrique Cardoso teve início no ano 1995. A política neoliberal acompanhou toda a sua trajetória à frente da Presidência da República. No início do seu mandato, FHC deu prioridade a questões econômicas, deixando de lado os problemas ocasionados pela falta de moradia do país

(BONATES, 2007). De acordo com Valença (2001, p.37): “a apatia continuou durante o primeiro governo de FHC, que não atuou da forma como deveria fazer um governo que se dizia sério e democrático, diante das precárias condições e do déficit de moradias, serviços básicos de saneamento e outras infraestruturas do país.

O governo juntamente como o Ministério do Planejamento e Orçamento criaram a Secretaria de Política Urbana (SEPURB), com a finalidade de conduzir a política habitacional do país, tendo a Caixa Econômica Federal como o agente executor (VALENÇA p. 2001). Ainda de acordo com o mesmo autor houve três principais programas habitacionais geridos pelo governo FHC: O Programa PróMoradia; o Pró-Credi (ou Programa Carta de Crédito); e o Programa de Arrendamento Residencial (PAR).

Contudo, o presidente Fernando Henrique Cardoso teve a oportunidade durante dois mandatos para mudar o quadro do déficit habitacional do país e não o fez. Para Valença (2001 , p.41):

> No governo FHC, para surpresa de todos, a política habitacional se restringiu como no modelo adotado por Collor – a operar os sistemas de cadernetas de poupança e FGTS, como determinam as leis específicas que regem o sistema de cadernetas de poupança e o FGTS

No governo Lula, a nova Política Nacional de Habitação começou a ser pensada antes mesmo das eleições presidenciais de 2002. Nos anos de 1999 e 2000, o Instituto Cidadania, coordenado pelo próprio Luís Inácio “Lula” da Silva, passou a elaborar um projeto de habitação com prazos definidos com o intuito de diminuir o déficit habitacional do Brasil. Esse projeto estava ligado a outros projetos de desenvolvimento que o instituto pretendia implementar no país, abordando fatores de ordem social, de geração de empregos e de crescimento econômico. Esse e outros projetos a serem elaborados pelo instituto previa a eleição de 2002, à qual Lula seria candidato.

Em 2000, foi lançado o Projeto Moradia, com propostas envolvendo os três níveis do poder público, com articulação entre a iniciativa privada e a sociedade civil. Com a vitória de Lula no pleito de 2002, as propostas desse projeto foram incorporadas na nova Política Nacional de Habitação. O PNH também tem raízes nas experiências locais ocorridas nos municípios após o fechamento do BNH (BONDUKI, 2012).

Os planos para equacionar a falta de moradia no país começam a ter viabilidade a partir de 2002. Em seis anos (2002-2008), os recursos destinados para o setor de habitação aumentaram sobremaneira. Desde o BNH, os investimentos nesse setor nunca haviam sido tão altos, passando de 8 milhões para 4,2 bilhões de reais, proporcionando, dessa forma, a viabilidade de construção de unidades habitacionais que favorecessem uma grande parte da população que necessitava de moradia. Com o objetivo de diminuir o déficit habitacional do país em 15 anos, foi criado o Plano Nacional de Habitação (Plahab), formulado entre os anos de 2007 e 2008.

O plano foi formulado de forma participativa e previa ações a curto, médio e longo prazo para solucionar as questões habitacionais, levando em consideração as

peculiaridades de cada região. Além disso, o plano constatou que o problema habitacional ia além da questão financeira, passava pela incapacidade das prefeituras, governos de estado e Caixa Econômica Federal de promoverem resultados satisfatórios frente aos problemas da produção, que passa pela dificuldade de acesso e o custo da terra urbanizada para a habitação social, além da falta de qualidade arquitetônica dos produtos oferecidos. Este plano faz parte das estratégias da nova Política Nacional de Habitação (PNH), criado anteriormente (BONDUKI, 2012).

O programa habitacional “Minha Casa, Minha Vida” foi criado no segundo mandato do então Presidente do Brasil, Luiz Inácio Lula da Silva, instituído por meio da lei 11.977, de 07 de julho de 2009. O programa tem como objetivo promover o acesso à moradia nas áreas urbanas e rurais, através da construção, reforma e aquisição de imóveis para famílias com rendas de 0 a 3 salários mínimos e subsídios para as famílias com renda de até R$5.000,00 em áreas urbanas, e para famílias com renda bruta anual de R$15.000,00 até R$60.000,00 em áreas rurais. As linhas de financiamento são distintas de acordo com a faixa de renda.

Considerado um marco da política habitacional do país, o programa estabelece parcerias entre o Governo Federal, estados, municípios e iniciativa privada. A meta inicial previa a construção de 1 milhão de novas unidades habitacionais; a meta do Governo Dilma (2011-2014) prevê a construção de 2 milhões. O Ministério das Cidades tem o papel de agente gestor, tendo como função estabelecer as regras e diretrizes que regem a aplicação dos recursos financeiros destinados ao programa. A Caixa Econômica Federal tem a função de agente responsável por operacionalizar o programa, pela contratação das empresas da construção civil, além de ser o financiador das unidades habitacionais (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2012).

O programa foi instituído em um momento de crise econômica internacional, que atingia diversos países. Este fator foi essencial para que o país investisse de forma mais incisiva na questão habitacional, criando, dessa forma, o Programa Minha Casa, Minha vida. Segundo BONDUKI (2009, p.11):

> No segundo semestre de 2008, a crise econômica internacional – que teve início no setor imobiliário americano – chegou ao Brasil, gerando incertezas e uma paralisia no setor, pego no contra fluxo, pois estava em pleno processo de aceleração da produção. A situação pareceu fugir ao controle, com acentuada queda no valor das ações dessas empresas na bolsa de valores, com evidentes impactos nas atividades do setor, que sofreu forte queda nos últimos meses do ano

Com a implantação do programa, o governo vislumbrou a oportunidade de solucionar a questão do déficit habitacional, manter o crescimento econômico, incentivar e promover a geração de novos empregos, por meio de investimentos destinados à construção civil, além de fortalecer a política de distribuição de renda e inclusão social. (DOMINGUES; SHIMIZU, 2010)

A construção de moradias para famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos tinha como meta inicial a produção de 400 mil unidades habitacionais. No Governo Dilma, a meta é chegar a 860 mil até 2014. De acordo com Arantes e Fix (2009, p. 1),

> O objetivo declarado do governo federal é dirigir o setor imobiliário para atender a demanda habitacional de baixa renda, que o mercado por si só não alcança. Ou seja, é fazer o mercado habitacional finalmente incorporar setores que até então não tiveram como adquirir a mercadoria moradia de modo regular e formal

Para esta faixa de renda, o subsídio do programa é integral, o valor do financiamento é corresponde a 10% do salário bruto do beneficiário, com o pagamento de parcelas mensais com valor mínimo de R$ 50 reais no prazo de 10 anos. Além disso, os moradores são isentos de custos para o registro do imóvel. A distribuição dos recursos do programa é realizado a partir de estudos acerca do déficit habitacional de cada região do país. Também foi considerado o déficit relacionado à faixa de renda e ficou constatado que 90,9% da falta de moradia do país concentra-se nas famílias que possuem renda de 0 a 3 salários mínimos

(HIDRATA, 2009). Para Bonduki (2009, p.14): “a distribuição das unidades por faixa de renda adotadas no programa não obedece ao perfil do déficit habitacional.

A área de abrangência para esta faixa de renda destina-se às capitais, regiões metropolitanas, Distrito Federal e municípios com população a partir de 50 mil habitantes, embora os municípios que possuam população inferior a este quantitativo também possam participar. Para isto é necessário que o mesmo esteja passando pelo processo de crescimento demográfico ou em situações de emergência ou calamidade pública. Para o funcionamento do programa, estados e municípios são responsáveis pelo cadastramento das famílias. As mulheres chefes de família, idosos, portadores de necessidades especiais e populações em vulnerabilidade social têm prioridade (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL).

O programa também engloba famílias da classe média com faixa de renda de até 5.000,00 reais gerando, dessa forma, um vasto mercado para o setor privado. A área de abrangência para este segmento engloba todo o território nacional, diferente daquela para população de 0 a 3 salários mínimos que possuem certas restrições. As famílias com renda de até R$ 3.100,00 são beneficiadas com subsídio nos financiamentos com recursos do FGTS, e irão obter taxas de juros reduzidas e acesso a subsídios por parte do governo de até 23 mil reais. Aquelas com renda até R$ 5.000,00 tem acesso ao Fundo Garantidor da Habitação. Os recursos para o financiamento do programa para esta faixa de renda são oriundos do FGTS e da União. (CARTILHA DA CAIXA ECONÔMIA FEDERAL)

Esta faixa de Renda é a maior beneficiada pois poderá escolher o seu imóvel de acordo com a oferta das construtoras para esse público. Existe interesse do mercado e, por isso, as empresas de construção civil vem lucrando muito desde a criação do programa. (Arantes; Fix, 2009).

4.0. O PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA” EM PARNAMIRIM-RN

O município de Parnamirim-RN aderiu ao programa habitacional Minha Casa, Minha Vida em maio do ano de 2009. O programa se desenvolve mediante a ação

conjunta entre Ministério das Cidades, Caixa Econômica Federal e município envolvido. Assim, a cada um desses agentes é atribuído uma função específica na execução do programa. Ao município de Parnamirim está incumbida a

responsabilidade sobre a doação de terrenos, a inscrição dos interessados e o envio das declarações dos candidatos para a Caixa que, por sua vez, responsabiliza-se por todo o restante do processo, desde a análise das declarações ao sorteio dos beneficiários. O Ministério das Cidades é responsável pela gestão do programa.

O período de inscrições em Parnamirim se deu concomitante à implantação do programa. De acordo com dados coletados na Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária (SEHAB), nos primeiros dias de inscrições foram realizados aproximadamente 17.500 cadastros. Contudo, como bem se sabe, o cadastro não poderia ser realizado por qualquer pessoa; alguns atributos deveriam ser preenchidos para que a ação fosse concretizada, quais sejam: ser maior de 18 anos, ser residente no município (comprovado mediante apresentação de comprovante de residência), não possuir nenhum imóvel registrado em seu nome e ter renda mensal igual ou inferior a R$1.600,00. O acesso ao programa obedecia ainda a quatro critérios de ordem mais geral do qual, a partir deles, realizou-se uma ordem de prioridades, quais sejam: pessoas cadastradas no programa Bolsa Família, proximidade do local do empreendimento, mulheres chefes de família e famílias com crianças de 0 a 6 anos de idade. Assim, foi possível construir um banco de dados dos concorrentes, dividindo-os a partir da quantidade de critérios que se encaixavam. O sorteio, dessa forma, foi realizado entre blocos de prioridade. Obviamente, os indivíduos que detinham uma maior quantidade de critérios tinham mais possibilidades de serem contemplados, mas isso não exime o fato de pessoas com nenhum critério terem sido também beneficiadas com o programa. Após o sorteio caberia à Caixa realizar as devidas análises para saber se os indivíduos estavam dentro dos critérios estabelecidos.

Como dito anteriormente, a doação de terrenos não é obrigação dos municípios. Contudo, os que assim fazem recebem prioridade na implantação do programa pelo Ministério das Cidades. A opção de Parnamirim pela doação de terrenos está em consonância com o discurso proferido pelo então presidente do Brasil Luiz Inácio “Lula” da Silva no ato de lançamento do referido programa. Nesse discurso Lula ressaltou a

importância dos municípios doarem os terrenos para a construção das novas moradias, e deixava clara a prioridade para aqueles que os doassem. A contrapartida do município de Parnamirim para a construção das unidades habitacionais foi, justamente, a doação do terreno. A Caixa, como agente operador do programa em todo o território nacional, foi responsável pela contratação das empresas.

Os empreendimentos foram construídos nos bairros Vale do Sol, Jockey Clube, Liberdade e Santa Tereza, sob a responsabilidade das construtoras Borges dos Santos e MK (ver tabela abaixo).

Bairro	Empreendimento	Apartamentos	Construtora
Vale do Sol	Nelson Monteiro	352	Borges Dos Santos
	Valdemar Rolim	496	Borges Dos Santos
Jockey Clube	Ilhas do Pacifico	448	MK
	Vida Nova	448	MK
Liberdade	Ilhas do Caribe	496	MK
	Ilhas do Atlântico	496	MK
Santa Tereza	Iderval Medeiros	496	Borges dos Santos
	Salatiel Rufino	496	Borges Dos Santos

Tabela 2: Empreendimentos em Parnamirim com os respectivos bairros, núemro de apartamentos e empresa construtora.

O primeiro empreendimento, em Parnamirim, foi entregue no ano de 2010, beneficiando 496 famílias. Ao todo foram construídos 8 empreendimentos com 3.728 unidades habitacionais. Os apartamentos possuem estrutura padrão, com 45 metros quadrados, divididos em 2 quartos, cozinha, sala e banheiro. Os empreendimentos possuem também área de lazer. A única diferença que ocorre entre os condomínios dá-se no Ilhas do Caribe e Ilhas do Atlântico, ambos localizados no bairro da Liberdade, os quais possuem piscina. Três empreendimentos ainda não foram entregues, apesar de já ter ocorrido os sorteios. A Caixa ainda está avaliando os processos. A previsão de entrega é de novembro à dezembro de 2012.

Após o sorteio que é realizado pela CEF para a entrega dos apartamentos, um processo de cada sorteado é entregue à Caixa Econômica Federal pelo município para

que ocorra a análise e se comprove que o indivíduo está apto a receber o imóvel. A Caixa faz um rastreamento de cada indivíduo para comprovar a renda e confirmar se realmente não possui nenhum imóvel no seu nome, como declarado, e não foi beneficiado por nenhum subsídio para aquisição de moradia.
Quando constatada qualquer declaração falsa, o indivíduo é reprovado automaticamente, ficando impossibilitado de receber o imóvel. Segundo a SEHAB, houve casos em que a renda do indivíduo foi reprovada por ter ultrapassado apenas alguns centavos do limite exigido. As famílias sorteadas terão ainda isenção de IPTU por 10 anos e receberá a escritura pública do imóvel após o término do financiamento.

No momento em que o cidadão é contemplado com o programa, o mesmo não poderá vender, alugar, ou realizar qualquer mudança na estrutura do imóvel. Embora exista esta regra, em alguns casos não tem sido cumprida. Há registros de denúncias no município de moradores que venderam ou trocaram seus apartamentos por valores inferiores e retornaram ao seu lugar de origem. Segundo informações da Secretaria de Habitação de Parnamirim, este fato ocorreu no condomínio Vale do Sol. Além dessa, existem outras denúncias que estão sendo analisadas pela CAIXA. Nestes casos, as duas famílias saem perdendo, pois o morador perde o direito sobre a moradia e o indivíduo que “comprou” também. Segundo a SEHAB, é realizada reunião com os moradores antes da assinatura dos contratos onde é enfatizado que o morador não poderá fazer nenhum tipo de alteração no imóvel recebido até o final do financiamento.

Toda a responsabilidade com o empreendimento é da Caixa Econômica Federal. Junto com a administradora, eles têm a função de fiscalizar os condomínios construídos e tomar decisões acerca de qualquer irregularidade. Portanto, todas as denúncias feitas ao município são repassadas à Caixa, para que esta tome as devidas providências. Segundo a SEHAB, a única intervenção que eles realizam nos condomínios é a visita do setor de assistência social da Prefeitura, que ocorre de forma irregular, para tratarem dos problemas com drogas, que são recorrentes nos empreendimentos do Minha Casa Minha Vida do município.

O programa no município até este momento está encerrado, pois segundo a secretaria de Habitação, a prefeitura de Parnamirim não dispõe de mais terrenos para

construções. Contudo, o cadastro de interesse ainda continua sendo realizado pela SEHAB, que informou haver ainda uma grande procura por parte da população.
Tal cadastro servirá para que, se houver a retomada do programa, haja um banco de interessados.

O empreendimento escolhido para análise neste trabalho está localizado no bairro de Nova Esperança, que se encontra distante do centro de Parnamirim. Por meio do programa Minha Casa Minha vida, foi construído neste bairro 2 condomínios de apartamentos, o Iderval Medeiros e o Salatiel Rufino, ambos com 496 apartamentos, que foram entregues, em meado de 2012, aos seus moradores. Neste mesmo bairro, estão sendo concluídos 3 empreendimentos destinados a famílias de baixa renda, o Irmã Dulce com 592 unidades e o Torre de Engenho I e II, ambos com 496 apartamentos. Estes condomínios estão sendo financiados com recursos do PAC 2.

5.0. CARACTERIZAÇÃO DO RESIDENCIAL IDERVAL MEDEIROS

O Residencial Iderval Medeiros está localizado na Rua João Firmino da Silva, nº 1.401, no bairro de Nova Esperança, Parnamirim-RN. Devido a sua proximidade com o Centro de Treinamento do América Futebol Clube o condomínio ficou conhecido como América II – o América I, no caso, é o condomínio Saltiel Rufino, vizinho ao Iderval Medeiros. O referido empreendimento está inserido no programa do Governo Federal “Minha Casa, Minha Vida”, dentro da linha que beneficia famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos. As chaves dos apartamentos foram entregues aos moradores em Junho de 2012.

Figura 3: Localização do Residencial Iderval Medeiros, contornado em vermelho. FONTE: Google Earth

Em termos de Infraestrutura geral, o condomínio possui 31 blocos, cada um com 16 apartamentos, sendo 4 por andar, totalizando 496 unidades habitacionais. A área de lazer é composta por duas quadras poliesportivas, dois playgrounds e um salão de festas. A segurança, o serviço de portaria e ASG é realizado por 6 funcionários de uma empresa privada, chamada Alarm System. O serviço de portaria é concretizado mediante um regime de trabalho de 12/36 horas. Durante a noite, há a presença de dois seguranças que realizam rondas dentro do condomínio, a fim de intensificar a segurança. Para auxiliar nesse processo todo o condomínio é contornado por cercas elétricas. A limpeza do condomínio, bem como os cuidados com a grama e retirada de lixo, é realizada por dois funcionários.

Figura 4: Entrada do Residencial Iderval Medeiros

Em termos das características individuais dos apartamentos (ver anexo A), cada um possui área interna de 45 m², divididos em sala, cozinha, 2 quartos, área de serviço e banheiro social. Além disso, cada apartamento tem direito a uma vaga de garagem para automóveis. As despesas com água e energia são individuais, ou seja, cada apartamento tem seu próprio hidrômetro, sua própria conta de água e de energia. O serviço de gás foi instalado recentemente, falta apenas a adesão dos moradores, já que é necessário que todos os moradores de um bloco contratem o serviço, pois se pelos menos um não aceitar não será concretizado o serviço.

Figura 5: À direita, muro do Condomínio Iderval Medeiros.

A taxa de condomínio, que custa 50,00 reais mensais, foi sugerida pela própria construtora. Esta taxa serve pra custear os serviços de portaria, segurança, energia e prestação de serviços condominiais de uma empresa terceirizada. A taxa de utilização do salão de festas custa metade do valor do condomínio, ou seja, 25,00 reais.

Por estar localizado em um bairro relativamente distante do centro, o acesso ao condomínio não se dá de forma satisfatória. Apenas uma linha de ônibus transita pelo bairro – a linha “C” da empresa Trampolim da Vitória. Seu trajeto é realizado por bairros de Parnamirim, chegando até a cidade de Natal, capital do estado, vizinha a Parnamirim. Além da linha de ônibus, transita pelo bairro uma linha dos chamados “alternativos”, denominada interbairros– a linha 1. Esta linha, diferente da linha “C”, tem seu itinerário feito todo na própria cidade de Parnamirim. De acordo com informações de alguns moradores do Iderval Medeiros, o acesso ao condomínio melhorou significativamente, apesar de ainda ser bastante deficitário, após a implantação da linha “alternativa” 1. De acordo com seus relatos, o ponto de parada da linha “C” está em um local distante do condomínio, além de ser, por vezes, bastante demorada a sua

passagem. Em contrapartida, a linha 1 transita pela frente do condomínio, além de ter uma oferta de carros bastante intensa.

O Residencial Iderval Medeiros possui em seu entorno uma infraestrutura de ofertas e serviços ainda muito deficiente. Não há estabelecimentos básicos, como mercados, padarias, farmácias, entre outros. Inclusive, há uma grande quantidade de vazios urbanos no entorno do condomínio, que se constituem em potenciais depósitos de lixo, o que já pode ser visto, ainda que de forma pouco expressiva. Em relação à falta de estabelecimentos com oferta de serviços, um morador do condomínio "improvisou" em uma cigarreira um pequeno comércio oferecendo gêneros alimentícios e higiênicos. O interessante é constatar que um desses moradores não possuía comércio antes de se mudar para o condomínio, ou seja, ele aproveitou a oportunidade a partir da ausência do serviço.

Figura 6: Comércio na frente do Condomínio Iderval Medeiros; ao fundo, vazio urbano.

6.0. METODOLOGIA DE PESQUISA

Ao ser implementada, uma política pública pode causar diversos efeitos que podem ser tanto positivos quanto negativos, embora a política seja pensada para produzir resultados na sociedade. Por isso, é necessário que ocorra uma avaliação para evitar resultados contrários ao planejado e evitar o desperdício de recursos públicos, assim melhorando a política que já foi implementada.

A avaliação de políticas faz parte do ciclo das políticas públicas. Para Saravia (2007), "cada política pública passa por diversos estágios. Em cada um deles, os atores, as coalizões, os processos e as ênfases são diferentes." Ainda de acordo com o mesmo autor, as etapas do processo de uma política pública são: agenda, elaboração, formulação, implementação, execução, acompanhamento e avaliação. Segundo Arretche (1998), a implementação modifica a política, por isso se faz necessário um monitoramento durante todo o processo de formulação, implementação e execução da política, ou seja, antes, durante e depois. Para Arretche (1998, p.7):

> A avaliação é teoricamente uma das etapas de uma política. De acordo com os manuais de análise e avaliação de políticas públicas, a avaliação deveria ser uma etapa posterior à implementação das políticas e programas, destinada a influenciar sua reformulação, seja durante sua implementação, seja posteriormente

A avaliação apresenta-se como uma ferramenta bastante importante para os gestores e também para os formuladores e implementadores de programas, na medida em que permite que estes obtenham informações importantes para auxiliar na tomada de decisões, bem como, caso forem necessárias, na realização de correções de forma mais rápida, otimizando os recursos. (CAVACANTI, 2008)

Existem três tipos de avaliação, que podem ocorrer antes, durante ou após a implementação de uma determinada política. A que ocorre antes da implementação, conhecida como *ex ante*, possuindo também outras denominações, busca antecipar os efeitos e os possíveis problemas que a implementação de uma determinada política poderia provocar. A avaliação de processo é a que ocorre durante a implementação; é um monitoramento, uma forma de avaliar se a implementação está ocorrendo da forma

prevista. “Busca estabelecer até que ponto um programa está sendo efetivamente implementado e quais condições promovem a implementação bem-sucedida”. (BORGES, 2008, p.3). Por último, a avaliação *ex post*, ou somativa, busca avaliar os resultados e os impactos ocorridos após a implementação de uma política. Para Cavalcanti (2008, p. 6): “esta categoria de avaliação investiga em que medida o programa atinge os resultados esperados pelos formuladores”.

Para Figueiredo & Figueiredo (1986, apud ARRETCHE, 1998, p.3), a avaliação de impacto consiste no exame da relação entre a implementação de um determinado programa e seus impactos e/ou resultados, isto é, seu sucesso ou fracasso em termos de uma efetiva mudança nas condições sociais prévias da vida das populações atingidas pelo programa sob avaliação”. A análise de impacto, segundo Borges (2009 p.4),

> Busca mensurar qual o real impacto da política pública ou programa sobre os problemas que esta deveria atacar. Tem um caráter essencialmente comparativo, podendo envolver a comparação ao longo do tempo (antes/ depois) ou entre grupos beneficiários/não beneficiários do programa (2009 p.4)

Nesse sentido, o objetivo deste trabalho é realizar ruma avaliação de impacto sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida no município de Parnamirim-RN, tendo como objeto de estudo o condomínio Iderval Medeiros, localizado no bairro de Nova Esperança, o qual beneficia famílias com renda entre 0 a 3 salários mínimos.

Para isso,o programa será avaliado no que diz respeito à satisfação dos moradores, tomando como base a antiga moradia (ou moradia de origem antes do programa), verificando se as condições de vida da população beneficiada melhoraram com a nova moradia, e se a nova moradia comporta as necessidades da família. Analisaremos também a situação da infraestrutura urbana e equipamentos sociais, nos arredores do condomínio, e o bairro onde é localizado, verificando se estes satisfazem as necessidades dos novos moradores.

Para se chegar aos resultados almejados, foi necessário a realização de alguns procedimentos metodológicos, tais como: revisão bibliográfica, pesquisa documental, pesquisa *in loco*, visita a órgãos púbicos, aplicação de questionários e realização de entrevistas.

As informações obtidas na pesquisa tiveram por base uma revisão bibliográfica e documental sobre o tema, com o intuito de aprofundamento sobre o assunto, bem como entender a visão de diversos autores sobre o programa estudado. Além disso, foram realizadas entrevistas em diversas secretarias da prefeitura Municipal de Parnamirim, com o intuito de obter informações sobre o funcionamento do programa no município, bem como o aprofundamento sobre questões inerentes à localidade onde está inserido o empreendimento, além de dados recentes do município.

Foi utilizada também a pesquisa *in loco*, onde foi possível fazer uma visualização do objeto de estudo e avaliar de uma forma ampla os problemas enfrentados pela população que ali reside, observando as condições de moradia no entorno do condomínio, iluminação, transporte, comércio etc.

Para um maior aprofundamento sobre as condições de vida e o nível de satisfação dos moradores frente ao empreendimento, foram realizadas entrevistas com base em questionário com perguntas abertas e fechadas sobre a satisfação dos habitantes sobre a nova moradia, o bairro e o seu entorno. As entrevistas visam estabelecer uma comparação a partir do bairro e moradia de origem. Foram feitas 50 entrevistas divididas nos 31 blocos do condomínio.

Para realizar este trabalho foi necessário percorrer todos os caminhos já expostos na metodologia que serão relatados a seguir. Para fazer a caracterização do município foi necessário realizar uma pesquisa documental e bibliográfica sobre os dados de Parnamirim. Foi utilizado o Plano municipal de Saneamento de Parnamirim de 2007 e o Plano de Habitação de Interesse Social do município de Parnamirim- PHIS, bem como dissertações de mestrado que tratam do tema. Também foram acessados os sites do IBGE e do próprio município para concluir a primeira parte do trabalho. Como os dados não foram todos obtidos através desses procedimentos, e quando encontrados eram muito antigos, foi necessário fazer uma pesquisa de campo e em

algumas secretarias do município, para obter os dados mais recentes possíveis sobre Parnamirim. Foi realizada uma visita à SEMOP (Secretaria de Obras Públicas e Saneamento) e feita uma entrevista com o secretario Adjunto. Nesta entrevista pôde-se entender e obter dados referentes à questão do Saneamento básico na cidade, bem como os principais entraves e desafios para a realização desta obra, que abrangerá todo o município de Parnamirim. Foi visitada também a Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano - SEMUR, onde foi adquirida informação sobre a quantidade de bairros e distritos existentes no município.

Para realizar a caracterização do Programa Minha Casa, Minha Vida, foram utilizados as cartilhas e manuais da Caixa Econômica Federal. Foi realizada também a leitura de diversos artigos referidos ao tema e também livros que falavam sobre habitação. Para caracterizar o funcionamento do Programa Minha Casa, Minha Vida no município de Parnamirim, foi realizada entrevista na Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária – SEHAB, com o gerente de habitação e cadastro, onde foram adquiridas informações importantes sobre o funcionamento do programa no município, bem como os problemas recorrentes e a situação do cadastro. Foi adquirida também informação sobre as prioridades do sorteio e todo o processo realizado pela Caixa. Foi adquirido através desta secretaria o material informativo sobre o programa, no qual constam todos os seus empreendimentos, suas características e seus respectivos bairros. Além disso foi disponibilizado também para demostrar neste trabalho a Declaração utilizada pelo indivíduo que realiza o cadastro junto a prefeitura. Tivemos acesso às maquetes do empreendimento e do apartamento.

Figura 7: Maquete do empreendimento

A caracterização do Residencial Iderval Medeiros foi realizada através de informações obtidas pelo síndico do condomínio e pela pesquisa *in loco*, onde foi possível constatar as condições de transporte, infraestrutura e a existência de equipamentos sociais nos arredores do condomínio. Para obter uma experiência mais próxima da realidade dos moradores do condomínio, foi utilizada a linha de transporte público que trafega próximo ao empreendimento.

Devido às divergências com relação ao bairro onde está localizado o empreendimento, pois a SEHAB afirma e divulga que está localizado no Bairro de Santa Tereza, e os moradores do condomínio e o próprio sindico afirmam que está localizado no bairro de Nova Esperança, foi necessário retornar à Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano – SEMUR, para liquidar as duvidas referentes ao bairro. Com esta visita, pudemos constatar através do mapa de todo o município de

Parnamirim, atualizado em 2011, que o referido empreendimento está localizado no bairro de Nova Esperança. A ida a esta secretaria tinha também como objetivo ter acesso aos arquivos *shapefile* referentes à divisão por bairros de Parnamirim, mas, segundo foi informado, eles não possuem o referido material. Contudo, foram disponibilizadas imagens aéreas georreferenciadas do município de Parnamirim, utilizadas posteriormente para a confecção de mapas.

Muitas informações foram adquiridas através do Sistema IBGE de Recuperação Automática (SIDRA), onde foi essencial para obter as informações sobre a quantidade de habitantes por bairro. Foi feito também contato com o senhor Ivanilton Oliveira, Supervisor de Informações do IBGE-RN, sobre alguns dados que não constavam no SIDRA referente a alguns bairro. A tabela na qual consta os bairros de Parnamirim e sua respectiva população não está completa devido a problemas referentes ao repasse dos bairros para o IBGE pela prefeitura de Parnamirim, que já foi informado sobre o assunto, pois existem bairros criados em 2006 e 2008 que não constam no SIDRA.

Realizou-se uma entrevista com o síndico do Residencial Iderval Medeiros, o senhor Tomázio de Almeida, onde foi possível entender como se dá a dinâmica de funcionamento do condomínio, bem como tomar conhecimento de todos os problemas enfrentados pelos condôminos. Foi possível também tomar conhecimento dos projetos que pretendem ser implantados pela atual gestão, que prevê a sinalização de trânsito dentro do condomínio, e realizar uma ambientação com árvores entre os blocos. Segundo o síndico, ele já conseguiu uma arquiteta que vai realizar o trabalho de forma gratuita. Com a entrevista, também pudemos ter conhecimento sobre as contas e os gastos com empresas terceirizadas e o bom funcionamento do condomínio. Também foi disponibilizado o manual do proprietário e o regimento interno do Residencial Iderval Medeiros, que nos permitiu saber como se deu a construção dos apartamentos, o compromisso da construtora com os condôminos e as regras que regem o funcionamento do condomínio.

Para a confecção do mapa que mostra a localização do empreendimento e a distância do comércio e equipamentos sociais em relação ao condomínio, foi necessário adquirir as coordenadas geográficas com o auxilio do GPS. Foram

também tiradas diversas fotos para ilustrar o empreendimento, o seu entorno e os equipamentos sociais e comércio. A planta do apartamento foi adquirida através do Engenheiro da construtora Borges dos Santos. Foi necessário ir até a obra de um novo condomínio do programa para ter acesso à planta.

As perguntas que embasam o questionário (em anexo) estão em consonância com o objetivo da pesquisa, que visa fazer uma avaliação de satisfação entre os moradores do condomínio Iderval Medeiros. Foram realizadas 11 perguntas com 51 moradores, divididos entre os 31 blocos existentes dentro do empreendimento. A análise dos dados, bem como os resultados, estão disponíveis no próximo capítulo.

7.0. ANÁLISE DOS DADOS

Esse capítulo seguirá dois caminhos. O primeiro será realizado tendo como base uma entrevista com o síndico do Residencial Iderval Medeiros, o senhor Tomázio de Almeida, no qual foi possível compreender mais profundamente diversos aspectos relacionados à própria administração do condomínio, considerando tanto os aspectos positivos, como os aspectos negativos. Essa entrevista é tomada aqui como parâmetro para dissertar sobre diversos aspectos do condomínio por se tratar de informações advindas de uma pessoa que é tanto morador, como atual administrador do condomínio. O segundo caminho será realizado a partir das análises dos dados referentes às entrevistas com diversos moradores do Residencial. Nesse momento, adentra-se mais propriamente no objetivo do trabalho que é dar enfoque à percepção dos próprios moradores a aspectos diretamente relacionados ao seu modo de vida e à sua satisfação quanto à atual moradia.

A pesquisa realizada no Residencial Iderval Medeiros para verificar o nível de satisfação dos moradores em relação à nova moradia foi realizada com 51 contemplados, moradores de diversos blocos (ver tabela 1). É importante salientar que o condomínio possui 496 apartamentos, contudo, na condição de habitados com

contratos assinados, possui apenas 452. De acordo com o atual síndico do Condomínio, o numero de moradores é bem inferior, chegando a, no máximo, 350 famílias. Segundo relatos do mesmo, há casos em que as famílias abandonaram a residência, mas no geral ele não sabe informar os motivos.

Moradores Consultados por Bloco	
Bloco	Quantidade de Moradores
1	2
2	1
3	2
4	2
5	3
7	2
8	1
9	1
10	2
11	1
12	1
13	1
14	3
15	2
16	3
17	1
18	1
19	1
20	2
21	6
22	2
23	2
24	2
25	1
26	3
27	2
31	1
Total	51

Tabela 3: Quantidade de moradores por bloco entrevistados.

A diferença de níveis sociais dentro do condomínio é um a questão levantada pelo síndico como um dos principais problemas. A “questão social”, como ele mesmo se referiu, perpassa pelas diferenças de renda entre os moradores. Em um programa que beneficia pessoas com faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos, existem de fato pessoas com renda 0, que segundo o próprio síndico, sobrevivem com a ajuda dos moradores, mas nunca pagaram a taxa de condomínio, por que não possuem condições para isso, gerando um problema para o condomínio elevando o número de inadimplentes.

A convivência em condomínio não é algo muito fácil, principalmente com pessoas que não estão acostumadas a conviver com regras, e que passaram toda a sua vida morando em casas. No condomínio, existem tanto pessoas que moravam em favelas quanto em condomínios fechados. Há uns que querem manter o mesmo comportamento, dentro do empreendimento, de ouvir som em altura elevada, jogar lixo pela janela, usar drogas no apartamento, arrastar moveis na madrugada, entre outros.

Faz-se necessário uma reeducação dos moradores, segundo o síndico. Ele ainda relata que a assistência social do município até a data da entrevista, durante os 5 meses em que os apartamentos foram entregues aos moradores, não apareceu para fazer o trabalho da reeducação com os moradores e tratar dos problemas de drogas. Em entrevista com a Assistente Social da SEHAB (Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária), ela relatou que o município não dispõe de recursos humanos para realizar os trabalhos nos condôminos que foram entregues do Minha Casa, Minha Vida. E que estavam aguardando a licitação para contratação de uma empresa terceirizada para realizar a intervenção técnico-social.

O problema da inadimplência é algo grave no Residencial Iderval Medeiros. A taxa de condomínio é utilizada para pagar os custos mensais do condomínio com energia, portaria, segurança, limpeza, além de eventuais serviços de manutenção. De acordo com o síndico a média de custos mensais giram em torno dos R$17.000,00, dispostos de forma aproximada na tabela à baixo:

Serviços	Custo aproximado (R$)
Portaria e Limpeza	9.900,00
Seguranças Noturnos	3.700,00
Empresa de Consultoria Condominial	2.000,00
Energia	1.700,00
Total	17.300,00

Tabela 4: Custo mensal aproximado do Residencial Iderval Medeiros.

O alto número de inadimplência é responsável por um decréscimo considerável na arrecadação do condomínio, dificultando sua administração. Isso tem causado transtornos enormes à administração na medida em que não é possível arcar com suas responsabilidades de forma plena, atrasando alguns pagamentos. Um dos desdobramentos desse entrave foi a suspensão por 90 dias dos serviços se segurança noturnos. Para o síndico é necessário que se estabeleça prioridades já que não dispõe do valor necessário para liquidar os débitos.

Partiremos agora propriamente para os dados colhidos a partir das entrevistas realizadas com alguns dos moradores do Iderval Medeiros, no qual, para isso optamos por dividir em blocos – evitando, assim, falar de pergunta por pergunta, mas englobando as que exprimem certa relação umas com as outras. Assim, para facilitar tanto a análise dos dados, como a própria leitura, optamos por 6 blocos, quais sejam: a situação da moradia anterior, o total de pessoas residentes no apartamento, a percepção dos moradores sobre o bairro, a percepção dos moradores sobre a moradia atual, a relação entre moradia anterior e a atual e, por fim, as condições financeiras reais que estes indivíduos teriam de possuir um imóvel próprio antes do Programa “Minha Casa, Minha Vida”. De acordo com Rolnik (2009, p.5), “é essencial discutir os impactos dos empreendimentos imobiliários nas condições de vida, na instituição ou destituição de direitos sociais, no ordenamento territorial e no funcionamento das cidades”.

7.1. A SITUAÇÃO DA MORADIA ANTERIOR

Os moradores do condomínio, antes de serem contemplados com o Programa, moravam em diversos bairros espalhados em todo o município de

Paramirim, tais como: Rosa dos Ventos, Santa Tereza, Passagem de Areia, Nova Parnamirim, Liberdade, Santos Reis, Cohabinal, Jardim Planalto. A maioria residia em casas alugadas, poucos possuíam casa própria, com o restante enquadrados em diversas outras situações (ver gráfico).

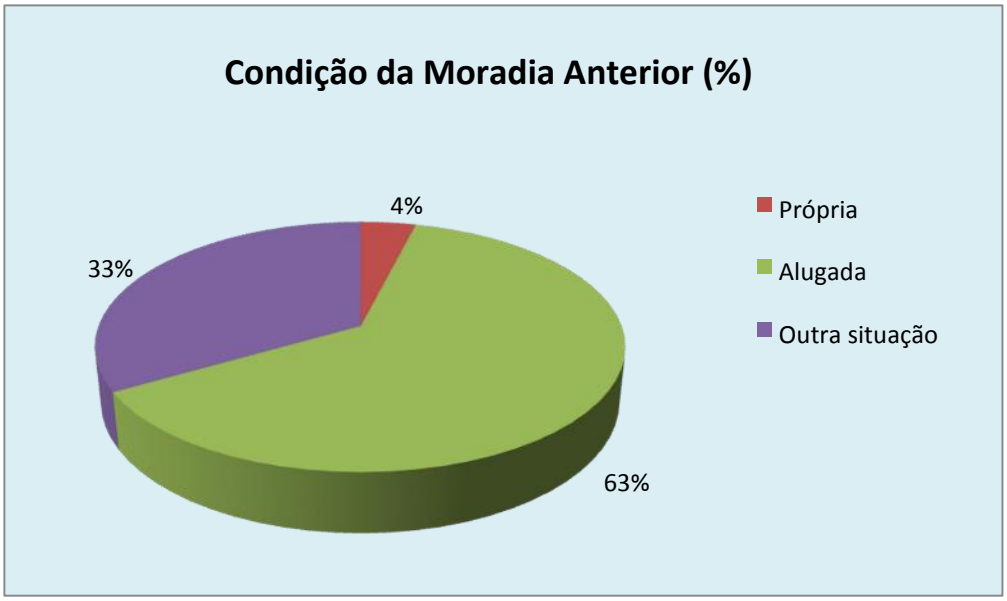


Gráfico 1: Dados referentes à pergunta "2" do questionário aplicado.

Os moradores que possuíam casa própria relatam que foram morar no condomínio por causa do cônjuge. Essas pessoas, já com a vida de certa forma estruturada e com uma certa idade, acabaram deixando sua moradia anterior para os filhos, já que não poderiam repassar a nova moradia para eles. As outras situações relatadas no gráfico referem-se a pessoas que possuíam moradia no fundo da casa de parentes, imóveis cedidos ou morando de favor.

Os habitantes que não possuíam uma residência própria, ou não moravam de aluguel, residiam de forma precária no fundo da casa de parentes ou em terrenos cedidos por conhecidos. Há casos também de pessoas que residiam em casa de sogro (a). Uma moradora relata que o fato de não "morar de favor" já torna a moradia excelente. A questão da privacidade e a liberdade adquirida com a nova moradia é outro fator bastante relatado entre os condôminos entrevistados.

7.2. TOTAL DE PESSOAS RESIDENTES NO APARTAMENTO

A quantidade de moradores por apartamento mostra que, no geral, este não está sendo habitado por famílias grandes, fazendo com que a estrutura consiga comportar as necessidades dos mesmos, levando em consideração que possuem apenas 45 m² de área interna. Podemos notar durante a análise, que, no caso dos apartamentos com 3 moradores, estes correspondem a um casal com apenas um filho, o que torna ainda mais confortável as acomodações do apartamento.

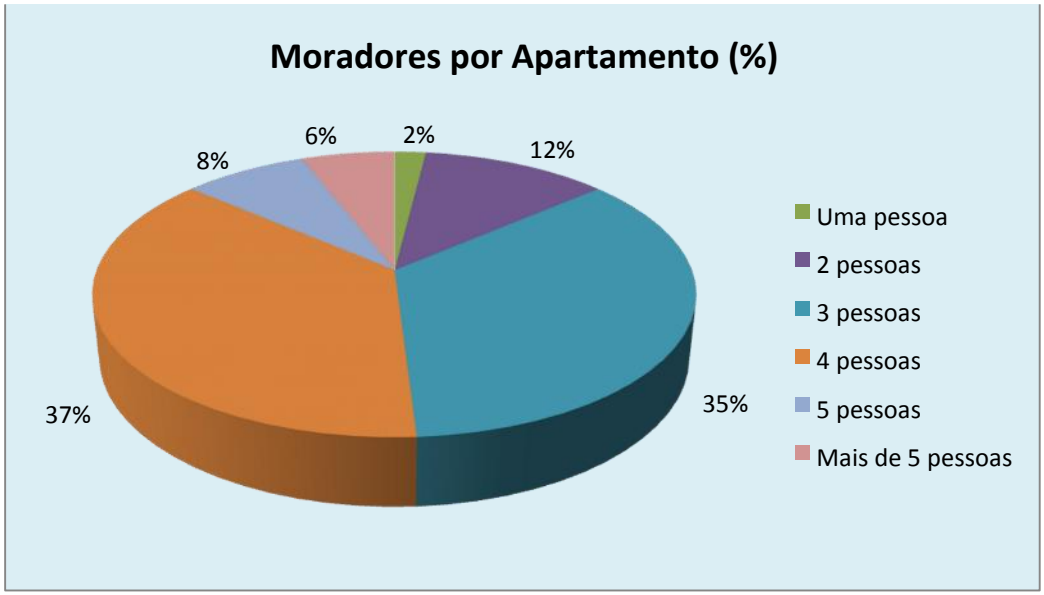


Gráfico 2: Dados referentes à pergunta "3" do questionário aplicado.

Todos os moradores entrevistados, afirmam que, no geral, o apartamento comporta as suas necessidades. Porém, muitos dos entrevistados ressaltam que a cozinha é pequena e não possui área de serviço. Nos casos das famílias que possuem mais de 5 habitantes, essas, mesmo assim, afirmam que o apartamento comporta as necessidades da família, pois se "arranjam" do jeito que dá, se espalhando pelos outros cômodos. Para muitos ali residentes, a nova moradia supera positivamente a moradia anterior, principalmente no numero de cômodos e infraestrutura interna. Para pessoas que moravam em favelas e que sequer tinham divisão dos cômodos, a nova moradia passa a comportar de forma real as suas necessidades. Há casos de moradores que, em suas antigas moradias, não possuíam nem mesmo água encanada ou energia elétrica.

Um fato interessante se faz necessário citar nesta análise. O bairro de Passagem de Areia, localizado também em Parnamirim, possui um condomínio de apartamentos com o nome de Vivendas, que possui exatamente a mesma planta do condomínio analisado neste trabalho, pois foi construído pela mesma construtora, a Borges dos Santos. A diferença é que a população deste condomínio (Vivendas) foi beneficiada pela PMCMV, na faixa de renda de 3 a 6 salários mínimos e pagam a prestação que varia entre 200 a 300 reais. Certamente, os moradores do condomínio Vivendas possuem um poder aquisitivo maior em relação aos habitantes do condomínio Iderval Medeiros, porém ambas residem em um espaço do mesmo tamanho. Em entrevistas com duas moradoras do Residencial Vivendas, ambas relataram que os pontos negativos dos apartamentos referem–se ao tamanho da cozinha e à falta de área de serviço, os mesmos problemas relatados pelos moradores do Residencial Iderval Medeiros.

Desta forma, podemos constatar com a análise das entrevistas, que o tamanho do apartamento não influencia de forma a produzir um mal estar nos moradores. Há apenas alguns detalhes que se fossem corrigidos ficariam melhor, mas, em geral, as moradias conseguem comportar as necessidades dos moradores.

7.3. A PERCEPÇÃO DOS MORADORES SOBRE A MORADIA ATUAL

Para analisarmos a satisfação dos moradores com a nova moradia, perguntamos como eles avaliam as condições de moradia, dando as opções: ruim, regular, bom e ótimo. O gráfico abaixo ilustra as respostas dos moradores do Residencial Iderval Medeiros.

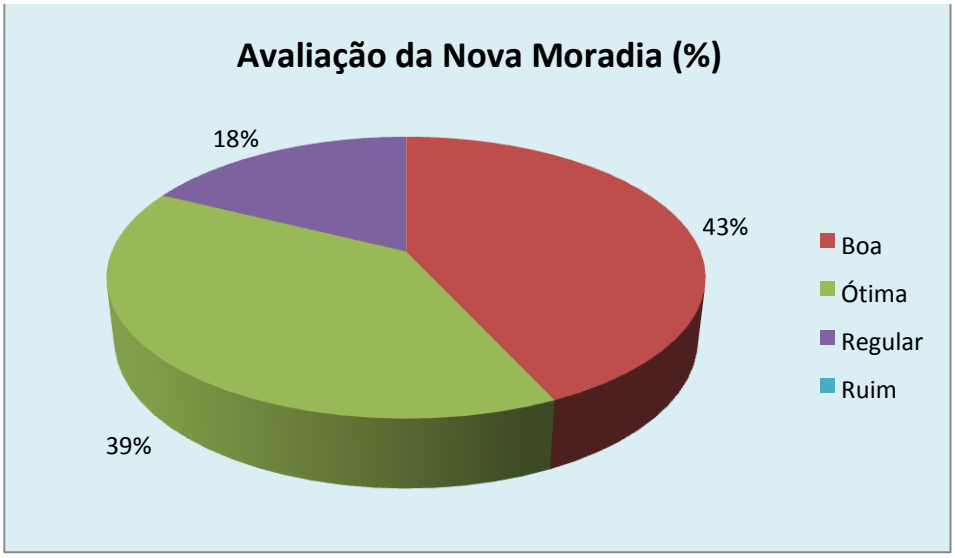


Gráfico 3: Dados referentes à pergunta "4" do questionário aplicado.

Podemos perceber certa euforia por parte de alguns moradores quando classificam a moradia como ótima. Aos que classificaram a moradia como boa, relatam que ainda precisa melhorar, pois a moradia foi entregue sem piso, contendo apenas no banheiro. Os moradores que definiram como regular afirmam que apesar de comportar suas necessidades ainda precisa melhorar. Não entrevistamos ninguém totalmente insatisfeito com o seu novo apartamento.

7.4. A PERCEPÇÃO DOS MORADORES SOBRE O BAIRRO

O bairro Nova esperança, é classificado como um bairro tranquilo pelos moradores do Residencial Iderval Medeiros. Porém, distante de tudo: do posto de saúde, das escolas, supermercados, farmácia, entre outros. Além disso acham o bairro esquisito, e temem sair a noite. Os habitantes que ali residem acreditam em um "desenvolvimento" do bairro, que, com o tempo, o acesso ao comércio e equipamentos sociais se dará de forma mais simplificada.

7.5. A RELAÇÃO ENTRE MORADIA ANTERIOR E A ATUAL

Com base na moradia anterior frente à atual, podemos afirmar que as condições de vida da maioria da população do condomínio Iderval Medeiros melhoraram. A análise nos mostra que hoje a vida do morador está melhor em relação à moradia anterior (ver tabela). Grande parte dos relatos revelam a questão econômica como quesito principal para a melhoria, pois antes pagavam preços bastante altos com aluguéis e hoje pagam bem menos, mesmo incluindo prestação do apartamento e condomínio. Além do mais, estão pagando algo que pertencerá a eles no futuro. Podemos perceber também que esta relação está intrinsecamente relacionada com a ideologia da casa própria. Para Queiroz (2007, p.33), "A casa é tida como um bem necessário à estabilidade social". O fato de estar pagando algo que será seu no futuro revela a maior satisfação dos moradores em relação ao apartamento.

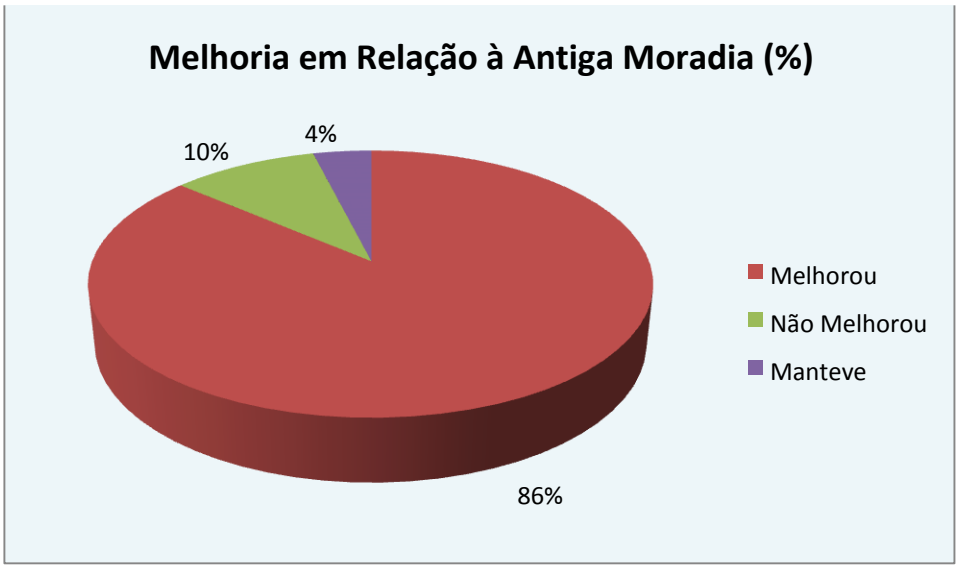


Gráfico 4: Dados referentes à pergunta "8" do questionário aplicado.

As situações que revelam que a situação não melhorou estão ligadas à distância do empreendimento em relação ao comércio e aos equipamentos sociais - assunto no qual veremos melhor mais adiante. Os moradores que afirmaram que as condições de vida ficaram como antes têm como principal argumento fatores econômicos, na medida

em que relatam o pagamento de mesmos valores que na moradia anterior, além da distância do novo condomínio.

7.6. AS CONDIÇÕES FINANCEIRAS REAIS DE POSSUIR UM IMÓVEL PRÓPRIO ANTES DO PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA”.

A ideologia da casa própria se mostra bastante forte entre os moradores do residencial Iderval Medeiros, pois eles atribuem as condições de vida ao fato de estar pagando uma casa que será sua no futuro. Podemos perceber que, para muitos, sem o programa, não seria possível adquirir um imóvel próprio, devido à falta de condições e às dificuldades de acesso à moradia para a população de baixa renda. Podemos constatar também que, para uma grande parcela dos entrevistados, ter sido contemplado com o programa é a realização do sonho da casa própria.

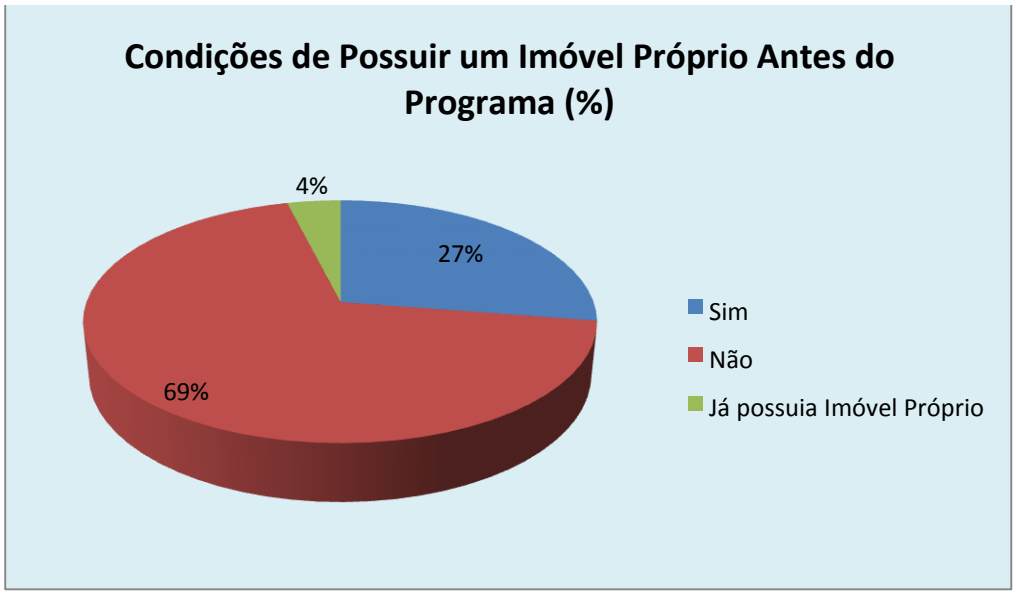


Gráfico 5: Dados referentes à pergunta “9” do questionário aplicado.

A distância do empreendimento em relação aos equipamentos sociais e à oferta de serviços é algo relatado pelos moradores como principal fator negativo. Houve um caso em que uma senhora entrou em depressão por causa da distância, relatando que se sentia isolada do mundo. Além do mais, os poucos comércios existentes próximos ao empreendimento aproveitam a escassez para praticar preços abusivos.

O único posto de saúde existente no bairro é utilizado para atender todo o bairro de Nova Esperança, cujo contingente de pessoas vem aumentando gradativamente, pois trata-se de um bairro de expansão urbana, onde se pode observar a construção de diversos condomínios e casas ao redor, e também mais três empreendimentos do Programa Minha casa, Minha vida para a faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos que estão sendo construídos no local. Se a população necessitar de um atendimento de urgência vai ter que se deslocar até a Unidade de Pronto Atendimento (UPA), localizada no bairro de Rosa do Ventos, pois a UPA que existe no bairro, desde o ano e 2010, segundo os moradores, até a presente data, não foi inaugurada e não existe previsão para isto.

Figura 8: Posto de Saúde Marcondes Bezerra - Nova Esperança

As escolas que existem no local mostram-se distantes do empreendimento. A mais próxima ainda não foi inaugurada e os moradores revelam que há escassez de ofertas de vagas para alunos do ensino infantil. Podemos constatar que não existe de fato um supermercado (mercado de grande porte) próximo ao empreendimento. O que existe mais próximo ao empreendimento é um mercadinho pequeno; os de médio porte estão localizados distantes, fazendo com que os moradores utilizem o comércio

improvisado na frente do condomínio ou enfrentem o transporte público, também precário, para se deslocar para um supermercado em um bairro próximo (veja localização no mapa). Não existe nenhuma farmácia próxima. Foi percorrido um raio extenso a partir do condomínio para identificar o comércio da área e não foi encontrada nenhuma farmácia (para uma melhor visualização da distância do comércio e equipamentos sociais do condomínio, ver mapa.).

Figura 9: Escola que se encontra mais próxima do condomínio, porem ainda não tem nome e nem foi inaugurada.

Embora enfrentem todos esse problemas relacionados à distância, a população em geral acredita que vai melhorar e que o bairro tende a crescer e se desenvolver com o tempo. Para Rolnik (2009 p. 3),

> O modo de produção de moradias populares sem cidades tem consequências graves que acabam prejudicando todos. Além de encarecer a extensão das infraestruturas urbanas que precisam alcançar locais cada vez mais distantes, o distanciamento entre os locais de trabalho, os equipamentos urbanos e as áreas de moradia aprofundam as segregações sócio espaciais e encarecem os custos de mobilidade urbana

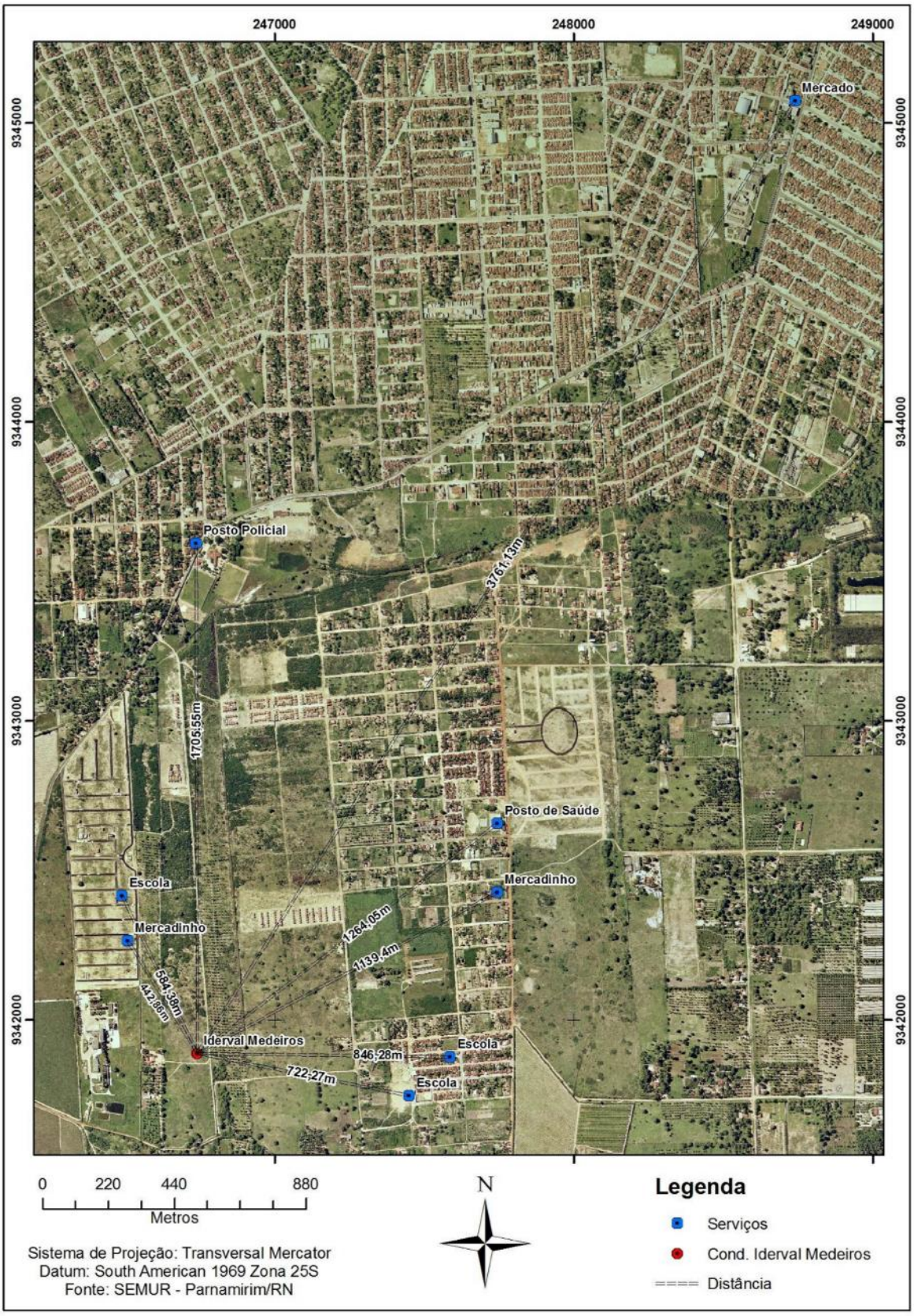


Figura 10: Imagem aérea com as distâncias entre o Residencia Iderval Medeiros e serviços.

Entre as sugestões de melhoria do entorno do empreendimento e do bairro, há um anseio da população pelos equipamentos sociais, como escolas e posto de

saúde, como também de comércio mais próximos, além de mais linhas de ônibus para facilitar o deslocamento da população que necessita utilizar o transporte público. Além do mais, é necessária a instalação de torres de celular na região, pois o sinal é muito fraco. Os aparelhos de celular não funcionam dentro do apartamento. Para utilizá-los, os condôminos tem que estar na parte externa do apartamento.

Entre as sugestões de melhoria dentro do condomínio, destaca-se a gestão, já que, em 5 meses já está na 3ª gestão, além de espaço para um varal, já que os apartamentos não dispõe de uma área de serviço e, segundo o regimento interno, é proibido estender roupas em áreas comuns ao condomínio. Ha uma reclamação sobre o excesso de quadras de esporte, pois no condomínio possuem 2, onde apenas uma é utilizada. Os moradores sugerem que seja construída no lugar desta quadra uma academia comunitária.

Dos entrevistados, 38% afirmaram que não precisava ser mudado nada no condomínio, que estava bom do jeito que estava funcionando. Já em relação ao bairro, e ao entorno, todos os moradores deram alguma sugestão para melhorar as condições de moradia na localidade.

8.0. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante de todo o exposto no decorrer deste trabalho, pôde-se perceber que a habitação social no Brasil não tem sido tratada adequadamente nas agendas das políticas governamentais. A sucessão de governos desde o período militar até os dias atuais não conseguiu atingir metas satisfatórias no que tange ao tema. Nesse sentido, há uma necessidade clara na obtenção de um modelo que possa servir de parâmetro e que possa obter resultados satisfatórios, demonstrando que ainda há muito o que se fazer.

Nessa sucessão de políticas, a mais recente para o setor diz respeito ao Programa “Minha Casa, Minha Vida”. Teoricamente, quando se olha suas leis, suas diretrizes, os manuais e cartilhas do programa, ela se mostra como uma alternativa a todas as anteriores. De fato, no papel, o programa, se comparado com os anteriores, apresenta

várias melhorias. Entre os pontos de superação em relação às políticas anteriores, está, justamente, a atenção maior dada às famílias inseridas na faixa de renda entre 0 e 3 salários mínimos. Como foi observado, esse extrato da população foi historicamente renegada pelas políticas habitacionais brasileiras.

Embora tenha também objetivado sanar os problemas de outras faixas de renda, o déficit da faixa de renda menos privilegiada, extrato que não desperta tanto interesse do mercado imobiliário, este programa apresenta ainda muitas deficiências e muitos municípios ainda não estão preparados para implementá-lo.

Quando é analisado o programa dentro da delimitação do referido estudo, Parnamirim-RN, pode-se perceber que alguns pontos têm sido negligenciado pelo município, como, por exemplo, o serviço de assistência social. Esse serviço se mostra muito deficiente no contexto de Parnamirim, na medida em que não dispõe de recursos humanos suficientes para realizar o acompanhamento das famílias após a entrega das chaves. Até o presente, não foi realizada qualquer tipo de visita de assistentes sociais ao Residencial Iderval Medeiros.

Em relação ao objetivo principal do trabalho, podemos vislumbrar algumas considerações quanto ao grau de satisfação dos moradores do Residencial Iderval Medeiros. A despeito do que comumente se é falado em estudos sobre o programa “Minha Casa, Minha Vida”, há, sim, um grau de satisfação elevado por parte dos moradores deste residencial. Como visto anteriormente no decorrer do trabalho, quando analisadas as respostas referentes às entrevistas com os moradores, percebe-se que há uma satisfação elevada no que diz respeito ao local de moradia atual, em relação a onde se morava anteriormente, como em relação a aspectos do próprio condomínio, do apartamento e do bairro no qual está inserido. Contudo, esta satisfação está relacionada intrinsecamente ao “sonho da casa própria”. Percebe-se claramente na fala dos moradores essa temática e a expressão de que o lugar atual é ou será seu. Diante desse fato pode-se inferir que o alcance desse “sonho” é, sem dúvida, a principal causa da satisfação quanto à moradia atual dos moradores do Residencial Iderval Medeiros. Dessa forma, não se deve relevar as respostas positivas quanto à moradia atual, levando-se em consideração tanto o condomínio em si, como suas redondezas.

Obviamente, há muita coisa a ser melhorada. Sem dúvida alguma, o principal problema, no caso do Residencial Iderval Medeiros, está relacionado à distância da oferta de serviços e de equipamentos sociais. Mas é importante salientar que essa área onde está inserido o residencial, mostra-se como uma área de expansão urbana, onde há a construção de inúmeros condomínios residenciais e de casas avulsas. Caso siga a tendência natural das coisas, onde a maior aglomeração da população atrai infraestrutura e vice-versa, em uma espécie de retroalimentação, é provável que em pouco tempo esse quadro seja alterado, e os equipamentos sociais e a oferta de serviço estejam mais próximas ao residencial.

Como o referido trabalho tem como objetivo realizar uma avaliação de impacto considerando a satisfação dos moradores sobre o programa podemos concluir, a partir dos dados obtidos através dos próprios habitantes, que suas vidas, de fato, receberam uma substancial melhora quando considerados os aspectos relacionados às condições de moradia.

REFERÊNCIAS

ARANTES, Pedro Fiori; FIX, Mariana**. Como o Governo Lula Pretende resolver o problema da habitação**: alguns comentários sobre pacote habitacional Minha Casa Minha Vida. In: correio da cidadania. Edição543, 2009.

ARRETCHE, Marta T. S. **Tendências do Estudo sobre Avaliação**. In:Elizabeth Melo rico (org.) Avaliação de Politicas Sociais: uma questão em Debate. São Paulo:

Cortez, 1998.

AZEVEDO, Sergio de; ANDRADE, Luis Aureliano Gama de. **Habitação e Poder: da fundação da casa popular ao banco nacional de habitação**. Rio de Janeiro:

Zahar editores, 1982.

AZEVEDO, Sergio de; RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação á reforma urbana.** Rio de Janeiro: UFRJ,1996.

BONATES, Mariana Fialho. **Ideologia da casa própria ... sem casa própria**: o Programa de Arrendamento Residencial na cidade de João Pessoa-PB. Natal, RN: 2007. 272 f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

Centro de Tecnologia. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo.

BONDUK, Nabil. "**Do projeto Moradia" ao Programa " Minha Casa, Minha Vida**". Revista teoria e debate, p.8-14, 01 de maio de 2009.

BONDUKI, Nabil. **Avanços, limitações e desafios da política habitacional do governo Lula**: direito à habitação em oposição ao direito a cidade. Disponível em: <http://www.nabil.org.br/avancos-limitacoes-e-desafios-da-politica-habitacional-dogoverno-lula-direito-a-habitacao-em-oposicao-ao-direito-a-cidade/> Acesso em: 10 de Dezembro de 2012.

BRASIL. **Cartilha Completa Minha Casa Minha Vida**. Ministério das Cidades, 2004.

CARDOSO, Adauto. **Habitação de interesse social: política ou mercado? reflexos sobre a construção do espaço metropolitano.** XIV Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro, maio 2011.

CAVALCANTI, M.M.A. **Avaliação de políticas públicas e programas governamentais: uma abordagem conceitual**. Interf Saberes [periódico na internet]. 2006 [acesso em 15 Dez. 2012]; 6(1). Disponível

em:http://interfacesdesaberes.fafica.com/seer/ojs/include
/getdoc.php?id=34&article=24&mode=pdf

CLEMENTINO, Livramento. **Necessidades Habitacionais, Dinâmicas do Mercado Formal de Terras e Demarcação Territorial: apontamentos metodológicos**. AMPUH,2009.

HIDRATA, Francine. ”**Minha casa, Minha vida**”: Política habitacional e de geração de emprego ou aprofundamento da segregação urbana?. Revista aurora- ano III, numero 4. Julho de 2009. ISSN 1982- 8004

IBGE. **Sinopse do Censo Demográfico 2010**. Disponivel em: <www.ibge.gov.br/cidadesat.topwindow.html>. Acesso em 22 de Novembro de 2012.

MANUAL DO PROPRIETARIO – Residencial Iderval Medeiros

MARICATO, Ermínia. **Brasil Cidades: alternativas para a crise urbana.** Petrópolis: Vozes,2001.

MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. **A casa própria: sonho ou realidade? Um olhar sobre os conjuntos habitacionais em Natal**. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes. Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais. Natal, 2007.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAMIRIM. **Plano de Habitação de interesse Social para o município de Paramirim**. Cálculo das Necessidades Habitacionais.

Natal: Observatório das Metrópoles GEHAU/DARQ – UFRN – 2008.
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAMIRIM. **Plano Municipal De Saneamento de Parnamirim**. Parnamirim, 2007.

REGIMENTO INTERNO DO RESIDENCIAL IDERVAL MEDEIROS

ROLNIK, Raquel; NAKANO, Kazio. **As armadilhas do pacote e habitacional.** In: LE MONDE**,** Diplomatique Brasil. Edição: 05 de março de 2009.

SHIMIZU, Julio Yukio; DOMINGUES, Edson Paulo**. Projeção de impactos econômicos do programa Minha Casa, Minha Vida: uma abordagem de equilíbrio geral computável.**

TURRA, Marta. **Estado, expansão urbana e acumulação de capital**: os financiamentos da CEF em Nova Parnamirim e Emaús 1995-2002. Natal, RN: 2003. 173 f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes. Programa de Pós-Graduação em Geografia.

VALENÇA, Márcio Moraes. **Globabitação: sistemas habitacionais no Brasil, Grã – Bretanha e Portugal**. São Paulo: Terceira Margem, 2001.

VALENÇA, Marcio Moraes. **Habitação: notas sobre a Natureza de uma mercadoria peculiar**. Caderno Metrópole, n.9, pp. 165-171. 1° semestre de 2003

YOSHINAGA, Mário. **Infraestrutura Urbana e Plano Diretor.** 2003. Disponível em:

<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/03.036/689>

<http://www.ibge.gov.br/cidades> Acesso em: 18 de Setembro de 2012.

<http://www.parnamirim.rn.gov.br> Acesso em: 17 de Setembro de 2012.

ANEXOS

ANEXO A: *Folder* de divulgação do Programa “Minha Casa, Minha Vida” em Parnamirim-RN para famílias com renda entre 0 a 3 salários mínimos

Parnamirim vive um novo momento de sua história. Nos últimos anos, os investimentos ganharam força em nossa cidade e determinaram a melhoria da qualidade de vida da nossa gente. São ações, obras, programas e, acima de tudo, milhares de famílias beneficiadas. É claro que os desafios existem. E eles sempre vão existir. Porém, a nossa vontade de ir além, de superar obstáculos, é bem maior. Prova disso são as novas unidades habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida, que estamos entregando. Em parceria com o Governo Federal, Parnamirim está dando exemplo para todo o Rio Grande do Norte de como é possível concretizar sonhos. E essa vitória é de todos nós. Afinal, o primeiro passo para transformar a vida de uma pessoa é compartilhando a alegria das conquistas dela. Vamos em frente, parnamirinenses. É sempre possível fazer mais.

Maurício Marques dos Santos
Prefeito

CONHEÇA MAIS NÚMEROS DO MINHA CASA, MINHA VIDA, EM PARNAMIRIM.

10 anos de isenção do IPTU.

47% da cota de financiamento destinados à Caixa Econômica, para empreendimentos de 0 a 3 salários mínimos no RN, está concentrada em Parnamirim.

Prazo de financiamento: até 10 anos.

Prestação: de R$ 50,00 a R$ 139,00

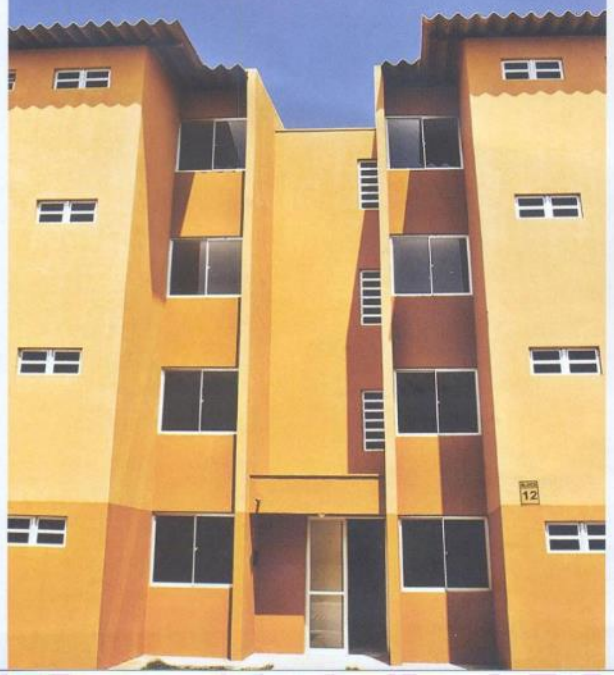
3.728 unidades habitacionais contratadas.

8 residenciais em fase de construção.

2.550 empregos diretos criados, beneficiando a mão-de-obra local.

TÁ FALANDO MENOS, TÁ FAZENDO MAIS!

Quem nunca sonhou com uma casa nova? Quem nunca sonhou em ter o seu próprio endereço? Agora, esse sonho começa a se transformar em realidade, em Parnamirim. A Prefeitura, em parceria com o Governo Federal, está entregando os primeiros empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida. Os apartamentos contam com 45 metros quadrados, com cozinha, sala, banheiro e dois quartos. Ao todo, oito condomínios vão ser entregues, beneficiando 3.728 moradores. Mais do que tijolo e cimento, a Prefeitura de Parnamirim está entregando uma obra feita de sonhos.



CONDOMÍNIOS DO MINHA CASA, MINHA VIDA, EM PARNAMIRIM.

1. **Vale do Sol**
   Valdemar Rolim
   496 apartamentos
2. **Vale do Sol**
   Nelson Monteiro
   352 apartamentos
3. **Jockey Clube**
   Ilhas do Pacífico
   448 apartamentos
4. **Jockey Clube**
   Vida Nova
   448 apartamentos
5. **Liberdade**
   Ilhas do Caribe
   496 apartamentos
6. **Liberdade**
   Ilhas do Atlântico
   496 apartamentos
7. **Santa Tereza**
   Iderval Medeiros
   496 apartamentos
8. **Santa Tereza**
   Salatiel Rufino Filho
   496 apartamentos

ART&C

Sim
Parnamirim
É possível fazer mais.

ANEXO B: Declaração de Beneficiário do Programa “Minha Casa, Minha Vida”

CAIXA

Declaração de Beneficiário - Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Renda Familiar até R$ 1.395,00 – Recursos do FAR

Grau de sigilo
#00

DECLARAÇÃO DE BENEFICIÁRIO(A)(S)

Nome Completo:

Estado Civil: Profissão:

RG: CPF nº:

Telefones para contato:

Endereço:

Cônjuge:

Estado Civil: Profissão:

RG: CPF nº:

Para fins de inscrição junto ao Programa Minha Casa Minha Vida – Renda Familiar até R$ 1.395,00 – Recursos do FAR, declaro(amos):

- Que não sou(mos) proprietário(s), cessionário(s), arrendatário(s) ou promitente(s) comprador(es) de imóvel residencial urbano ou rural no local de domicilio nem onde pretende(mos) fixá-lo, e não participo(amos) de qualquer programa de financiamento, parcelamento imobiliário e/ou arrendamento; em qualquer localidade do país;

- Que não fui(mos) beneficiado(s) em qualquer época com subsídios diretos ou indiretos provenientes de recursos orçamentários da União e/ou dos Fundos Habitacionais FAR, FDS, FGTS e FNHIS para aquisição de moradia;

- Ter ciência de que o imóvel ora adquirido destina-se a residência do(s) adquirente(s), não podendo alugá-lo ou cede-lo;

- Ter ciência de que serei(mos) excluído(s) de qualquer outro programa similar caso seja(mos) beneficiado(s) com o presente programa;

Declaro(amos), ainda, que minha(nossa) renda bruta mensal é de R$ _____ (por extenso), e que até o encerramento do parcelamento estou(amos) obrigado(s) a permitir a fiscalização do imóvel pela instituição financeira ou preposto, devidamente identificado.

Estou(amos) ciente(s) de que no caso de qualquer declaração falsa estarei(mos) obrigado(s) a devolver a totalidade do subsídio pelo qual fui(omos) diretamente ou indiretamente beneficiado(s), atualizado pela taxa média diária ajustada dos financiamentos apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, sob

pena de inscrição nos cadastros restritivos, sem prejuízo das demais ações judiciais cabíveis.

Nestas condições, **DECLARA(M)-SE** suficientemente esclarecido(s) de que eventual falsidade nesta declaração, essencial à concessão do financiamento no Programa, configuram **OS CRIMES DE FALSIDADE IDEOLÒGICA** e **ESTELIONATO**, previsto no Código Penal Brasileiro, ensejando o pedido de abertura do competente **INQUÉRITO POLICIAL** junto à Policia Federal

_____, _____de _____de _____

Local/Data

_____	_____
Assinatura do BENEFICIÁRIO	Assinatura do BENEFICIÁRIO
Nome: _____	Nome: _____
RG/CPF: _____	RG/CPF: _____

Testemunhas

_____	_____
Nome: _____	Nome: _____
CPF: _____	CPF: _____

ANEXO C: Regimento Interno do Residencial Iderval Medeiros

REGIMENTO INTERNO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
AMÉRICA II
IDERVAL MEDEIROS

Grau de sigilo
#00

Nome do empreendimento
AMÉRICA II - IDERVAL MEDEIROS

REGIMENTO INTERNO

O presente regimento interno estabelece normas de disciplina, procedimento, conduta e comportamento às quais estão obrigados todos os moradores e toda e qualquer pessoa que se utilize do condomínio ou de alguma de suas partes comuns ou autônomas.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º - Compete ao Síndico (Artigo 20 da Convenção) a administração geral do condomínio, fazendo cumprir o disposto neste Regimento Interno.

ARTIGO 2º - Compete ao empregado ocupante da função de Zelador (§3º do Artigo 22 da Convenção) cuidar da segurança e limpeza de todas as suas dependências e equivalentes, supervisionar os demais empregados do Condomínio, a regularidade de todos os serviços, assegurando a comodidade dos moradores, ficando autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir o presente regimento, devendo comunicar as infrações ao Síndico, para adoção das medidas necessárias.

ARTIGO 3º - Compete ao empregado ocupante da função de Porteiro e Vigia Noturno, se for o caso:

a) manter o serviço permanente de portaria e exercer a vigilância contínua do condomínio, impedindo o ingresso de pessoas estranhas;
b) identificar os visitantes (que deverão informar o nome da pessoa que procuram) e somente permitir o acesso à unidade autônoma após a anuência dos moradores;
c) ligar e desligar as luzes das partes comuns;
d) contribuir para a manutenção da ordem e segurança.

ARTIGO 4º - Sendo os moradores interessados diretos pelo bom nome do condomínio e qualidade do ambiente, cabe-lhes registrar no livro de ocorrências, localizado na portaria, qualquer irregularidade notada, comunicando-a ao Zelador, e este, ao Síndico.

ARTIGO 5º - A fim de serem evitados incidentes entre moradores, ou desses com terceiros que freqüentam o condomínio, é aconselhável que os moradores apenas façam reclamações ao Zelador, e/ou por escrito, no livro de ocorrências.

ARTIGO 6º - O Zelador fiscalizará a entrada e saída de qualquer volume e móveis portados por estranhos, exigindo, se for o caso, ordem por escrito.

ARTIGO 7º - Os imóveis do condomínio destinam-se exclusivamente à residência familiar, não podendo ser utilizado para fins comerciais.

ARTIGO 8º - A menos que haja ordem expressa do Síndico, o Zelador não aceitará chaves de imóveis em casos de mudança dos moradores.

ARTIGO 9º - O morador que por descuido, omissão ou conveniência provocar aumento das despesas comuns pagará o excesso a que der causa.

ARTIGO 10 - As cartas e os volumes entregues no condomínio serão recebidos diariamente pelo porteiro, cabendo ao morador a responsabilidade de retirá-las na portaria ou em local de guarda indicado pelo condomínio.

ARTIGO 11 - O serviço de entrada e saída de móveis, volumes, caixote, enfim, de tudo aquilo que não for portátil, só poderá ser feito pelo elevador de serviço [entrada de serviço], se houver, em horário previamente determinado, afixado em mural, devidamente comunicado ao Zelador que acompanhará a entrega.

ARTIGO 12 - Prestadores de serviço somente poderão adentrar às dependências do condomínio portando crachá próprio do condomínio e após prévia identificação pela portaria.

ARTIGO 13 - A saída de prestador de serviço deve ser precedida de aviso à portaria pelo morador do respectivo imóvel.

ARTIGO 14 - Todos os empregados do condomínio deverão portar crachá de identificação.

ARTIGO 15 - O Zelador poderá providenciar a retirada, das áreas de lazer, de qualquer pessoa que, comprovadamente, não mantenha a conduta compatível com o bom senso, respeito e moral, e desrespeite os princípios básicos de higiene, sem prejuízo da adoção de medidas necessárias cabíveis para o fiel cumprimento deste Regimento.

CAPÍTULO II

PROIBIÇÕES NO INTERESSE COMUM

ARTIGO 16 - Alterar, prejudicar ou danificar qualquer das partes do condomínio, suas dependências e instalações comuns.

ARTIGO 17 - Colocar anúncios, cartazes, inscrições, etc., em qualquer dependência do condomínio sem prévia autorização por escrito do Síndico.

ARTIGO 18 - Instalar, nos imóveis, sem a devida autorização, aparelhos de ar condicionado, exaustor ou similar na parte de alvenaria ou concreto, da fachada do condomínio (caso de condomínio de apartamentos).

ARTIGO 19 - Instalar novas ligações de água, energia elétrica, antenas externas de televisão e rádio.

ARTIGO 20 - Usar caixa acústica, rádios, aparelhos de som, TV, instrumentos musicais em níveis que causem incomodo aos demais moradores, das 22 às 7 horas da manhã, deverá ser observado a lei do silêncio.

ARTIGO 21 - Estender, secar roupas e bater tapetes ou outras peças nas áreas comuns do condomínio.

ARTIGO 22 - Limpar as janelas de tal modo que a água escorra pelas paredes, sujando e caindo sobre as janelas de baixo (caso de condomínio de apartamentos).

ARTIGO 23 - Colocar qualquer objeto nos parapeitos das áreas externas, nas janelas, varanda que possam, ao cair, causar danos a pessoas e objetos.

ARTIGO 24 - Transgredir, no interior do condomínio, às devidas regras de urbanidade e respeito mútuo, educação e prudência.

ARTIGO 25 - Desobedecer qualquer decisão, ordem ou instrução regular do Síndico e/ou da Assembléia Geral, se for o caso.

ARTIGO 26 - Causar aglomeração, vozerio ou tumulto em qualquer parte do condomínio inclusive no interior das unidades autônomas.

ARTIGO 27 - Fazer churrasco nas varandas dos imóveis, (condomínio de apartamentos).

ARTIGO 28 - Utilizar empregados do condomínio para serviços particulares, dentro dos seus horários de trabalho.

ARTIGO 29 - Usar os elevadores com cargas superiores à sua capacidade nominal.

ARTIGO 30 - Mudar a cor da pintura das partes externas (caso de condomínio de apartamentos).

ARTIGO 31 - Permitir a entrada de vendedores, pedintes ou pessoas com fim de angariar donativos, sem a devida autorização do morador interessado, que se responsabilizará por qualquer problema que vier a ocorrer.

ARTIGO 32 - Pisar ou brincar nas partes que compõem a área verde do condomínio, bem como nele intervir adicionando, removendo ou mudando o projeto à revelia do Síndico.

ARTIGO 33 - Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas comuns. Os materiais assim depositados serão removidos pelo Zelador e somente serão devolvidos após o infrator pagar a multa, além dos danos que por ventura ocasionar.

ARTIGO 34 - Ter ou usar instalações ou material susceptível que de qualquer forma possa afetar a saúde, segurança e tranqüilidade ou que possam acarretar riscos para os demais moradores.

ARTIGO 35 - Fazer uso de fogão que não seja de gás ou eletricidade, sendo vedado terminantemente o emprego de outros tipos(condomínio de apartamentos).

ARTIGO 36 - Atirar pelas janelas, nas escadarias, elevadores e demais dependências comuns do condomínio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos.

ARTIGO 37 - O acesso no elevador social de entregadores em geral sem prévia consulta ao Zelador (condomínio de apartamentos).

ARTIGO 38 - Guardar ou depositar explosivos e inflamáveis de uso não residencial em qualquer dependência do condomínio.

ARTIGO 39 - Fumar nos elevadores, bem como portar cigarros acesos (condomínio de apartamentos).

ARTIGO 40 - Manter as portas dos imóveis abertas quando da preparação de alimentos (condomínio de apartamentos).

ARTIGO 41 - Reformas (somente mediante autorização do Síndico) nos imóveis ou no condomínio, que causem barulho, de segunda à sexta-feira, das 17 às 8 horas, salvo casos de emergência devidamente justificados.

Parágrafo Único - Excetuam-se da proibição contida no *"caput"* do presente artigo, instalações de pequena monta nos imóveis, aos sábados, das 9 às 13 horas, desde que não interfira na tranqüilidade e sossego dos demais moradores do condomínio.

ARTIGO 42 - Crianças brincar no pavimento térreo/áreas comuns do condomínio no horário das 22 às 8 horas.

ARTIGO 43 - Abandonar o carrinho de compras, após seu uso, fora de seus locais determinados (elevador de serviços e espaço garagem) (condomínio de apartamentos).

ARTIGO 44 - Permanecer junto à guarita em conversas com os porteiros bem como utilizar o seu interfone.

ARTIGO 45 - A entrada de entregadores em geral no condomínio, ficando o condômino interessado responsável pela retirada da mercadoria na portaria.

ARTIGO 46 - Estacionar bicicletas na parte frontal do condomínio, junto à guarita ou no estacionamento de visitantes, se houver.

ARTIGO 47 - Utilizar funcionários do condomínio para levar encomendas aos imóveis, dentro de seus horários de trabalhos.

CAPÍTULO III

SALÃO DE FESTAS (se for o caso)

ARTIGO 48 - O salão de festas é de uso exclusivo dos moradores do condomínio, para festividades de cunho familiar, bem como reuniões e Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do condomínio.

ARTIGO 49 - É proibida a utilização do salão de festas para fins políticos, religiosos, comerciais, leilões, reuniões de clubes ou associações, jogos de qualquer natureza, festas ou reuniões com finalidade lucrativa ou beneficente, bem como para depósito de pertences dos moradores, salvo expressa autorização do Síndico.

ARTIGO 50 - A requisição para uso do salão de festas deverá ser feita ao Zelador, através de formulário próprio existente na portaria, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, para evitar conflito de datas.

Parágrafo Primeiro – A reserva somente será considerada após a aprovação do Síndico e será obedecida a rigorosa ordem cronológica das reservas.

ARTIGO 51 - O salão de festas funcionará em regime de aluguel, no valor equivalente a 50% (cinqüenta por cento) da taxa de condomínio vigente à época, cujo pagamento deverá ser efetuado ao zelador após a aprovação da reserva pelo Síndico, visando cobertura de despesas de limpeza e manutenção do espaço.

Parágrafo Único - As Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do condomínio realizadas no salão de festas estão isentas da taxa de aluguel.

ARTIGO 52 - O horário de uso do salão de festas é livre, porém deve ser respeitado o silêncio após as 22 horas, de maneira a não interferir na tranqüilidade e sossego dos demais moradores do condomínio.

ARTIGO 53 - A responsabilidade resultante do aluguel do salão de festas, dentro e fora dele, recairá sobre o requisitante, devendo em especial ser observado: a) respeito à Lei do Silêncio, no que se refere a vozerio, som de instrumentos e aparelhos sonoros; b) conduta e comportamento dos convidados.

Parágrafo Único – É obrigatória a presença do requisitante no recinto durante o transcorrer do evento.

ARTIGO 54 - Não poderão ser utilizados, durante os eventos decorrentes do aluguel do salão de festas, os serviços dos empregados do condomínio, se dentro de seu horário de trabalho.

ARTIGO 55 - No ato do recebimento da chave do salão de festas, o requisitante deverá, juntamente com o Zelador, efetuar vistoria do recinto para constatação de eventuais danos ou faltas nas instalações, móveis e complementos, registrando as irregularidades, devendo ainda assinar o termo de responsabilidade de utilização.

ARTIGO 56 - Na devolução das chaves do salão de festas, que deverá ocorrer até às 12 horas do dia seguinte ao do evento, deverá repetir-se a vistoria e, se constatada qualquer irregularidade, o requisitante deverá saná-la no prazo de 48 horas, sob pena de o condomínio mandar saná-la às expensas do requisitante.

ARTIGO 57 - Todo o material não pertencente ao salão de festas deverá ser retirado, impreterivelmente, até às 12 horas do dia seguinte ao do evento.

ARTIGO 58 - A limpeza do salão de festas é de responsabilidade do condômino.

ARTIGO 59 - Nenhum requisitante poderá invocar desconhecimento de qualquer artigo deste Regimento, que será considerado perfeitamente conhecido por todos que fizerem a requisição de uso do local.

ARTIGO 60 - O requisitante do salão de festas, que por ocasião da realização do evento, infringir qualquer dos Artigos aqui estabelecidos, permitir abuso de qualquer ordem por parte de seus convidados, desrespeitar a autoridade ou instrução do Síndico, ou de seus prepostos, ou de alguma forma vier a causar incômodo ou mal-estar dos demais moradores, ficará sujeito à multa prevista no Capítulo "X" do presente, sem prejuízo da adoção de medidas necessárias cabíveis para o fiel cumprimento deste Regimento.

ARTIGO 61 - Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, cuja resolução deverá ser acatada como se fizesse parte deste Regimento.

CAPÍTULO IV
VEÍCULOS NO CONDOMÍNIO E USO DAS GARAGENS (se for o caso)

ARTIGO 62 - A garagem destina-se à guarda de carros, utilitários e veículos de locomoção dos moradores.

ARTIGO 63 - A entrada de veículos dos moradores dar-se-á com a apresentação do crachá ou adesivo de identificação.

ARTIGO 64 - Em caso de extravio do crachá ou adesivo de identificação, o morador informará ao Zelador para providenciar a substituição. A partir da 3ª substituição o morador estará sujeito à taxa de reposição.

ARTIGO 65 – É obrigatório o estacionamento dos veículos dos condôminos dentro das faixas demarcadas para cada imóvel, sendo vedada a permanência dos mesmos nas áreas comuns do condomínio.

ARTIGO 66 - É proibido estacionar em frente às portas/entradas principais e nas áreas de livre circulação do condomínio.

ARTIGO 67 - A velocidade máxima permitida para circulação de veículos motorizados é de 10 (dez) Km/h.

ARTIGO 68 - Se houver disponibilidade de vagas, o visitante poderá entrar e permanecer nas dependências do condomínio, no máximo, por 20 (vinte) minutos, devendo ser identificado o seu horário de entrada e de saída.

ARTIGO 69 - A entrada de automóveis de prestadores de serviços somente será permitida para carga e descarga, sendo terminantemente proibido permanecerem estacionados nas áreas comuns do condomínio.

ARTIGO 70 - É proibida a guarda ou depósito de móveis e utensílios, ferramentas e outros objetos.

ARTIGO 71 - Só serão permitidos pequenos reparos, desde que necessários e que não obstruam outra vaga ou área de circulação.

ARTIGO 72 - Não é permitida a lavagem de carros nas dependências do condomínio.

ARTIGO 73 - É proibido qualquer tipo de brincadeira nas garagens (carrinhos, bicicletas, patins, skates, etc.).

ARTIGO 74 - É proibido alugar ou sublocar a pessoas não moradoras do condomínio a vaga ou vagas de garagem.

ARTIGO 75 - É proibida a entrada ou saída de pedestres pela porta da garagem, se houver, salvo em casos de emergência.

CAPÍTULO V

LIXO

ARTIGO 76 - O lixo deve ser acondicionado em sacos plásticos devidamente fechados para que não haja vazamento e colocado na lixeira correspondente.

ARTIGO 77 - Entulhos provenientes de reformas deverão ser imediatamente removidos, em recipientes apropriados, para fora do condomínio, sem deixar vestígios nos *halls*, elevadores e garagem.

CAPÍTULO VI

SALÕES DE JOGOS/QUADRA DE ESPORTES/PLAY GROUND (se for o caso)

ARTIGO 78 - O salão de jogos funcionará diariamente a partir das _____ horas, devendo ser respeitado o silêncio após as 22 horas, de maneira a não interferir na tranqüilidade e sossego dos demais moradores.

ARTIGO 79 - A solicitação de qualquer material para jogos deverá ser feita na portaria, devendo o morador, no ato da requisição, registrar no livro próprio o número do imóvel, ficando responsável pela devolução do material requisitado.

ARTIGO 80 - Desde que acompanhados pelo morador, convidados poderão fazer uso dos salões de jogos e quadra de esportes.

ARTIGO 81 - O número total de convidados para uso da quadra de esportes fica limitado a _____ pessoas.

ARTIGO 82 - Na área da quadra fica expressamente proibido:
a) O uso de skates;
b) O consumo de alimentos e bebidas;
c) A organização de eventos esportivos ou campeonatos, a não ser aqueles organizados internamente pelo condomínio.

ARTIGO 83 - O *play ground* tem o fim específico de permitir brincadeiras infantis, destinando-se às crianças até 12 anos de idade. Poderá ser freqüentado diariamente das _____ às _____ horas, de maneira a não interferir na tranqüilidade e sossego dos demais moradores.

ARTIGO 84 - Os danos causados pelo uso indevido do *play ground* serão reparados por que aqueles que lhe derem causa ou por seus responsáveis legais.

ARTIGO 85 - O condomínio não se responsabilizará pelos acidentes ocorridos pelo uso do play ground.

CAPÍTULO VII

ANIMAIS NO CONDOMÍNIO

ARTIGO 86 - A livre permanência de animais domésticos restringe-se à área do imóvel, desde que não prejudique a tranqüilidade, higiene, sossego e segurança dos moradores.

ARTIGO 93 - O morador assumirá inteira responsabilidade por acidentes de qualquer espécie causados às áreas, equipamentos e dependências comuns do condomínio.

ARTIGO 94 - Ficam proibidas as mudanças aos sábados, domingos e feriados.

CAPÍTULO X

PENALIDADES

ARTIGO 95 - Qualquer morador que por si ou seus dependentes e empregados infringir qualquer dispositivo deste regimento ficará sujeito ao pagamento de multa no valor equivalente a 50% (cinqüenta por cento) da contribuição mensal para as despesas de condomínio vigente a época, tantas vezes quantas forem as infrações cometidas.

ARTIGO 96 - As penalidades serão aplicadas pelo Síndico, cabendo ao infrator recurso perante o Conselho Consultivo, no prazo de 10 (dez) dias da data da comunicação da penalidade, não tendo recurso de efeito suspensivo.

ARTIGO 97 - Conforme Convenção do Condomínio, as multas aplicadas e não pagas serão cobradas judicialmente, acrescidas de todos os encargos e despesas cabíveis.

ARTIGO 98 - Os casos omissos serão resolvidos pelo síndico, ouvindo, quando necessário, o Conselho Consultivo.

CAPÍTULO XI
DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 99 - O presente instrumento faz parte integrante e complementar da Convenção de Condomínio do Empreendimento _____, devendo ser levada a conhecimento de todos os moradores, a fim de que não se escusem de cumprir as normas nele contidas.

ANEXO D: Manual do Proprietário do Residencial Iderval Medeiros

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

RESIDENCIAL
Iderval Medeiros

BORGES & SANTOS
CONSTRUTORA

Minha Casa
Minha Vida

CAIXA

Sim
Parnamirim

•APRESENTAÇÃO

A Construtora B. Santos Ltda., empresa responsável pelo Projeto e Construção do **Conjunto Residencial Iderval Medeiros – América II**, composto de 496 unidades residenciais, localizado entre as Ruas João Firmino da Silva, Existente e Projetada "C" do loteamento Santa Cecília, nº 1411, bairro de Nova Esperança, Parnamirim/RN, através do Programa Minha Casa Minha Vida, vem apresentar o **Manual do Proprietário** que tem por objetivo informar aos usuários como utilizar e conservar o imóvel corretamente.

O Programa de Habitação Minha Casa Minha Vida é um Programa que conta com subsídios do Governo Federal, cujo objetivo é permitir o acesso à casa própria a uma parcela da sociedade que antes não tinha esta condição.

A elaboração destes manuais faz parte da política de qualidade da empresa, buscando a melhoria contínua dos seus processos e produtos, visando, acima de tudo, a total satisfação de seus clientes e expressiva contribuição para que venhamos construir uma sociedade melhor e mais organizada.

Nesse programa, a construtora tem atuado desde a fase de projeto do empreendimento até a sua utilização, adotando princípios de racionalização de processos, critérios de avaliação de fornecedores e do nível de satisfação dos usuários dos apartamentos.

Para a Construtora B. Santos a realização desse empreendimento imobiliário foi um dos grandes desafios profissionais, contando com a parceria da CAIXA, atendendo, sobretudo, as necessidades da sociedade Norte Rio-grandense, demonstrando com eficiência a responsabilidade da administração do interesse público, através do PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA.

Parnamirim, 09 de Maio de 2012.

_____

José Carlos Borges Santos

Sócio-Diretor

Sumário

- APRESENTAÇÃO 1
- DADOS DO IMÓVEL 3
- INFORMAÇÕES AO SÍNDICO 3
- RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO 4
- INFORMAÇÕES LEGAIS 4
- LIGAÇÕES INDIVIDUAIS 5
- CONHECENDO O IMÓVEL 5
- ESPECIFICAÇÕES DA PINTURA DA FACHADA 6
- ESPECIFICAÇÕES DE OUTROS MATERIAIS 7
- LISTA DOS FORNECEDORES 9
- USANDO CORRETAMENTE O IMÓVEL 10
  - FAZENDO OBRAS E SERVIÇOS DE ADAPTAÇÃO NO IMÓVEL 10
  - ESTRUTURA 11
  - USANDO A ÁGUA 12
  - USANDO O INTERFONE 12
  - USANDO A ENERGIA ELÉTRICA 12
  - CUIDADOS COM ENERGIA ELÉTRICA 13
  - SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO 14
  - OBSERVAÇÕES SOBRE OS EXTINTORES 15
- INFORMAÇÕES ÚTEIS 15
  - SEGURANÇA 15
  - LIXO RESIDENCIAL 15
  - COLOCAÇÃO E TRANSPORTE DE MÓVEIS 15
- CONSERVANDO E MANTENDO O IMÓVEL 16
  - FOSSA SÉPTICA 16
  - Procedimentos: 16
  - REVESTIMENTOS E PISOS 16
  - ESQUADRIAS METÁLICAS 17
  - FORRO DE GESSO 17
  - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS 17
  - LOUÇAS E INSTALAÇÕES SANITÁRIAS 18
  - ACESSÓRIOS 19
  - PINTURA 19
  - PORTAS DE MADEIRA 19
  - VIDROS 20
- OUTRAS PARTES DE USO COMUM 20
- TERMO DE GARANTIA 21
- DISPOSIÇÕES FINAIS 22

• DADOS DO IMÓVEL

RESIDENCIAL IDERVAL MEDEIROS

PROPRIETÁRIO: _____

ENDEREÇO: Situado entre as ruas João Firmino da Silva (antiga rua projetada 01 do loteamento Nova América), Rua Existente e Rua Projetada "C" do loteamento Santa Cecília, nº 1411.

BAIRRO: NOVA ESPERANÇA

PARNAMIRIM-RN CEP: 59.150-000

BLOCO: _____ APARTAMENTO: _____

•INFORMAÇÕES AO SÍNDICO

Os proprietários deverão se reunir para uma assembléia geral de implantação do condomínio e eleição do Síndico e demais componentes.

O síndico é responsável pela coordenação das atividades de manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio.

As partes condominiais não podem ser modificadas, salvo nos casos previstos na Convenção Condominial, a fim de se preservar a unidade estética do conjunto.

A Construtora B. Santos entregará os documentos abaixo relacionados, que devem ficar sob a guarda do síndico e seus sucessores:

1. Projeto de arquitetura; Projeto das instalações hidro-sanitárias, elétricas, telefônicas, antena e combate a incêndio, projeto de instalações de Gás, projeto PCDA (para-raios) e projeto de estrutural;
2. Manuais e certificados de garantia dos equipamentos;
3. Normas referentes ao condomínio.

• RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO

A partir do recebimento das chaves se iniciam as responsabilidades do proprietário, relacionadas à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel. Este manual traz uma serie de recomendações importantes para o uso adequado do imóvel.

É importante que o proprietário leia todas as informações contidas neste manual e oriente aos demais do imóvel.

IMPORTANTE: Consulte este manual sempre que for realizar reforma ou decoração e até furar qualquer das paredes, para instalação de quadros, armários, etc.

• INFORMAÇÕES LEGAIS

O empreendimento é composto por unidades autônomas e áreas comuns, que constituem o Condomínio. Este conjunto é regido por sua convenção de condomínio, elaborada de acordo com legislação vigente (Código Civil -Lei No 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002).

O síndico é o representante legal da pessoa jurídica do condomínio, sendo também responsável pela coordenação das atividades de manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio.

É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial (Art. 1346) e compete ao Síndico a sua contratação (Art. 1348 inc. IX).

É dever de cada condômino não realizar obras que comprometam a segurança da edificação e compete ao síndico e aos outros condôminos intervir nestes casos.

• LIGAÇÕES INDIVIDUAIS

Ao receber as chaves da unidade o proprietário deverá providenciar junto às concessionárias os pedido de ligações individuais:

•**Água:** A solicitação de ligação nova de água poderá ser feita através do escritório distrital que atende o seu bairro ou no balcão da **CAERN** das Centrais do Cidadão. O pedido deverá ser feito pelo proprietário do imóvel, portando carteira de identidade e CPF, escritura pública ou particular, reconhecida em cartório e o mesmo não pode ter pendência de débito vencido em outros imóveis já atendidos pela **CAERN.**

•**Energia:** A ligação de energia elétrica deverá ser solicitada à concessionária de energia COSERN, pelo **teleatendimento 116**. Para maiores informações a Companhia disponibiliza acesso pela INTERNET através do site WWW.COSERN.COM.BR **IMPORTANTE: Informe também que a ligação é monofásica.**

•CONHECENDO O IMÓVEL

Estrutura: Os blocos dos apartamentos foram construídos em Alvenaria Estrutural com blocos cerâmicos, Lajes em concreto armado e fundações em laje Radier com concreto protendido assentadas em solo resistente. Toda estrutura encontra-se ocultada pelas paredes e revestimentos.

Paredes: As divisões entre os apartamentos do mesmo andar e internas, são construídas com as Alvenarias estruturais que sustentam o edifício, revestidas com gesso e pintadas.

Instalações: Todas as instalações disponíveis para o apartamento (água, energia elétrica, esgoto), estão embutidas nas paredes e nas lajes, disponíveis nos locais apropriados. Os tetos dos banheiros, cozinha possuem forro de gesso que oculta as tubulações e caixas sifonadas de esgoto do apartamento superior.

Abastecimento de Água: O empreendimento possui um reservatório superior com capacidade para 75.000 litros, alimentado por um poço tubular. O consumo de água é medido por um hidrômetro individual, cujo valor total deve ser de responsabilidade de cada proprietário. A água é distribuída a cada apartamento por uma rede de tubos em PVC. A operação e conservação deste sistema serão de responsabilidade da concessionária CAERN, detentora dos direitos de exploração e comercialização.

Esgoto: Todos os sanitários chuveiros e pias estão interligados a uma rede (vertical e horizontal) de tubos em PVC, que coletam o esgoto e conduzem, por gravidade, até caixas na calçadas e daí para um conjunto de

tratamento, composto por fossa séptica, filtro biológico e sumidouro profundo, distribuídos dentro do próprio condomínio.

Energia elétrica: Os apartamentos possuem circuitos elétricos com tomadas, interruptores e pontos no teto para iluminação. Cada unidade possui um medidor de energia independente.

Antena Coletiva: Tomada localizada na sala para conexão via cabo coaxial com aparelho de TV . Disponibiliza o sinal das emissoras de televisão locais.

Gás de Cozinha: Atende a um ponto na cozinha de cada apartamento. O gás de cozinha é do tipo GLP, com medição individualizada. Cada bloco possui uma central de gás com capacidade para 02 cilindros de 200 kg (não incluso). A distribuição é feita por meio de uma rede de tubos interligada aos apartamentos. Fica a cargo dos condôminos a escolha da melhor opção dentre as distribuidoras do mercado local, para aquisição ou comodato dos cilindros e medidores, assim como o gás. **É vedado o uso de butijões de 13 Kg ou similares dentro do apartamento.**

•ESPECIFICAÇÕES DA PINTURA DA FACHADA

Tendo em vista a diversidade de cores utilizadas nas fachadas dos blocos, apresentamos a seguir a especificação das cores correspondentes:

➢Blocos 01, 02, 03, 04, 05 e 06 - Textura Externa na cor Coimbra cheio (710AOD Ibratin), Textura Externa na cor Coimbra Máximo 710 AOA Ibratin).

➢Blocos 07, 08, 09, 10, 11 e 12 - Textura Externa na cor Coimbra Claro (710 AOL Ibratin), Textura Externa na cor Coimbra cheio (710AOD Ibratin).

➢Blocos 13, 14 e 15 - Textura Externa na cor Bonn Cheio (610AOD Ibratin), Textura Externa na cor Bonn Máximo (610AOA Ibratin),

➢Blocos 16, 17, 18 e 19 - Textura Externa na cor Bonn Claro (610AOL Ibratin), Textura Externa na cor Bonn cheio (610AOD Ibratin).

➢Blocos 20, 21, 22, 23,24 e 25 - Textura Externa na cor Montessarrat claro (862AOL Ibratin) e Textura Externa na cor Montesserrat cheio (862AOD Ibratin).

➢Blocos 26, 27, 28, 29, 30 e 31 - Textura Externa na cor Montessarrat cheio (862AOD Ibratin) e Textura Externa na cor Montesserrat Maximo (862AOA Ibratin).

➢Guarita: Textura externa na cor Akumal cheio (746AOD Ibratin), no WC, na cabine textura interna na cor Branco (Ibratin), na fachada, revestimento Eliane 10 x 10cm

➢ Administração: Textura externa na cor Akumal cheio (746AOD Ibratin), no WC, na cabine textura interna na cor Branco (Ibratin), na fachada, revestimento Eliane 10 x 10cm

➢ Lixeira: Textura externa na cor Akumal cheio (746AOD Ibratin), internamente tinta látex PVA branco.

➢Castelo d'água: Fachada Textura Externa na cor Akumal cheio (746AOD Ibratin)

Salão de festas: Cerâmica branca 33x33cm no Piso da Cozinha e Banheiros e ainda nas paredes dos banheiros e cozinha até altura de 1,50m - no WC, Cozinha e demais áreas internas, PVA látex na cor Branco, na fachada Textura Externa na cor Akumal cheio (746AOD Ibratin).

•ESPECIFICAÇÕES DE OUTROS MATERIAIS

Segue mais algumas especificações de materiais utilizados em seu apartamento:

Acabamentos:

- ➔ Tinta Divina Latex Interna Branco Neve nas paredes internas dos apartamentos - Marca: Ibratim;
- ➔ Cerâmica Ágata Branco 33 x 33 - Marca: Pamesa;
- ➔ Rejunte Flexivel Cinza claro - Marca: Votorantim;

Portas:

- ➔ Porta de Entrada: Porta Maciça em Madeira mista
- ➔ Portas Internas: Portas com miolo em estrutura celular e pintura com secagem ultravioleta e espessura 3cm - Fabricante: Jorsil
- ➔ Dobradiças de Ferro Cromado 3 x 2.1/2' - Marca: Isero Ind. E Com. Ltda;
- ➔ Fechaduras (Todas da Marca Soprano):
  - 01)Portas de Entrada: Fechadura Externa 40 x 53 Raffinata Alavanca Esp;
  - 02) Portas de Banheiro: Fechadura Banheiro 40 x 53 Raffinata Alavanca Esp.;
  - 03) Portas Internas: Fechaduras Internas 40 x 53 Raffinata Alavanca Esp.;

Instalações Hidrossanitárias:

- ➔ Todos os tubos e conexões das Instalações Hidrossanitárias são da marca *AMANCO;*
- ➔ Torneiras:
  01) Pia da Cozinha: Torneira de Parede de ½" Cod. 1159 – Marca Kelly
  02) Lavatório Banheiro: Torneira p/ lavatório de ½" Cod 1153 – Marca Kelly;
  03) Tanque: Torneira Cromada p/ Tanque 10cm de ½" Cod 1126 – Marca Kelly;

- ➔ Louças:
  01) Vaso Sanitário c/ Caixa Acoplada – Marca: Elizabeth
  02) Lavatório s/ Coluna no BWC – Marca: Elizabeth

Instalações Elétricas:

- ➔ Todos os tubos e conexões das Instalações Elétricas são da marca *AMANCO;*
- ➔ Disjuntores: os mesmos foram da marca Steck Indústria Elétrica Ltda
- ➔ Tomadas e Interruptores: foram todos da marca Perlex – Produtos Plásticos;

•LISTA DOS FORNECEDORES

Tintas PVA e Textura Acrílica: **Ibratin Nordeste Ltda** Tel: (82) 2121-4949 (82) 2121-4949 Contato: Junior	*Piso e Revestimentos Cerâmicos* **Pamesa do Brasil** Tel: (81) 3521-7016 (81) 3521-7016 Contato: Gerson Silva
Fios e Cabos Elétricos **Cobremack Condutores elétricos** Tel: (11) 4156-5531 (11) 4156-5531 Representante: Chaves representações Contato: Chaves (82) 9979-6335 (82) 9979-6335	*Bloco Cerâmico Estrutural* **Cerâmica do gato** Tel: (84) 3206-8666 (84) 3206-8666 **Tecno cerâmica** Tel: (84) 3502-1415 (84) 3502-1415 **Cerâmica Cincera - Ivana** Tel: (84) 3229-1017 (84) 3229-1017
Eletrodutos e tubos de PVC **Amanco do Brasil** Tel: 0800-7018770 0800-7018770 Representante: Roberto Ringo Contato : (82) 9973-5466 (82) 9973-5466	*Tubos e Conexões de PVC* **Amanco do Brasil** Tel: 08007018770 Representante: Roberto Ringo Contato: (82) 9973-5466 (82) 9973-5466
Luminária de Emergência **Casa saga eletricidade e iluminação Ltda** Tel: (21) 2635-8005 (21) 2635-8005 Contato: Gilmar Calmag (82) 3336-3333 (82) 3336-3333	*Argamassa e Rejunte para Assentamento de Cerâmica* **Votorantim Cimentos** Tel: (84) 9962-0046 (84) 9962-0046 Contato: Moraes
Aparelhos Sanitários **AM Comercial e Distribuição Ltda** Tel: (82) 2121-1551 (82) 2121-1551 Contato: Gustavo / Liza	**Metais** **Kelly Hidrometalurgica Ltda** Tel: 08009421155 Representante: Edmundo Junior Contato: (82) 9963-6405 (82) 9963-6405
Tomadas e Interruptores **Perlex** Tel: 0800112436 Representante: Franco e Santana Rep. Ltda Contato: Roberto (82) 3325-8181 (82) 3325-	*Disjuntores* **Steck Industria Elétrica ltda** Tel: (11) 2248-7000 (11) 2248-7000 Representante: Franfo e Santana Rep. Ltda

8181	Contato: Roberto (82) 3325-8181 (82) 3325-8181
Esquadria de Alumínio **Socitec – Soc. Tec. Comercio e Representações** Tel: (82) 3371-9010 (82) 3371-9010 Contato: Renildo	*Portas e Caixas de Portas* **Jorsil** Tel: (11) 2179-5121 (11) 2179-5121 Contato: Marcos Miranda **V&J Comerciode Madeira Ltda** TeL: (84) 3645-0645 (84) 3645-0645 Contato: Edson Ribeiro.
Telha Brasilit **Brasilit** Tel: 0800116299 Representante: Soares Neto com. e montagem ltda Contato: (84) 9979-7902 (84) 9979-7902	*Fechaduras* **Soprano Eletrometalurgica e hidráulica ltda** Tel: (84) 3207-0462 (84) 3207-0462 / 9419-0001 Contato: João Filho
Balcão e Tanque **Omena Moreira & Cia Ltda (OM Fibras e Mármores)** Tel: (82) 3372-4352/(82) 9351-8082 Contato: Aldaberon	*Divisórias em ardósia* **Ardosia Paraopeba Ltda** Tel: (31) 3714-3650 (31) 3714-3650 / 9135-3192 Contato: Wagner

•USANDO CORRETAMENTE O IMÓVEL

É importante lembrar que todos os materiais utilizados na construção do seu apartamento são de boa qualidade, adquiridos de fornecedores tradicionais do mercado. Entretanto, mesmo os melhores materiais estão sujeitos a desgaste e requerem bons cuidados e manuseio correto.

•FAZENDO OBRAS E SERVIÇOS DE ADAPTAÇÃO NO IMÓVEL

O proprietário poderá realizar obras complementares em seu imóvel: colocação de armários embutidos, alteração de revestimentos.

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE!!!!

É PROIBIDA A ABERTURA DE VÃO NAS PAREDES, ASSIM COMO FAZER RASGOS PARA EMBUTIR TUBULAÇÕES DE ÁGUA, ESGOTO E PONTOS ELÉTRICOS, DEVIDO AS CARACTERÍSTICAS ESTRUTURAIS DA EDIFICAÇÃO, PODENDO VIR A CAUSAR DANOS IMPORTANTES NA ESTRUTURA DO EDIFÍCIO.

É necessário adotar os seguintes cuidados:

•Comunicar formalmente ao administrador ou síndico e montar um esquema para retirada de entulho (que deve estar ensacado) do apartamento, para não incomodar os demais condôminos; (Devemos sempre consultar as normas do Condomínio, para sabermos como manusear o nosso lixo doméstico, pois deverá ser definido a forma de manuseio e horário de recolhimento);
•Não efetuar, em hipótese alguma, alterações que impliquem em demolição total ou parcial de elementos estruturais da edificação ou das instalações principais (hidráulica ou elétrica).

Para a fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas e outros que necessitem de furação em paredes ou piso de seu imóvel), é importante tomar os seguintes cuidados:
•Na fixação de objetos nas paredes, verificar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas ou elétricas. Consulte os diagramas deste manual e até os projetos que ficam sob a guarda do Síndico.
•Para melhor fixação, recomenda-se o uso de parafusos e buchas apropriados para paredes de alvenaria de blocos cerâmicos. Evite o uso de pregos para que não danifiquem o acabamento. Verifique também se o comprimento do parafuso ou suporte não irá atravessar a espessura da parede, principalmente se esta for de divisão com outro apartamento;
•Ao executar armários embutidos sob as pias de banheiros e cozinhas, recomendar aos instaladores cuidados com os sifões e ligações flexíveis. O impacto ou deslocamento dessas peças, assim como sua retirada e recolocação incorreta podem provocar vazamentos;
•Não realize perfuração da parede próxima ao quadro de luz e no alinhamento de interruptores e tomadas para evitar acidentes com os fios elétricos;
•Não furar os pisos dos banheiros para não causar danos na impermeabilização.

• ESTRUTURA

As lajes dos apartamentos estão dimensionadas para suportar um peso de 150 kg para cada metro quadrado. Assim sendo, um quarto com 10 (dez) metros quadrados vai suportar 1500Kg, equivalente a 30 (trinta) sacos de cimento de 50kg, ou 20 vinte pessoas com média de 75Kg. É muito pouco provável que você atinja esse carregamento, todavia é bom observar esse limite quando estiver guardando em um quarto diversos livros, esculturas, etc.

No caso de uma eventual reforma ou alteração no seu imóvel, certifique-se da localização da estrutura (pilares, lajes e vigas), para que não venha a ser danificada ou alterada. Qualquer alteração na estrutura, ou seja, remoção total ou parcial dos pilares, vigas, lajes, implicará no imediato

comprometimento da mesma, trazendo sérios riscos para sua família e demais moradores.

Em caso de duvida, consultar o corpo técnico da empresa.

•USANDO A ÁGUA

A escassez de água é um problema mundial conhecido de todos e já está em falta em vários locais. Com isso, precisamos da conscientização de cada um para o uso correto sem desperdício da água em algumas atividades rotineiras como: tomar banho, escovar os dentes, fazer a barba, lavar pratos, lavar roupas, etc. Não abra totalmente as torneiras, e feche-as enquanto estiver ensaboando; Não lave os pisos com água abundante, quando apenas um pano molhado resolve; Feche os registros em caso de ausência prolongada.

Verifique sempre se há vazamentos de água nas caixas acopladas e torneiras, procurando pessoas habilitadas para a realização do serviço.

•USANDO O INTERFONE

O interfone tem funcionamento semelhante a um telefone fixo, para comunicação com a entrada de seu bloco correspondente e entre apartamentos de um mesmo bloco. É recomendado que a porta do térreo fique sempre fechada e que o visitante solicite o acesso ao apartamento através do interfone. Para maior durabilidade, manuseie com cuidado: Evite quedas, esticar demais o fio, digitar com muita força, etc.

•USANDO A ENERGIA ELÉTRICA

O desperdício de energia, além de aumentar sua fatura, é também, um problema ambiental. Por isso procure racionalizar seu uso. Ao sair de casa verifique se estão desligados, eletrodomésticos, cafeteiras, etc.

Ao adquirir ou ligar aparelhos elétricos nas tomadas verifique se a potência destes não ultrapassa aos limites abaixo:

Tomadas da Sala e Quartos : 100 Watts
Tomadas da Cozinha : 600 Watts
Tomada do Chuveiro Elétrico: 2.500 Watts

Todas as tomadas possuem aterramento e são do tipo universal, com encaixe para vários tipos de tomada, inclusive de computador.

Na sala, encontra-se o quadro de distribuição que controla toda a energia elétrica da unidade. Este é constituído de vários circuitos, protegidos por disjuntores que desligam automaticamente no caso de sobrecarga ou curto-circuito. Cada disjuntor atende a pontos específicos indicados no próprio quadro.

Sempre que houver necessidade de manutenção nas instalações elétricas é necessário desligar a chave geral ou o disjuntor correspondente ao circuito.

Quando são instalados armários próximos às tomadas, é comum o marceneiro recortar a madeira e reinstalar as tomadas no próprio corpo do armário. Nesses casos, é preciso que o isolamento seja perfeito e que o fio utilizado seja compatível com a instalação original.

•CUIDADOS COM ENERGIA ELÉTRICA

•Não trocar os disjuntores por outros de amperagem maior, pois tal atitude pode provocar danos na instalação.
•Não manusear aparelhos elétricos em contato com a água, pois pode ocasionar acidentes fatais.
•Evitar, sempre que possível, o uso de "tês" ou "benjamins" (dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada), pois eles também provocam sobrecarga.
•Nunca segurar dois fios ao mesmo tempo. O contato simultâneo com um fio positivo e um fio negativo pode ocasionar uma parada cardíaca. Isole sempre o fio que acabou de mexer, antes de desencapar o outro.
•Deve-se ter um cuidado especial na colocação de lustres, apliques e similares, pois o corte indevido, ou emenda inadequada de fios, pode provocar a interrupção de luz em partes do imóvel e permitir o surgimento de peças que transmitam choques elétricos. Para esses serviços procurar sempre um técnico especializado.
•Sempre que houver necessidade de manutenção nas instalações elétricas é necessário desligar a chave geral ou o disjuntor correspondente ao circuito.

•Quando são instalados armários próximos às tomadas, é comum o marceneiro recortar a madeira e reinstalar as tomadas no próprio corpo do armário. Nesses casos, é preciso que o isolamento seja perfeito e que o fio utilizado seja compatível com a instalação original.

➢Não tente salvar objetos pessoais - A SUA VIDA É MAIS IMPORTANTE.

•OBSERVAÇÕES SOBRE OS EXTINTORES

➢Programar a recarga de forma a não deixar os locais desprotegidos.
➢A época da recarga deve ser aproveitada para treinar equipes de emergência.
➢O Corpo de Bombeiros exige uma inspeção anual de todos os extintores, além dos testes hidrostáticos a cada 5 (cinco) anos, por firma habilitada, e ministrar cursos e treinamentos de combate a incêndios.

•INFORMAÇÕES ÚTEIS

•SEGURANÇA

➢Não utilizar qualquer aparelho sanitário (bacias, caixa acoplada, tanque, lavatórios) como ponto de apoio, que pode quebrar provocando um acidente.
➢Apesar dos riscos de incêndio em apartamentos serem pequenos, eles podem ser provocados por descuidos como esquecer ferro de passar roupas ligado, panelas super aquecidas, curtos-circuitos ou mesmo cigarros mal apagados.

•LIXO RESIDENCIAL

O lixo deve ser depositado em local e horário estabelecido pelo órgão competente, devidamente envolvido em sacos plásticos de pequeno volume, fechados ou embrulhados em pequenos pacotes para posterior remoção.

•COLOCAÇÃO E TRANSPORTE DE MÓVEIS

A data e horário da mudança devem ser comunicados ao Síndico ou à administradora.

Para a decoração do seu apartamento observar os seguintes aspectos:

•As dimensões dos móveis e/ou equipamentos devem ser compatíveis com as dimensões dos ambientes;
•As dimensões dos móveis e/ou equipamentos devem ser compatíveis com o vão das portas de acesso ao apartamento.

•CONSERVANDO E MANTENDO O IMÓVEL

Com o intuito de manter o padrão de qualidade dos imóveis da Construtora B. Santos Ltda por um período prolongado de tempo, é importante que o usuário utilize de forma correta e promova a manutenção preventiva de sua unidade. Assim, haverá um menor desgaste de materiais e peças, evitando-se o dano e o envelhecimento precoce das partes da residência.

A seguir estão descritos alguns cuidados nas operações de limpeza e manutenção de várias partes de seu imóvel.

•FOSSA SÉPTICA

Recomenda-se fazer a limpeza das fossas dos blocos a cada 02 (dois) anos, conforme projeto.

O procedimento de limpeza requer apenas a remoção do lodo e da escuma acumulados nas fossas nos intervalos equivalentes ao período de limpeza, podendo este ser encurtado ou alongado sempre que se verificarem alterações nas vazões efetivas com relação às estimadas.

•PROCEDIMENTOS:

1Para a realização de serviços no interior da fossa, as tampas de inspeção devem ser mantidas abertas, no mínimo por 5 minutos.

2A limpeza visa retirar a escuma e o lodo digerido do tanque, não sendo desejado o esgotamento completo da fossa, a qual deverá ficar ainda com 40 cm de lodo residual.

3Esgotar o material até que o nível da superfície do líquido atinja a marca "2" (altura de 0,50m). Este material retirado corresponde ao lodo digerido.

4Final da operação. Retirar o mangote e fechar a tampa da fossa, tomando cuidado para vedar bem.

5Anotar data da limpeza efetuada e programar próxima limpeza no período previsto.

•REVESTIMENTOS E PISOS

Evitar o uso de detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica, bem como escovas e produtos concentrados de amoníaco que atacam o acabamento das peças.

➢Não tente salvar objetos pessoais - A SUA VIDA É MAIS IMPORTANTE.

•OBSERVAÇÕES SOBRE OS EXTINTORES

➢Programar a recarga de forma a não deixar os locais desprotegidos.
➢A época da recarga deve ser aproveitada para treinar equipes de emergência.
➢O Corpo de Bombeiros exige uma inspeção anual de todos os extintores, além dos testes hidrostáticos a cada 5 (cinco) anos, por firma habilitada, e ministrar cursos e treinamentos de combate a incêndios.

•INFORMAÇÕES ÚTEIS

•SEGURANÇA

➢Não utilizar qualquer aparelho sanitário (bacias, caixa acoplada, tanque, lavatórios) como ponto de apoio, que pode quebrar provocando um acidente.
➢Apesar dos riscos de incêndio em apartamentos serem pequenos, eles podem ser provocados por descuidos como esquecer ferro de passar roupas ligado, panelas super aquecidas, curtos-circuitos ou mesmo cigarros mal apagados.

•LIXO RESIDENCIAL

O lixo deve ser depositado em local e horário estabelecido pelo órgão competente, devidamente envolvido em sacos plásticos de pequeno volume, fechados ou embrulhados em pequenos pacotes para posterior remoção.

•COLOCAÇÃO E TRANSPORTE DE MÓVEIS

A data e horário da mudança devem ser comunicados ao Síndico ou à administradora.

Para a decoração do seu apartamento observar os seguintes aspectos:

•As dimensões dos móveis e/ou equipamentos devem ser compatíveis com as dimensões dos ambientes;
•As dimensões dos móveis e/ou equipamentos devem ser compatíveis com o vão das portas de acesso ao apartamento.

A limpeza e lavagem desses revestimentos devem ser feitas com sabão em pó neutro, utilizando pano úmido ou esponjas. Tomar cuidado com encontros piso-parede e parede-teto.

Atenção para o uso de esponjas de aço. Pequenos filamentos de aço se desprendem e se oxidam (enferrujam) causando manchas nos revestimentos.

•ESQUADRIAS METÁLICAS

➢Não apoiar escadas ou outros objetos na superfície das esquadrias e evitar pancada sobre as mesmas.
➢As janelas devem correr suavemente, não devendo ser forçadas.
➢As guias (corrediças) devem ser limpas periodicamente e lubrificadas com pequena quantidade de vaselina em pasta.
➢Não forçar os trincos.
➢Seguir as instruções dadas pelo fabricante para aumentar a durabilidade das esquadrias:

a Limpar periodicamente com um pano macio seco para remoção de poeira;
b Nos cantos de difícil acesso, usar pincel de pêlos macios;
c Para remover fuligem, limpar com água quente e secar com pano macio;
d Lavar com água e sabão ou detergente diluído com água e enxugar para remover sujeiras acumuladas por períodos mais longos;
e Para remover respingos de tinta a óleo, graxa ou massa de vedação, passar imediatamente com um pano úmido e, logo após, passar uma flanela seca;
f Não utilizar qualquer tipo de palha de aço;
g Não remover, em caso algum, as borrachas ou massas de vedação para evitar infiltrações indesejáveis.

•FORRO DE GESSO

Nos revestimentos de Gesso (forro do banheiro, cozinha), não se deve permitir impactos, pois podem quebrar ou fissurar.

Não fixar ganchos ou suportes no forro para pendurar vasos ou qualquer outro objeto, uma vez que não foi dimensionado para suportar tal peso.

•INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

A manutenção das instalações elétricas deve somente ser realizada por profissional habilitado, quando houver sinais de mau funcionamento.

•LOUÇAS E INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

A limpeza das louças sanitárias deve ser efetuada somente com água, sabão e desinfetante, evitando o uso de pó abrasivo e esponjas de aço que podem danificar as peças e os rejuntes.

Para evitar entupimentos, não jogar nos vasos sanitários: absorventes higiênicos, fraldas descartáveis, plásticos, algodão, cotonetes, preservativos, grampos ou outros objetos.

Não jogar gordura ou resíduos sólidos nos "ralos" das pias ou lavatórios. Manter a pia da cozinha sempre protegida com grelha.

Há um registro geral na cozinha e outro no banheiro, que fecha toda instalação hidráulica do apartamento, este deverá ser fechado todas as vezes que for necessária a manutenção hidráulica de qualquer dos acessórios, evitando assim um eventual alagamento das dependências do apartamento.

COMO DESENTUPIR A PIA

⇨Retirar o copo inferior do sifão, que está localizado na parte debaixo da cuba e fazer a limpeza retirando os resíduos. Observar se a tubulação de saída contém massa de gorduras cristalizadas obstruindo a passagem de líquidos. Fazer toda a limpeza e recolocar o conjunto do sifão, tendo o cuidado de verificar a vedação das roscas.
⇨Não utilizar produtos corrosivos à base de soda cáustica e ácido, arames ou ferramentas não apropriadas. Consultar um profissional ou empresa especializada em casos graves.

Fazer a limpeza de todos os "ralos" e sifões de pias e lavatórios periodicamente, sendo conveniente que este serviço seja executado por um profissional especializado.

Jogar água nos ralos e sifões quando estes estiverem muito tempo sem uso para evitar o mau cheiro da rede de esgoto, principalmente no verão.

Evitar o uso excessivo de detergente momento de lavar roupa e louça, pois os resíduos destas depositam-se na tubulação, causando futuros entupimentos.

Não usar objetos contundentes e pontiagudos (ferro, cabo de vassouras, etc.).

A limpeza e lavagem desses revestimentos devem ser feitas com sabão em pó neutro, utilizando pano úmido ou esponjas. Tomar cuidado com encontros piso-parede e parede-teto.

Atenção para o uso de esponjas de aço. Pequenos filamentos de aço se desprendem e se oxidam (enferrujam) causando manchas nos revestimentos.

•ESQUADRIAS METÁLICAS

➢Não apoiar escadas ou outros objetos na superfície das esquadrias e evitar pancada sobre as mesmas.
➢As janelas devem correr suavemente, não devendo ser forçadas.
➢As guias (corrediças) devem ser limpas periodicamente e lubrificadas com pequena quantidade de vaselina em pasta.
➢Não forçar os trincos.
➢Seguir as instruções dadas pelo fabricante para aumentar a durabilidade das esquadrias:

a Limpar periodicamente com um pano macio seco para remoção de poeira;
b Nos cantos de difícil acesso, usar pincel de pêlos macios;
c Para remover fuligem, limpar com água quente e secar com pano macio;
d Lavar com água e sabão ou detergente diluído com água e enxugar para remover sujeiras acumuladas por períodos mais longos;
e Para remover respingos de tinta a óleo, graxa ou massa de vedação, passar imediatamente com um pano úmido e, logo após, passar uma flanela seca;
f Não utilizar qualquer tipo de palha de aço;
g Não remover, em caso algum, as borrachas ou massas de vedação para evitar infiltrações indesejáveis.

•FORRO DE GESSO

Nos revestimentos de Gesso (forro do banheiro, cozinha), não se deve permitir impactos, pois podem quebrar ou fissurar.

Não fixar ganchos ou suportes no forro para pendurar vasos ou qualquer outro objeto, uma vez que não foi dimensionado para suportar tal peso.

•INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

A manutenção das instalações elétricas deve somente ser realizada por profissional habilitado, quando houver sinais de mau funcionamento.

•ACESSÓRIOS

➢Durante o manuseio de torneiras e registros não se deve forçá-los, pois isso pode danificar as suas vedações internas e provocar vazamentos.

Obs.: Não devemos rosquear as torneiras e registros além do necessário.

➢Não utilizar torneiras ou registros como apoio ou cabide.

➢Evitar batidas nos tubos flexíveis que alimentam os lavatórios e as caixas acopladas dos vasos sanitários.

•PINTURA

A pintura deteriora-se naturalmente sob a ação do sol e das intempéries. Desta forma, é recomendável que seja refeita no máximo a cada 3 (três) anos.

A pintura interna deve ser refeita conforme sua deterioração natural e as condições estéticas dos ambientes comuns.

A pintura das esquadrias de ferro (portões, gradis, etc.) deve ser refeita a cada 12 (doze) meses.

Verificar sempre **pontos de ferrugem** e tratá-las de forma adequada.

Para a pintura das esquadrias de ferro deve-se proceder da seguinte maneira:

aLixar com lixa de ferro a tinta velha e/ ou pontos de ferrugem;

bLimpar o local removendo o excesso;

cPassar um antióxido antes da pintura final, este antióxido pode ser o zarcão no caso de ferro preto e/ou galvite no caso de ferro galvanizado;

dUsar tinta esmalte sintético.

•PORTAS DE MADEIRA

➢Procurar manter as portas sempre fechadas para evitar que empenem com o tempo e principalmente com o sol.

➢Não molhar constantemente a parte inferior das portas para evitar seu apodrecimento.

➢Cuidado especial deve ser tomado com relação às batidas de portas. Além de causar trincas na madeira e na pintura, pode danificar o revestimento das paredes ou estragar as fechaduras.

➢Para evitar emperramentos de dobradiças e parafusos, verificar que estes estejam sempre firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas.
➢Lubrificar periodicamente as dobradiças com uma pequena quantidade de óleo de máquina de costura ou grafite.
➢As portas e ferragens não estão dimensionadas para receber aparelhos de ginástica ou equipamentos que causem esforços adicionais.
➢Nas fechaduras e ferragens, não aplique produtos abrasivos, basta uma flanela para limpeza.

•VIDROS

➢Para realização da limpeza, deve-se utilizar apenas pano umedecido com álcool ou produto destinado a este fim.
➢Deve-se ter cuidado no momento da limpeza para não danificar as esquadrias de alumínio e as borrachas de vedação.

É comum em edifícios a colocação de grades ou telas de proteção e ornamentos natalinos, os quais normalmente são fixados com parafusos e buchas, provocando diversos pontos de infiltração. É importante vedar com silicone os buracos dos parafusos utilizados para fixação destes.

QUADROS DE MEDIDORES DE ENERGIA

As portas dos medidores de luz devem ser mantidas permanentemente chaveadas, evitando o acesso de crianças ou de pessoas sem o conhecimento dessas instalações.

Recomenda-se que os quadros de energia do condomínio sejam manuseados apenas por pessoas autorizadas pelo Condomínio. No local, os quadros de energia estão identificados, permitindo seu uso adequado.

•OUTRAS PARTES DE USO COMUM

Recomenda-se contratação de firma especializada para tratamento dos jardins, cuidando de eventuais pragas, poda, renovação de plantas, enfim, visando a sua manutenção e conservação.

É importante lembrar que a falta de tratamento contra eventuais pragas (formiga, cupim, etc...) pode causar danos nas fundações dos blocos.

Nas escadarias e circulação, evite aplicar nos pisos produtos escorregadios (cera). Para limpeza, basta um pano umedecido com produto específico ou sabão neutro. Evite lavagens.

O prédio deve ser dedetizado anualmente por empresas especializadas, em todas as suas dependências.

Pintura externa - recomenda-se que seja dada uma pintura nas fachadas a cada 03 anos.

A seguir, estão listados os principais fabricantes e fornecedores dos materiais e equipamentos que participaram da construção desse empreendimento.

•TERMO DE GARANTIA

A Construtora B. Santos Ltda é responsável pelo imóvel segundo as prescrições do Código de Defesa do Consumidor e Código Civil brasileiro.

Quanto aos vícios aparentes ou de fácil constatação, essa responsabilidade tem o prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do "Termo de Recebimento do Imóvel".

Esta garantia cobre falha nos revestimentos internos e externos ou mau funcionamento das esquadrias e ferragens e das instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas.

A Construtora não se responsabiliza por danos causados pelo uso inadequado do imóvel ou por reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado.

De acordo com o Código Civil Brasileiro, a responsabilidade da Construtora com relação aos defeitos que afetem a solidez e segurança da construção é de 5 (cinco) anos a partir da data do habite-se, desde que o proprietário tenha seguido a orientação deste manual para manutenção de seu imóvel.

Em caso de necessidade de solicitação de serviços de Assistência Técnica em seu imóvel, é necessário entrar em contato com a BORGES E SANTOS, no setor de assistência técnica, pelo telefone: **(82) 3325-2536**, ou pelo e-mail **borgesantos@uol.com.br**.

Durante o prazo de garantia, seu pedido será avaliado por um técnico responsável da empresa que, comprovada a eventual responsabilidade da Construtora, determinará a execução dos serviços em datas a serem combinadas entre as partes.

É importante lembrar que o atendimento a reclamações não significa o reconhecimento por parte da Construtora da existência de defeitos ou danos de sua responsabilidade.

CONSTRUTORA B. SANTOS LTDA
Rua Professor Silvio de Macedo, 154 – Lot Stela Maris – Jatiúca – Maceió-AL

•DISPOSIÇÕES FINAIS

•A Construtora se obriga a fornecer o Manual do Proprietário bem como quaisquer esclarecimentos sobre o seu uso correto e prazos de garantia a manutenções a serem feitas na unidade.
•O proprietário se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste termo, bem como no manual do proprietário.
•A Construtora se obriga a prestar o serviço de Assistência Técnica, reparando sem ônus, os vícios ocultos dos serviços.
•A Construtora poderá optar por não efetuar o reparo caso as solicitações estejam enquadradas nas condições de perda de garantia.
•A Construtora se obriga a prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas, referente à manutenção preventiva e garantia.

PERDA DA GARANTIA

•Se durante o prazo de vigência de garantia não for observado o que dispõe o presente Manual do Proprietário e no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;
•Se, nos termos do art. 1058 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou por força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
•Se for executada reforma no imóvel ou descaracterizações dos sistemas, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;
•Se houver danos por mau uso, não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas.
•Se o proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora, nas dependências de sua unidade, para proceder à Vistoria.

CONTROLE DE REVISÕES

O quadro abaixo tem a finalidade de controlar revisões deste Manual. A Construtora poderá realizar alterações posteriores, que sejam de grande relevância para a durabilidade do Imóvel. Nestes casos serão enviadas aos proprietários e Síndico as eventuais revisões na forma de encarte e a tabela de controle de revisão atualizada, indicando a natureza da alteração. Utilize a tabela abaixo para incluir manualmente as futuras revisões.

REVISÃO	DATA	RESPONSÁVEL	DISCRIMINAÇÃO
00	09/05/2012	Engº Civil Juliano Lobo	Revisão geral para impressão

CONTROLE DE REVISÕES

O quadro abaixo tem a finalidade de controlar revisões deste Manual. A Construtora poderá realizar alterações posteriores, que sejam de grande relevância para a durabilidade do Imóvel. Nestes casos serão enviadas aos proprietários e Síndico as eventuais revisões na forma de encarte e a tabela de controle de revisão atualizada, indicando a natureza da alteração. Utilize a tabela abaixo para incluir manualmente as futuras revisões.

REVISÃO	DATA	RESPONSÁVEL	DISCRIMINAÇÃO
00	09/05/2012	Engº Civil Juliano Lobo	Revisão geral para impressão

ANEXO E: Planta comum aos apartamentos do “Minha Casa, Minha Vida” para renda entre o a 3 salários mínimos.

ANEXO F: Questionário aplicado aos moradores do Residencial Iderval Medeiros

QUESTIONÁRIO

1. **Onde o senhor (a) residia antes de ser contemplado com o programa "Minha casa, Minha Vida"?**
2. **Qual era a situação do imóvel anterior?**
   ( ) Próprio
   ( ) Alugado
   ( ) Outra Situação
3. **Quantas pessoas residem no apartamento?**
4. **O que o senhor (a) acha da moradia atual?**
5. **O que o senhor (a) acha do bairro onde está localizado o condomínio?**
6. **O imóvel atual comporta suas necessidades e da sua família? Por quê?**
7. **Como o senhor (a) avalia sua nova moradia?**
   ( ) Boa ( ) Regular
   ( ) Ótima ( ) Ruim
8. **Em relação à moradia anterior, as condições mudaram? Por quê?**
9. **Antes do programa "Minha Casa, Minha Vida" o senhor (a) possuía condições de possuir um imóvel próprio? Por quê?**
10. **Em sua opinião, o que deveria ser mudado, melhorado e/ou acrescentado no condomínio?**
11. **Em sua opinião, o que deveria ser mudado, melhorado e/ou acrescentado no bairro?**