



Direito à Moradia, Inadimplência Condominial e Modelo de Gestão nos Empreendimentos PMCMV – Faixa 1

Nos últimos anos, a Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina (DPESC), por meio do Núcleo de Habitação, Moradia e Direito à Cidade (NUHAB), identificou uma grave e crescente violação ao direito fundamental à moradia nos empreendimentos habitacionais da Faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

O problema emergiu em março de 2023, quando moradores de dois condomínios de Jaraguá do Sul relataram práticas abusivas na gestão condominial e na cobrança de taxas. As denúncias apontavam ausência de transparência na apresentação das contas, contratação de empresas de cobrança sem deliberação válida em assembleia, imposição de encargos ilegais e judicialização massiva de dívidas condominiais, com risco iminente de perda do único imóvel da família.

Com a gravidade das informações, o NUHAB instaurou os Procedimentos Administrativos nº 1/2023 e nº 3/2023, posteriormente ampliados para o nº 7/2023, após novas denúncias envolvendo empreendimentos de Joinville.

As apurações demonstraram que empresas contratadas para prestação de serviços de “cobrança garantida” vêm impondo práticas em desconformidade com a legislação civil, tais como:

- **Cobrança indireta de multa moratória superior ao limite legal** de 2% (art. 1.336, § 1º, do Código Civil), por meio de uma “taxa administrativa” de 10% incidente apenas sobre o condômino inadimplente.

- **Imputação automática de honorários advocatícios** de 20% e “serviços de cobrança” sem respaldo contratual específico ou autorização em convenção condominial.
- **Ausência de clareza na composição dos encargos**, impedindo o morador de saber como se formou o valor atualizado da dívida.

Na prática, essas cobranças tornam a dívida rapidamente impagável para famílias de baixa renda¹.

O resultado é um **ciclo de exclusão habitacional**: a inadimplência leva à perda do direito de voto em assembleias, afasta o morador da gestão condominial, compromete sua capacidade financeira e culmina na execução judicial, resultando na alienação do imóvel em hasta pública. A legislação do PMCMV impede novo atendimento a beneficiários já contemplados, tornando a vulnerabilidade habitacional definitiva.

As consequências não se restringem a Santa Catarina. Pesquisas acadêmicas, como as da “Rede Cidade e Moradia” desde 2014, já demonstravam a **incompatibilidade do modelo condominial com a realidade socioeconômica da Faixa 1**, apontando:

- Elevação insustentável do custo de vida devido às despesas comuns;
- Gestão condominial ineficiente ou inexistente;
- Ausência de aplicação de tarifas sociais de água e energia;
- Colapso da gestão, inadimplência elevada e conflitos internos;
- Interferência de agentes externos, como milícias e tráfico, na administração de alguns condomínios.

A experiência acumulada evidencia que, sem rede de proteção social permanente e mecanismos de apoio à gestão, o modelo atual compromete a própria finalidade do programa habitacional.

¹ Um exemplo ilustrativo: uma taxa de condomínio de R\$ 140,00, não paga na data do vencimento, alcançou R\$ 225,86 em apenas 98 dias, representando acréscimo de 61,32% sobre o valor original — índice superior à taxa média anual de juros praticada pelo sistema financeiro.

Medidas já adotadas pela Defensoria Pública

Desde a constatação das irregularidades, a Defensoria Pública tem atuado em frentes múltiplas:

1. **Atuação administrativa** – Encaminhamento de ofícios à Secretaria Nacional de Habitação, Ministério das Cidades, Casa Civil da Presidência, Tribunal de Contas da União e outros órgãos federais, apresentando relatórios técnicos, dados sobre inadimplência e propondo medidas estruturais, como:
 - Criação de apoio público permanente à gestão condominial;
 - Instituição de rede de proteção social permanente para famílias da Faixa 1;
 - Revisão do modelo condominial, considerando alternativas como locação social e gestão comunitária;
 - Capacitação e profissionalização de síndicos;
 - Aplicação obrigatória das tarifas sociais de água e energia elétrica;
 - Mecanismos financeiros específicos para quitar ou parcelar dívidas condominiais.
2. **Atuação judicial** – Ajuizamento de Ações Cíveis Públicas em Jaraguá do Sul e Joinville, com deferimento de liminares para proibir a cobrança de taxas administrativas, honorários advocatícios e outros encargos abusivos.
3. **Atuação política e social** – Realização de audiência pública em dezembro de 2024, reunindo moradores, movimentos sociais, representantes do Executivo e Legislativo, acadêmicos e órgãos de controle, resultando em um conjunto de propostas formais para alteração legislativa e fortalecimento de políticas públicas.

Necessidade de atendimento às reivindicações

O cenário apurado demonstra que a permanência das famílias beneficiárias em seus imóveis está ameaçada por fatores estruturais e práticas abusivas. É urgente

que o poder público federal, em articulação com estados, municípios e órgãos de controle, adote medidas emergenciais e estruturais para:

- Interromper o ciclo de endividamento e perda da moradia;
- Garantir a sustentabilidade financeira e social dos empreendimentos da Faixa 1;
- Proteger os beneficiários contra práticas comerciais predatórias;
- Assegurar que o Programa Minha Casa, Minha Vida cumpra seu objetivo de garantir moradia digna e estável para a população de baixa renda.

Essa demanda não é apenas uma questão jurídica ou administrativa — é um compromisso com a efetividade do direito à moradia e com a dignidade de milhares de famílias brasileiras.

Marcelo Scherer

Defensor Público, coordenador do NUHAB