



RELATÓRIO DE VISITA TÉCNICA

Residencial Palace São Francisco – Senador Canedo

Data: 20 de abril de 2018

Equipe:

- Leandro Neiva, assessor parlamentar da Deputada Isaura Lemos (PC do B);
- Marcela Ferreira Miranda, analista legislativo da Comissão de Habitação, Reforma Agrária e Urbana;
- Morse Samuel Silva, assessor parlamentar da Comissão de Habitação, Reforma Agrária e Urbana.



Residencial Palace São Francisco, Senador Canedo – GO.



I – Histórico

O Residencial Palace São Francisco foi construído por meio de uma parceria entre a Prefeitura de Senador Canedo e a Caixa Econômica Federal, com recursos do programa “Minha Casa, Minha Vida”. Com 282 casas, o projeto foi concebido como condomínio fechado, para famílias em situação de vulnerabilidade social, com renda mensal de até R\$ 1.394.

O projeto consumiu recursos da ordem de R\$ 10 milhões, provenientes do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). A Prefeitura contribuiu com a doação do terreno e a indicação dos beneficiários, que foram selecionados com base nos critérios exigidos pelo “Minha Casa, Minha Vida”.

As casas são geminadas e possuem 42 m². O condomínio foi entregue aos moradores em dezembro de 2011, com asfalto, energia elétrica, rede de água e esgoto, cerca, portaria e estrutura de lazer composta por salão de festas, quadra esportiva e parquinho infantil.



Residencial Palace São Francisco em 2012, à época da inauguração.



II – Levantamento de informações junto a autoridades competentes

Foi aberto um procedimento extrajudicial no Ministério Público do Estado de Goiás, sob o número 201600131191. O autor do processo (anônimo) denuncia irregularidades na gestão do condomínio e solicita a derrubada do muro, para que ele deixe de ser condomínio e passe a ser um bairro da cidade. Os moradores alegam que o muro facilita a ocorrência de tráfico de drogas no interior do condomínio e que sua retirada seria a melhor medida para reduzir a criminalidade.

Segundo informações do processo, a Caixa Econômica Federal não se opôs à retirada do muro, e a Prefeitura de Senador Canedo apresentou manifestação de não interferência na gestão condominial. A promotora de justiça encarregada do caso, dra Marta Moriya Loyola, da 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Senador Canedo, encaminhou o procedimento ao Ministério Público Federal, sob o número 1.18.000.001318/2015-11.

O Ministério Público Federal pediu o arquivamento do processo, em virtude do cunho de direito individual. No entanto, o Conselho Nacional do Ministério Público declinou o arquivamento e remeteu novamente o caso para o MP-GO, devido à ocorrência de crime de tráfico de drogas no interior do condomínio.

A promotora de justiça do MP-GO, dra Marta Loyola, solicitou então o arquivamento, assim como fez o procurador do MPF. Porém, novamente o arquivamento foi recusado pelo Conselho Superior do MP-GO, que designou uma nova promotora para o caso, dra Karina Gomes e Silva, da 3ª Promotoria de Justiça de Senador Canedo.

Em tentativa de contato com a dra Karina, sua secretária informou que ela ainda não tomou ciência do processo e que está de férias até dia 14 de maio. Também tentamos contato com a dra Marta, mas não conseguimos.



III – Visita Técnica

O Residencial Palace São Francisco possui 282 casas geminadas, e apresenta boa infraestrutura, com asfalto, iluminação pública, rede de energia elétrica, água e esgoto. Os moradores pagam R\$ 23 por mês de prestação da casa pelo programa “Minha Casa, Minha Vida”, e a taxa de condomínio é de R\$ 50.



Vista aérea do condomínio.

Entretanto, a manutenção está visivelmente precária, com acúmulo de lixo nas ruas e áreas comuns depredadas. A portaria está fechada, pois a água e a luz foram cortadas, e não há funcionários.



Acúmulo de lixo nas ruas do condomínio.



Parquinho infantil abandonado.



Os moradores reclamam que o tráfico de drogas ocorre abertamente pelas ruas do condomínio. Durante a visita técnica, presenciamos pessoas usando drogas, que se esconderam quando perceberam nossa aproximação. Há ainda algumas casas abandonadas, que os moradores alegam serem utilizadas pelos traficantes e usuários como “bocas de fumo”.



Casa abandonada no condomínio Palace São Francisco.

A síndica Rosimeire relembra que no início o condomínio funcionava muito bem. A portaria tinha funcionários 24h por dia, que controlavam o acesso dos visitantes e moradores. A portaria dispunha de internet e telefone fixo, e os funcionários recebiam em dia. As ruas eram limpas e os espaços comuns, conservados. A própria Rosimeire trabalhou como porteira durante 5 anos.

Segundo ela, nessa época o condomínio era gerido com recursos da Assiscon, uma empresa de cobrança que atuava como uma financeira, emprestando dinheiro ao condomínio e efetuando a cobrança dos moradores. Porém, desde o início a



inadimplência sempre foi alta, e foi aumentando com o tempo, até que a Assiscon decidiu romper o contrato com o Residencial Palace em março de 2016, e interrompeu o repasse de recursos. Desde então, o dinheiro arrecadado com a taxa de condomínio tem sido insuficiente para arcar com as despesas. Os funcionários foram demitidos, e a água e a luz da portaria e do salão de festas foram cortadas.

Demonstrativo de Débitos do Imóvel - por Valor Original

ASSISCON - GOIANIA
RUA 4, Nº 515 SALA 22
CENTRO GOIANIA/GO
Telefone: (062)3432-1264 Fax: Email: CENTRAL@ASSISCON.COM.BR

775 PALACE - GOIANIA SITUACÃO

INÍCIO CONTRATO	10/10/2012	%SERVIÇO	14	%ENCARGO 1	20	%ENCARGO 2	20
CONTINGÊNCIA	10	TARIFA BANCÁRIA	4,5				
CÓDIGO / NOME DO CLIENTE / UNIDADE		SITUAÇÃO	QTD VENCIDAS	TAXA + ANTIGA	VALOR		
52129 - DÁSDORES MARIA DE JESUS / CASA / 001		JURIDICO	28	10/10/2012	1.737,48		
52292 - FAR-FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL / CASA / 002		JURIDICO	49	10/10/2012	3.598,30		
52267 - FAR - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL / CASA / 003		JURIDICO	45	10/10/2012	2.894,72		
52244 - LUZIMAR DOS SANTOS SILVA / CASA / 004		JURIDICO	48	10/10/2012	3.360,50		
52312 - WESLENE VILELA LINHARES / CASA / 005		NORMAL	30	10/04/2013	1.875,50		
52097 - CAMYLLA DE FATIMA BORGES / CASA / 006		JURIDICO	39	10/11/2012	2.461,51		
52141 - FAR - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL / CASA / 007		JURIDICO	48	10/12/2012	2.998,15		
52087 - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL-FAR / CASA / 008		JURIDICO	41	10/11/2012	2.461,51		
52263 - MARILETE ALVES DO NASCIMENTO / CASA / 009		NORMAL	2	10/11/2015	165,00		
52295 - FAR - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL / CASA / 010		JURIDICO	46	10/10/2012	2.977,03		
52125 - FAR-FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL / CASA / 011		JURIDICO	43	10/11/2012	2.806,10		
52281 - RAIMUNDA CLENIER DE ARAUJO / CASA / 012		NORMAL	3	10/09/2014	175,00		
52056 - ELMA SILVEIRA / CASA / 013		JURIDICO	41	10/10/2012	2.483,51		
52065 - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL-FAR / CASA / 014		JURIDICO	46	10/10/2012	3.104,85		
52195 - KENIA CARDOSO DA SILVA / CASA / 015		JURIDICO	46	10/12/2012	3.211,23		
52252 - MARIA ANTONIA SILVA DE SOUSA / CASA / 016		JURIDICO	39	10/01/2013	2.403,50		
52180 - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL-FAR / CASA / 017		JURIDICO	46	10/10/2012	2.834,57		
52209 - SIMONE LOPES MANSO / CASA / 018		JURIDICO	45	10/10/2012	3.125,37		
52118 - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL-FAR / CASA / 019		JURIDICO	45	10/10/2012	3.083,96		
52177 - JOSEFA NUNES / CASA / 020		JURIDICO	45	10/10/2012	3.127,84		
52120 - FAR - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL / CASA / 021		JURIDICO	40	10/10/2012	2.682,88		
52134 - FAR-FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL / CASA / 022		JURIDICO	45	10/10/2012	2.956,47		
52304 - VILMA BARBOSA DOS SANTOS / CASA / 023		JURIDICO	37	10/12/2012	2.249,50		
52243 - LUZEMILDE ALVES DA SILVA / CASA / 024		JURIDICO	42	10/10/2012	2.597,10		
52170 - FAR-FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL / CASA / 025		JURIDICO	45	10/10/2012	2.956,47		
52029 - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR / CASA / 028		JURIDICO	44	10/10/2012	2.650,12		
52257 - MARIA MARTA DA SILVA / CASA / 027		JURIDICO	37	10/10/2012	2.205,50		
52203 - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR / CASA / 028		JURIDICO	44	10/10/2012	2.606,12		
52182 - FAR-FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL / CASA / 029		JURIDICO	45	10/10/2012	2.966,26		
52205 - SHEILA PINHEIRO MORAES / CASA / 031		JURIDICO	41	10/10/2012	2.505,68		
52255 - MARIA APARECIDA LUCENA DA SILVA / CASA / 032		JURIDICO	42	10/10/2012	2.597,10		
52026 - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR / CASA / 033		JURIDICO	43	10/10/2012	2.833,11		
52130 - DEBORA KATIANNE CORREA VIANA / CASA / 035		JURIDICO	49	10/10/2012	3.390,07		
52224 - LUCIANA ALVES DOS SANTOS LOPES / CASA / 036		JURIDICO	42	10/10/2012	2.597,10		
52307 - VIVIANA DOS SANTOS OLIVEIRA / CASA / 037		JURIDICO	40	10/10/2012	2.403,50		
52100 - CARMELA ROSA C FARIAS / CASA / 039		NORMAL	18	10/02/2013	2.633,11		
52268 - MARIA MISLENE ALVES DA SILVA / CASA / 040		JURIDICO	43	10/10/2012	2.376,47		
52105 - CINTIA DIAS DA SILVA RODRIGUES / CASA / 041		JURIDICO	42	10/10/2012	2.597,10		
52064 - FABIA IOLANDA ALVES DO REGO DA CRUZ / CASA / 042		JURIDICO	45	10/10/2012	3.425,47		
52064 - MARIA SONIA DE ALMEIDA / CASA / 043		JURIDICO	41	10/11/2012	2.584,75		
52050 - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR / CASA / 044		JURIDICO	40	10/11/2012	2.447,50		
52314 - ZULMIRA PEREIRA DOS SANTOS / CASA / 045		JURIDICO	43	10/10/2012	2.633,11		
52123 - FAR-FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL / CASA / 046		JURIDICO	42	10/10/2012	2.597,10		
52265 - MARIZA RIBEIRO BATISTA / CASA / 047		JURIDICO	44	10/11/2012	2.850,40		
52309 - VIVIANE MARTINS DE LIMA / CASA / 048		JURIDICO	41	10/11/2012	2.491,50		
52144 - FAR-FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL / CASA / 049		JURIDICO	44	10/10/2012	2.850,40		
52144 - FAR-FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL / CASA / 050		JURIDICO	42	10/10/2012	2.946,68		

Relação dos moradores com débitos junto à Assiscon.



Atualmente, apenas 40 casas aproximadamente ainda pagam a taxa de condomínio. Segundo Rosimeire, a renda do residencial gira em torno de R\$ 1.000 por mês, e ela paga R\$ 550 para o contador. Ela garante que não recebe nenhuma remuneração.



Rua do Residencial Palace São Francisco.

Inicialmente, o condomínio era cercado por uma tela. Com o tempo, a tela foi sendo destruída e os moradores aprovaram em assembleia a construção do muro. Foi realizado um rateio entre as casas, que pagaram R\$ 20 por mês durante 1 ano para arcar com o custo da obra. Hoje, o muro apresenta-se bastante depredado, com aberturas em diversos pontos.



Parte do muro destruída.

A maioria dos moradores que conversamos acredita que o muro aumenta a criminalidade, pois dá uma sensação de proteção aos traficantes e usuários de drogas que atuam dentro do condomínio. Eles afirmam que sempre fica um “olheiro” na entrada do residencial, que avisa aos demais criminosos quando uma viatura da polícia passa pela portaria.

Algumas pessoas também acrescentaram que o muro dificulta a mobilidade, pois aumenta a distância até alguns locais, como por exemplo, o ponto de ônibus que fica na rua em frente. Além disso, pelo fato de ser um condomínio fechado, eles acreditam que a prefeitura não realiza serviços como varrição das ruas, manutenção da iluminação pública e coleta de lixo com a mesma regularidade que nos demais bairros.

A síndica Rosimeire informou que a prefeitura sempre realiza a coleta de lixo quando é solicitada, porém ela confirmou que não é realizada varrição das ruas e que mesmo a coleta de lixo só é feita quando solicitada por ela.



Outro problema relatado pelos moradores é a entrega das correspondências, que é feita pelos Correios na casa da síndica, e não de casa em casa. Eles reclamam que a síndica retém as cartas e encomendas. Abordamos esse assunto com Rosimeire e ela explicou que distribui as correspondências somente para as casas que estão em dia com o condomínio. Para as demais residências, ela só entrega as correspondências em que assina pelo recebimento. O restante ela separa e guarda em sua casa, e se dispõe a entregar caso o morador vá buscar. Quando questionamos o motivo das cartas não serem entregues de casa em casa, ela esclareceu que é o procedimento padrão dos Correios em condomínios fechados.



Equipe técnica da comissão conversa com moradores durante a visita.

Kleber, o morador que procurou a comissão, organizou um abaixo-assinado para a retirada do muro, e ele afirma ter conseguido a adesão de mais de 260 casas. Essas famílias acreditam que, sem o muro, o bairro ficaria mais limpo, mais conservado e mais seguro. Além disso, o condomínio deixaria de existir e os moradores não teriam



mais que pagar a taxa de R\$ 50, o que representa uma grande preocupação para a maioria das famílias, que ficam aflitas com a dívida.

A síndica é contra a derrubada do muro. Ela acredita que o correto seria que todos honrassem o compromisso assumido quando receberam as casas, e pagassem a taxa de condomínio regularmente. Dessa forma, todos poderiam se beneficiar da segurança e da qualidade de vida proporcionada por um condomínio fechado.

**Fotos: Marcela Ferreira Miranda*

IV – Proposta de encaminhamento

Sugerimos que seja solicitada uma reunião com a direção dos Correios para verificar a possibilidade de se efetuar a entrega das correspondências em cada casa. Dessa forma, a síndica não teria mais a incumbência de distribuir as cartas, e os condôminos inadimplentes poderiam ter acesso mais fácil a sua própria correspondência.

Com relação ao muro, se a maioria dos moradores concorda que é a melhor alternativa, eles devem se organizar para realizar a alteração dentro do que prevê a convenção do condomínio. A convenção adotada atualmente é o modelo padrão emitido pela Caixa Econômica Federal para os empreendimentos do programa “Minha Casa, Minha Vida”.

Esse documento estabelece, no artigo 34, que “os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas do condomínio (...) não poderão tomar parte nas deliberações, exceto nas modificações desta Convenção e à destituição do síndico”. O artigo 31 estabelece ainda que as modificações da convenção “só poderão ser tomadas em Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal fim, pelo quórum de 2/3 dos condôminos, inclusive os não quites com o condomínio e pelo voto de, no mínimo, 2/3 dos condôminos”.



V – Composição da Comissão de Habitação, Reforma Agrária e Urbana

Deputados Membros

1 - Titulares

Isaura Lemos (PC do B) – Presidenta
Carlos Antônio (PTB) – Vice-Presidente
Jean Carlo (PSDB)
Marlúcio Pereira (PRB)
Sérgio Bravo (PROS)
Humberto Aidar (MDB)
Nédio Leite (PSDB)

2 - Suplentes

Luís César Bueno (PT)
Álvaro Guimarães (DEM)
Marquinho Palmerston (PSDB)
Hélio de Sousa (PSDB)
Henrique Arantes (PTB)
Paulo Cezar Martins (MDB)
Iso Moreira (DEM)



Equipe Técnica

Valdivino Edson de Azevedo

Secretário

Edson Yoiti Haga

Analista Legislativo

Marcela Ferreira Souza de Miranda

Analista Legislativo

Mary Anne Rodrigues Araújo

Agente Legislativo

Morse Samuel Silva

Assessor Parlamentar

Sulema de Oliveira Barcelos

Analista Legislativo

Érika Akemi Bernardes Iwamoto

Estagiária