

Fazer condomínio: práticas de gestão e apropriações do direito em meio popular na França. O caso do condomínio da Promenade em Saint-Herblain

Flavia Leone Freire¹

Resumo

Este artigo analisa as práticas de gestão desenvolvidas por condôminos pertencentes às camadas estáveis das classes populares em um grande condomínio francês. A partir de uma pesquisa qualitativa realizada em Saint-Herblain, o estudo examina como esses proprietários se apropriam do direito condominial e o reinterpreta localmente, produzindo formas específicas de organização do trabalho, de tomada de decisão e de solidariedade. Mostra-se que a ativação social do direito sustenta uma economia coletiva e preventiva, orientada pela preservação da propriedade, pela contenção dos custos e pela adaptação das normas jurídicas às realidades socioeconômicas locais.

Palavras-chave

Condomínio; Propriedade; Gestão popular; Apropriação do direito; Economia coletiva.

Building a condominium: management practices and appropriations of law in popular settings in France. The case of the Promenade condominium in Saint-Herblain

Abstract

This article analyzes management practices developed by working-class condominium owners in a large French housing estate. Based on qualitative research conducted in Saint-Herblain, it examines how residents appropriate and locally reinterpret condominium law, shaping specific forms of work organization, decision-making and solidarity. The analysis shows that the social activation of law supports a collective and preventive economy of the building, oriented toward the preservation of property, cost control and the adaptation of legal norms to local socioeconomic conditions.

Keywords

Condominium; Ownership; Working-class management; Legal appropriation; Collective economy.

Artigo recebido em novembro de 2025

Artigo aprovado em janeiro de 2026



Introdução

Este artigo analisa as práticas de gestão implementadas pelos condôminos populares investidos na “causa do edifício” (Richard, 2014). As práticas de gestão tratadas aqui se referem à maneira como o direito condominial² é interpretado e praticado localmente pelos moradores. Na França, a “solidariedade forçada”³, própria deste estatuto jurídico, é frequentemente erigida em tabu pelos condôminos e pelos gestores dos edifícios (Lefeuvre, 2003). Veremos que ela deve, quando se trata de condomínios populares, ser assumida plenamente para que a propriedade imobiliária – e consequentemente a condição de proprietário dos entrevistados – sejam preservadas. Em um contexto onde o medo da “desclassificação social” (Bourdieu, 1979) nunca está longe e no qual o acesso à propriedade foi determinante nas trajetórias de estabilização ou mesmo de ascensão social dos indivíduos, o “trabalho para o edifício” (Richard, *op. cit.*)⁴ não apenas se intensifica, mas também faz emergir uma forma de economia coletiva.

Entretanto, parece que a situação socioeconômica dos entrevistados não poderia ser o único elemento explicativo das práticas observadas. Pois o caráter popular do edifício faz referência não apenas às condições materiais de existência dos indivíduos estudados, mas também às suas práticas econômicas, sociais, culturais e patrimoniais⁵. Observa-se que esses condôminos populares possuem disposições sociais suscetíveis de se ativarem neste contexto particular de gestão, assim como competências específicas que favorecem a apropriação do direito condominial. Além disso, a injunção à autonomia pesa fortemente sobre as classes populares hoje. Nota-se a presença do empreendedorismo (*l'entreprise em soi*) (Abdelnour e Lambert, 2014), isto é “a “mobilização dos recursos privados (pessoais, familiares, etc.): é o indivíduo que deve vender seu trabalho, encontrar financiamentos, prospectar clientes, contratar prestadores de serviços, mobilizar sua rede de contatos para construir sua

moradia e criar seu próprio emprego” (*Ibid.*, p. 64). Se colocamos em paralelo a noção de empreendedorismo com a noção do “bico” de Florence Weber (2009)⁶, para a qual moral e gosto pelo trabalho são indissociáveis, uma moral da atividade se tornaria um elemento estruturante das relações e das práticas dos membros pertencentes às camadas estáveis das classes populares.

A análise que segue se esforça em restituir as práticas de gestão observadas, extrair suas regularidades, trazer à luz as regras e as normas que as fundamentam. Pois a “ativação social do direito” (Commaille, 2015, p. 74) é a expressão das normas morais, sociais e econômicas contextualizadas e o fruto de um trabalho sobre o direito existente (Schijman, 2019), não se trata de uma relação entre um indivíduo sem história e um direito formal autônomo. Começaremos por apresentar o condomínio estudado e seus ocupantes para abordar os sentidos atribuídos ao investimento na gestão do edifício. Em seguida, analisaremos o “trabalho para o condomínio” e a organização deste trabalho instituída no seio do conselho, para os quais tratar-se-á de esclarecer as regras de funcionamento que o rege e a apropriação do direito subjacente. Finalmente, mostraremos como, neste contexto socioeconômico específico, práticas econômicas coletivas emergem.

A legislação francesa dos condomínios

O primeiro órgão de gestão é a **assembleia de proprietários**. Segundo a lei n° 65-557 de 10 julho de 1965, “o coletivo de proprietários é constituído em uma assembleia que possui personalidade jurídica” (art. 14). Em outras palavras, a assembleia de proprietários reúne todos os proprietários do edifício. A administração da assembleia é estritamente regulamentada, especialmente no que diz respeito aos poderes de deliberação, decisão ou controle exercidos pelos proprietários. “As decisões são tomadas em assembleia geral; sua execução é confiada a um síndico, eventualmente sob o controle de um conselho” (art. 17).

De acordo com o artigo 17 da lei, o **síndico** é uma figura indispensável para os condomínios. Duas formas de exercer a função de síndico são previstas. A primeira é o recurso a um **síndico profissional**, cuja atuação justifica o pagamento de uma remuneração geralmente determinada de forma fixa, de acordo com os serviços prestados. Essa forma de remuneração lhe confere uma posição ambígua, pois ele é ao mesmo tempo um órgão da assembleia e um prestador de serviços vinculado por diversos contratos de mandato de duração determinada. A segunda é a figura do **síndico não profissional**, que deve necessariamente ser um proprietário do edifício, podendo receber apenas o reembolso das despesas decorrentes de sua atividade.

A assembleia pode recorrer a **intervenientes profissionais** para a realização de tarefas materiais (obras, vigilância, limpeza, manutenção, etc.).

Por fim, a assembleia elege anualmente os membros do **conselho**, que é a instância na qual alguns proprietários podem se envolver voluntariamente na gestão do edifício. Trata-se de uma instância **facultativa e relativamente informal**, no sentido de que suas funções não são definidas de forma muito precisa pela lei – ele “assiste e controla o síndico” (art. 21) – e as decisões podem ser tomadas de maneira mais ou menos formal.

A pesquisa e o campo

Esta pesquisa foi realizada no contexto de um doutorado em sociologia e também de uma pesquisa coletiva⁷ que tratava de obras de renovação energética em condomínios populares. A pesquisa, desenvolvida entre novembro de 2018 e março 2020, repousa sobre trinta e três entrevistas⁸, sobre doze observações de reuniões (sete reuniões de obra, uma reunião de trabalho entre os membros do conselho condominial, uma assembleia geral, duas reuniões de informação concernentes ao andamento das obras e uma visita do conselho na casa de uma condômina) e, finalmente, sobre uma pesquisa por questionário junto aos residentes do prédio.

O edifício situa-se na cidade de Saint-Herblain próximo ao bairro de Bellevue, um bairro marcado por uma taxa de desemprego importante que atinge 64,7% entre as pessoas entre 26 e 49 anos⁹. Trata-se de um bairro frequentemente depreciado com valores fundiários baixos para a aglomeração¹⁰. O bairro é composto de um conjunto homogêneo de edifícios coletivos de cinco andares, construídos no final dos anos sessenta ou no início dos anos setenta. Ele é organizado em torno de uma praça central (onde estão localizados os comércios e a estação de VLT) que foi objeto recente de uma renovação¹¹. O condomínio é composto de um edifício coletivo extenso e de um lote adjunto na ponta da rua. O conjunto é pouco atrativo. Entretanto, esta impressão é temperada quando se descobre o parque público que margeia o edifício e que não é visível do lado da rua.

Trata-se de um grande condomínio, de 206 unidades habitacionais, concluído em 1970. Poucos anos após sua inauguração, o condomínio foi confrontado a defeitos de construção e procedimentos judiciais foram abertos junto às empresas responsáveis. Assim, em 1980, os telhados foram refeitos, as instalações de aquecimento foram renovadas e os dois prédios que compõem o condomínio, que estavam até então em concreto bruto, foram pintados. Entretanto, certos problemas persistiram, como as infiltrações nas fachadas dos edifícios. Os condôminos decidiram realizar uma segunda renovação em 1995. Apesar de seus esforços, o condomínio não foi inteiramente saneado e as infiltrações das varandas perduram. Nos anos 2000, votou-se pela separação da rede de aquecimento urbano da cidade de Saint-Herblain e pela instalação de um sistema de aquecimento independente. No que concerne às obras de renovação energética, uma votação apertada em assembleia geral ocorreu no final de 2018, com apoio unânime do conselho condominial, sobretudo pelos membros da comissão responsável pelas obras de “renovação de fachada”. A história deste condomínio criou um terreno propício à instituição de um conselho ativo e de uma rede de vizinhança desenvolvida.

Ao que se refere aos seus ocupantes, a pesquisa por questionário realizada junto a 116 residentes mostra uma maioria importante de empregados (35) e de operários (28), que representam mais da metade das pessoas encontradas. Ela revela também a ausência de profissionais com nível superior no seio desta população. Entre as 48 pessoas que informaram suas rendas, 33 vivem com menos de dois mil euros por mês e 80 proprietários ocupantes tiveram o direito ao subsídio público referente às obras de renovação energética, por possuírem rendas modestas ou muito modestas¹². Por fim, apenas 20% dos respondentes possuem diploma universitário.

O engajamento e o trabalho de gestão

O trabalho de gestão é realizado por 38 condôminos membros do conselho, dos quais 19 são homens e 19 são mulheres. A maioria dos membros habita no condomínio há muitos anos, alguns, notadamente as pessoas idosas e aposentadas, desde sua construção. Assim, certos moradores são membros do conselho há 40 anos, e frequentemente são as mesmas pessoas que se apresentam a cada ano.

Os sentidos do investimento na gestão do edifício

Os sentidos atribuídos ao investimento na gestão condominial variam e são correlacionados, ao menos em parte, ao lugar que a propriedade ocupa na construção de suas identidades sociais (Cartier M., Coutant I., Masclat O., Siblot Y. L, 2008). Investir-se no edifício demonstra um esforço de aculturação por parte de alguns, que tentam se adaptar a seu novo estatuto de proprietário e ao que ele representa localmente, valorizando o interesse pela vida do condomínio. Como Christiane, 71 anos e aposentada:

“aprendemos muitas coisas e vemos viver o condomínio, isso também é interessante. Vemos como funciona, vemos as pessoas que têm problemas, e nos aproximamos mais das pessoas. Eu sei que, por exemplo, vou na rua e de re-

... pente sou interpelada por alguém que me conhece do prédio e eu nem sei quem é!”¹³

Para esses condôminos, ser membro do conselho é uma maneira de “criar laços” com seus vizinhos, o que demonstra um forte apego ao seu lugar de vida. Tratando-se de condôminos atentos às suas despesas, ser membro do conselho é também uma maneira de prevenir-se. Participar da gestão do prédio permite ter informações privilegiadas e não ser surpreendido financeiramente, segundo as palavras de Bernard, 71 anos e antigo bancário, “quando as obras são votadas, não ficamos de boca aberta, surpresos, pois já sabíamos que isso iria acontecer cedo ou tarde.”¹⁴ A participação na gestão condominial constitui, além disso, um ato de apoio em relação ao trabalho realizado por seus vizinhos. Os condôminos entram no conselho para “ajudar”, para “contribuir com o coletivo”.

Além disso, mais da metade dos membros do conselho entrevistados têm (ou tiveram) engajamentos associativos/voluntários e sindicais (12 entre os 22 encontrados), sendo que essas práticas são sobretudo associadas às populações com alto capital social e cultural. Esta propensão a se investir em atividades voluntárias traz à luz uma disposição de dar de seu tempo, da doação de si. Ela demonstra também a moral do trabalho e da atividade. Nesse sentido, nosso trabalho corrobora os resultados das pesquisas realizadas por Sévérine Misset e Yasmine Siblot sobre a relação entre engajamentos associativos e a postura política de indivíduos pertencentes às classes populares mais estabilizadas (Misset; Siblot, 2019). As sociólogas evidenciaram, por um lado, o número significativo de indivíduos envolvidos em diversas atividades voluntárias e, por outro, as questões morais associadas a esses engajamentos, sustentadas por uma moral do trabalho e da atividade, “traço central da autonomia cultural popular, que valoriza os *savoir-faire* manuais, assim como a ajuda mútua” (*Ibid.*, p. 79). Esta moral implica, conseqüentemente, a desvalorização daqueles que não a cumprem. Patrick, antigo vice-presi-

dente, 63 anos, aposentado e anteriormente técnico numa empresa de pintura de edifícios, sublinha a imperatividade da participação e os direitos que só aqueles que participam possuem: “*não podemos ao mesmo tempo reclamar e não participar.*”¹⁵

A divisão do trabalho de gestão: entre saberes profissionais e domésticos

Tendo em vista o tamanho do condomínio – 206 apartamentos com acesso por 23 entradas distintas – um sistema de correspondente por entrada foi instaurado. Este funcionamento permite que a informação circule o mais rapidamente possível para o conjunto dos residentes. Segundo o presidente do conselho¹⁶:

*“o ideal é ter um bom responsável, um bom correspondente por entrada quando há informações a dar. Porque eu fiz um grupo [de mail] ‘conselho’; e aí eu envio a mensagem e eles podem prevenir as pessoas que moram na mesma entrada. Não sou eu que vou ficar indo e vindo sem parar.”*¹⁷

A repartição das tarefas se efetua em seguida através de diferentes “grupos de trabalho” dos quais: gestão-finanças, inadimplências, renovação de fachada, manutenção, limpeza, aquecimento, sala de reunião, lazer, mediação, espaços verdes, água, estacionamento. A isso se somam duas outras funções: a de presidente e a de vice-presidente. Este funcionamento, específico a este condomínio, foi implementado pelo atual presidente, há vinte anos, o que demonstra uma institucionalização destas instâncias de gestão. Se certos “grupos de trabalho” existem há 20 anos, outros se estabeleceram ao longo do tempo: por exemplo, o grupo “renovação de fachada” foi instituído em razão das obras de renovação energética e está condenado a desaparecer quando as obras terminarem.

A divisão do trabalho entre os diferentes grupos se faz sobretudo segundo as competências profissionais dos proprietários¹⁸. Duas categorias de competências profissionais se mostram mais

propícias a serem reinvestidas na gestão do edifício: as competências contábeis, por exemplo saber fazer um balanço financeiro, faturação ou a gestão de inadimplências, e aquelas ligadas ao mundo da construção civil que compreendem ao mesmo tempo os saberes técnicos (pedreiros, gasista, eletricista, etc.) e aqueles ligados à gestão de obras, isto é, um conhecimento do mundo das empresas ou a capacidade de analisar orçamentos de obras. Assim, antigos contadores se ocupam da gestão financeira do condomínio (acompanhamento de orçamento, gestão das inadimplências, etc.) e aqueles que trabalharam no domínio da construção civil acompanham as obras, e assim por diante. É o caso de Didier, 61 anos, casado, que faz trabalhos de manutenção, “pequenos reparos”, no edifício, *“minha verdadeira profissão é marmorista, mas atualmente eu sou agente de manutenção de prédios municipais. É o cara que trabalha nos hospitais ou nas prefeituras para trocar uma lâmpada, pintar parede, o famoso faz-tudo.”*¹⁹

Entretanto, um grande número de atividades realizadas pelos conselheiros ultrapassa os desafios de ordem técnica ou financeira. Sendo assim, as disposições profissionais não são as únicas a serem reinvestidas na gestão do edifício. Observa-se igualmente a conversão de certos saberes domésticos como a realização de tarefas de limpeza, a gestão da “papelada” (documentos) ou ainda a organização das festas. Martine, 72 anos e antiga operária, explica seu investimento no conselho: *“Bom as pessoas vêm me dizer se há uma lâmpada para trocar... se não, eu também busco as informações nas Assembleias e depois passo pros moradores da minha entrada ou coloco um pequeno aviso na parede (...) A gente faz isso para que nos custe o menos e também porque somos capazes de fazer.”*²⁰ Estas atividades, informativas e domésticas são realizadas sobretudo pelas mulheres conselheiras e mostram que o engajamento é guiado por um “cuidado pelo edifício e de sua integralidade” (RICHARD, *op. cit.*, p. 368) em seus aspectos físicos, mas também sociais.

O trabalho de gestão realizado oscila, conseqüentemente, em quantidade e em qualidade: fazer a gestão contábil não demanda nem o mesmo tempo nem os mesmos saberes que a organização da festa dos vizinhos, por exemplo. Entre os 38 condôminos membros do conselho, 20 estão vinculados a um “grupo de trabalho” e um mesmo condômino pode fazer parte de vários “grupos” ao mesmo tempo. Isso se explica pelo fato de que certos saberes são mais transversais que outros. Por exemplo, os conhecimentos em contabilidade podem servir em diferentes comissões, permitindo que um só condômino tenha numerosas responsabilidades. Assim, os níveis de investimento no seio do conselho sindical variam: pode-se ser membro e ter um papel menor, aquele de informar os residentes de sua entrada, ou, pela “*acumulação de mandatos*”, segundo as palavras do presidente, ter um peso mais importante na gestão e nas tomadas de decisão do condomínio.

Nesse edifício, as tarefas que são confiadas a prestadores de serviço são muito específicas. No que concerne à gestão corrente do condomínio, as tarefas realizadas por prestadores exteriores são aquelas mais exigentes fisicamente e menos valorizadas socialmente: a limpeza das partes comuns e a manutenção dos jardins. Essas duas atividades, que representam aqui o “trabalho sujo”²¹ (Hughes, 1996), devem ser remuneradas²². O recurso a um síndico profissional – mesmo que o condomínio pudesse prescindir deste serviço como veremos a seguir – se explica pelo fato de que os membros do conselho não se sentem legítimos de cobrar dinheiro dos moradores.

O direito contextualizado: regras de funcionamento e apropriações do direito

Para que este modo de funcionamento seja reconhecido localmente, um documento é distribuído aos recém-chegados que se apresentam no escritório do presidente²³. Ele tem como objetivo principal informá-los sobre os procedimentos locais a serem seguidos quando

um problema surge. Após uma pequena introdução sobre a história do condomínio e sua posição geográfica, o documento indica que:

“O edifício é gerido por um Síndico, o escritório X [o endereço e o telefone do escritório].

Seu interlocutor no local é o Conselho, formado por voluntários eleitos e renováveis a cada ano pela Assembleia Geral.

É composto de um presidente, de um vice, de grupos de trabalho e de correspondentes de entradas. É para estes últimos que os problemas relativos ao condomínio devem ser relatados. Em seguida, estes serão direcionados para o grupo correspondente.

O síndico não deve ser contatado diretamente pelos particulares, unicamente em caso de urgência grave.”²⁴

Este documento demonstra o objetivo de economizar sobre eventuais deslocamentos do síndico. Quando aparece um problema, o conselho verificará se ele deve ser resolvido pelo condomínio ou se é de ordem privativa. Se o condomínio é o responsável e se for da ordem da manutenção do edifício, como a troca de lâmpadas dos corredores, os membros do conselho resolverão eles mesmos, sem ajuda do síndico do prédio. Este último, a pedido do presidente, não deve nunca enviar uma empresa sem preveni-lo antes.

Para que a delimitação da função do síndico, formalizada por este documento, funcione, ele deve igualmente reconhecer o lugar que lhe é atribuído. Quando Gérard, 77 anos, antigo contador de um plano de saúde e residente desde a construção do edifício, assumiu a função de presidente, ele negociou com o síndico para que as taxas fossem fixas, independentemente das prestações realizadas. Ele nos explica: *“tenho trinta e dois mil euros de síndico por ano. Não quero taxas postais, não quero taxas de xerox, não quero taxa de convocações, não quero dois por cento de não-sei-o-quê, é não! (...) Então trata-se de um acordo verbal. É isso, se fez assim e pronto.”*²⁵ Durante um período onde vários *“escândalos de síndicos de condomínios”* eram

revelados pela imprensa, o presidente passou este acordo e decidiu “*tomar conta de tudo*”. O síndico do edifício tem suas funções bem delimitadas pelo presidente: informar os condôminos das obrigações legais, formalizar os documentos, tais como as atas das assembleias gerais, e fazer as chamadas de fundos correntes e/ou extraordinários. Além disso, ela tem por papel trazer informações que podem beneficiar o condomínio, como por exemplo os subsídios aos quais os condôminos tiveram direito durante as obras de renovação energética (*cf. infra*). O síndico ocupa, finalmente, um papel de “intermediário do direito” (Pelisse, 2014)²⁶: entre as práticas informais desenvolvidas localmente e o mundo jurídico, ele deve colocar em conformidade legal a gestão profana implementada pelos condôminos; ela cria, “em relação com seu ambiente [,] algo como uma legalidade, no sentido de uma cultura do direito localmente produzida e compartilhada” (*Ibid.*, p. 53).

O papel do conselho é, conseqüentemente, muito amplo. Ele estabelece o orçamento previsional do condomínio, prepara e encomenda os orçamentos de obras, está à escuta dos residentes, gere o pessoal de manutenção, mantém o sistema de aquecimento qualitativa e financeiramente. Na prática, é o presidente que assume grande parte dessas atividades através da implementação de um plano contábil que ele chama de sua “*bíblia*”. Antes de Gérard tornar-se presidente, o conselho era apenas responsável pelos problemas de ordem técnica ligados ao edifício. Com ele, o conselho passou a fazer sua própria contabilidade, que se inspira nas experiências profissionais de Gerard. Trata-se de várias planilhas Excel nas quais ele registra os consumos e os custos do edifício: dos funcionários (relativas aos prestadores exteriores que intervêm no condomínio), de aquecimento, de água, de eletricidade, de manutenção, de reparos (espaços verdes, estacionamento, fachadas, canalizações, interfones, dedetização, sala de reunião etc.) e do síndico. No final, o presidente dispõe do total das despesas correntes do condomínio ao qual adiciona as provisões para obras²⁷ e estabelece o orçamento do

condomínio. Ele explica a implementação deste plano contábil pelo fato de que o síndico faz “*uma ventilação especial*” na qual ele não se “*reconhece*”. A maneira como o síndico conta não é a mesma que Gérard, ele mesmo antigo contador. Gérard “*preenche o orçamento*” todos os anos sabendo que “*legalmente é preciso fazer o orçamento por dois anos*”. O orçamento é em seguida recuperado pelo síndico e anexado à convocação da assembleia geral do condomínio.

Observa-se que os membros do conselho sindical não se contentam em assistir e controlar o trabalho do presidente, como a lei indica. Os diferentes grupos de trabalho evidenciam formas de apropriação do direito por esses condôminos: os temas tratados por eles vão além do que a lei prevê, como o grupo “lazer” que trata das questões de sociabilidades no edifício. Além disso, a regularidade com a qual os membros do conselho se reúnem é também determinada localmente. Ele se reúne a cada três meses e, em caso de necessidade, o tempo entre as reuniões pode ser reduzido, como ao longo das obras de renovação energética, o conselho se reuniu uma vez por mês. Assim, o direito condominial não determina a maneira como a gestão dos condomínios acontece. Se ele serve como elemento de enquadramento, ou mesmo de recurso, a nossa pesquisa revela que os condôminos transformam os quadros legais que lhes foram prescritos a partir de suas disposições sociais e competências morais.

Nova obrigação legal e trabalho sobre a legalidade

A adoção de um novo quadro jurídico é um bom momento para analisar a maneira como os condôminos recepcionam uma lei e, segundo suas competências específicas, a reavaliam para agir em retorno. Iremos observar que a forma, como os condôminos se apropriam de suas novas obrigações legais referentes à exigência de renovar energeticamente seu edifício, se inscreve num sistema de normas morais, sociais e econômicas local e socialmente situado. Veremos também que a tomada de decisão, concernente às obras de

renovação energética, não está em ruptura com a maneira como este condomínio funciona habitualmente.

Há muitos anos, os condôminos evocavam a necessidade de renovar o condomínio. Era tempo de resolver definitivamente os problemas do edifício. Quando o momento de fazer a renovação de fachada chegou, em 2016, a obrigação de realizar uma auditoria energética e uma proposta de obras já havia sido aprovada pelo governo. Dominique, 77 anos, antigo técnico qualificado da construção civil e um dos habitantes mais antigos do condomínio, nos explica: *“então quando decidimos a renovação de fachada, chegamos ao coração do seu problema, já tínhamos a obrigação de fazer um estudo térmico (...) uma auditoria energética. E em seguida, no quadro de uma renovação de fachada, uma proposta de obras.”*²⁸ Neste momento, a comissão “renovação de fachada”²⁹ é criada.

Paralelamente, foi dado andamento em todos os procedimentos ligados às novas obrigações legais. O síndico parece ter tido um papel importante nesta etapa: ele informou os condôminos das novas obrigações e, graças à sua proximidade com os atores locais, notadamente com o governo Metropolitano, ele obteve um subsídio de 50% para o financiamento da auditoria energética. O governo Metropolitano propôs aos condôminos, em contrapartida de um milhão de euros de subvenção, um projeto ambicioso de produção fotovoltaica no telhado no objetivo de obter o selo Edifício de Baixo Consumo Energético (BBC). Entretanto, as propostas da Metrópole de Nantes foram refutadas, sobretudo pela comissão “renovação de fachada” que as considerou pouco adaptadas à realidade técnica bem como à realidade social do condomínio. A renovação energética dos condomínios desejada pelos atores públicos é da ordem *“de uma anomalia completa da parte de nossos governantes”*³⁰, segundo Dominique, pois *“as pessoas que fazem essas leis, talvez não tenham consciência de que todo mundo não nada em dinheiro”*, completa Michel. Ela é, portanto,

muito distante da realidade social e das práticas de gestão instituídas nesse condomínio popular.

Conseqüentemente, se os membros do conselho estão cientes das novas obrigações legais concernentes à renovação energética dos condomínios (“*nós sabíamos que tínhamos a obrigação de fazer*”), eles se distanciam desta lei, dessa obrigação legal: “*é a regra deles, uma auditoria energética, uma proposta de obras mas que não somos obrigados a aceitar*”³¹, explica Michel. A utilização do “deles” mostra que esta lei, esta regra, não é a mesma dos condôminos em questão. Entretanto, isto não é um sinal de uma distância entre os condôminos e o direito, ao contrário, demonstra de uma proximidade, na medida em que eles reinterrogam a lei. O grupo “renovação de fachada” conduzirá um trabalho sobre a “legalidade” (Ewick e Silbey, 1998) para propor obras mais adaptadas à situação do edifício, ou melhor, para inscrever as novas obrigações legais no universo de sentido deles³².

Para que alguns condôminos possam ter direito aos subsídios do Estado, o sistema de aquecimento foi substituído, atingindo o nível de economia de energia exigido pelo governo. Conseqüentemente, os condôminos que não tiveram direito aos subsídios estatais, por conta de suas rendas, tiveram que pagar mais pela obra: “[*o conselho*] *pediu um esforço àqueles que tinham um pouco mais de dinheiro e que não teriam direito ao subsídio, um pequeno esforço*”³³, explica Dominique. A preservação/renovação física do condomínio foi possível, porque, coletivamente, os condôminos estabeleceram objetivos comuns – “*criamos a obrigação de fazer uma renovação de fachada*” (Dominique)–, criando obrigações morais entre eles. A solidariedade forçada é assim completamente assumida pelos condôminos à frente da gestão do prédio e este reconhecimento cria um sistema de ajuda mútua. Com efeito, “a experiência do direito não é mais apenas o reflexo das obrigações jurídicas e das restrições penais, mas também o das obrigações sociais, das coerções morais e das práticas reivindicadas como sendo jurídicas” (SCHIJMAN, *op. cit.*, p. 16)³⁴.



Além disso, os condôminos desenvolveram práticas “ilegais” para garantir a renovação de seu edifício, como por exemplo o modo de pagamento das obras proposto por Dominique, o “chefe” da comissão “renovação de fachada”:

“tínhamos uma obrigação, a de pagar o custo total das obras antes delas começarem, essa é a regra. Mas eu pensei se certos condôminos vão receber o subsídio da Agência Nacional de Habitação quando a obra estiver finalizada, nós não vamos cobrar deles o pagamento antecipado pois essas pessoas não têm dinheiro pra pagar. Então eu fiz um grande trabalho para... saber quem ia ter o subsídio do Estado e de quanto ele seria e não cobre o valor dessas pessoas, decidi ir acompanhando a situação ao longo do tempo.”³⁵

Pode-se dizer que, “visto de baixo, o direito não é somente uma emanção do Estado mas é também, sob a forma dos ‘costumes’, de usos e de precedentes, uma *produção de comunidades*” (SCHIJMAN, *op. cit.*, p. 156). Através de seu trabalho de gestão os condôminos adquirem competências jurídicas que lhes permitem questionar a lei e propor soluções mais conformes à sua realidade socioeconômica. Observa-se que o direito é entendido como um recurso (WEBER, 2003) do qual os indivíduos, individual e coletivamente, se apropriam, e não como “um conjunto de ordens sancionadas” (LASCOURMES, 1990, p. 45). Em outras palavras, o direito é aqui percebido como “um sistema de potencialidades a partir do qual se desdobram atividades específicas de mobilização das regras. (...) [ele] orienta os comportamentos, [mas] não os determina” (*Ibid.*, p. 50).

Uma economia coletiva e preventiva do edifício

O conjunto das práticas descritas acima exprime a necessidade de prevenção: é preciso evitar, a todo custo, de encontrar-se numa situação onde os condôminos seriam forçados a desembolsar uma soma importante de dinheiro. É fundamental saber estimar e contabilizar as

despesas do edifício, economizar onde é possível para não ultrapassar um montante que poderia colocar em perigo a situação financeira do mesmo. Inspirando-se nos trabalhos de Alain Cottereau e Moktar Mohatar Marzok sobre uma família andaluza (2012), mas sem a pretensão de fazer aqui uma etnocontabilidade do edifício, trata-se:

“não somente de integrar a economia informal à análise (os ‘bons planos’, as doações, as trocas de serviços e todos os outros recursos que não entram no circuito monetário) mas também de relacionar as práticas socioeconômicas dos atores (estratégias de despesas ou de não-despesas, de atividades remuneradas ou não-remuneradas, etc.) ao seu universo de sentido e aos seus quadros de referência.”³⁶

Concretamente, trata-se avaliar o que as pessoas contam, o que conta para elas e como são levadas em conta. O receio de uma degradação de sua situação, marcada pela lembrança ou pela consciência prática de que esta pode mais facilmente piorar que melhorar (AMOSSE e CARTIER, 2019), leva os membros do conselho a desenvolver uma economia do edifício coletiva e preventiva. Esta economia compõe-se em três níveis: primeiro pela estabilização das despesas correntes do condomínio, o objetivo é estabelecer de maneira fixa o orçamento do edifício; em seguida, pela criação de uma poupança coletiva que permite a realização das obras de manutenção sem a necessidade de cobrar fundos extraordinários; finalmente, pela otimização dos recursos locais para a qual um processo de capitalização das competências dos condôminos e dos espaços comuns do prédio é posto em prática.

Estabilizar as despesas correntes do condomínio

As competências contábeis e técnicas dos condôminos permitem proceder a um controle minucioso dos consumos de água e de aquecimento³⁷, assim como das inadimplências. A água, até o final dos anos 1990, era cobrada segundo a fração ideal dos condôminos. Nesta época, o conselho percebeu que o consumo do edifício esta-

va muito alto e decidiu submeter ao voto a individualização destas despesas. A proposta foi aprovada e contadores individuais foram instalados. Após a individualização, o consumo baixou consideravelmente, passando de aproximadamente 560.000 francos a 120.000 francos por semestre. Não obstante, o consumo de água continuou sendo objeto de discussão no prédio. Chantal, 70 anos, antiga contadora num atacadista e membro do grupo “finanças”, se queixa de que “o preço da água não era nunca o mesmo”³⁸. Diante disso, Dominique, o chefe do grupo “renovação de fachada” já apresentado, propõe “pesquisar a origem do problema”. Ele descobre que em um ano a fatura de água era referente a um semestre de consumo e, no ano seguinte, o condomínio deveria quitar os três semestres restantes, pois a empresa não tinha registrado o conjunto dos contadores individuais antes do fim do exercício contábil do edifício.

Esta flutuação de preço incomodava os condôminos pois era impossível estabelecer de maneira estável e fixa as despesas correntes do condomínio. Dominique decidiu verificar cada registro de água e fazer ele mesmo uma estimativa dos custos para o condomínio: “Eu calculava tudo e fazia minha própria fatura, uma estimativa. Por exemplo, este ano, estou a 2 milésimos do... do preço do m², uma diferença de 2 milésimos.”³⁹ Sua capacidade de previsão, impressionante, demonstra a necessidade para esses condôminos de estabelecer as despesas correntes do condomínio de maneira durável: eles têm a necessidade de saber exatamente o que representa o “custo do condomínio”, isto é, concretamente, a parte do orçamento pessoal que eles deverão consagrar a este.

No que concerne ao sistema de aquecimento, o presidente, com a ajuda de André - 70 anos e antigo técnico em aquecimento- e de Marion - 32 anos operária não qualificada-, membros do grupo trabalho “aquecimento”, estabeleceram um acompanhamento do consumo das três caldeiras do condomínio. Todo dia 27 do mês, eles registram o número de horas durante as quais cada caldeira funcionou,

e o número de megawatts e de metros cúbicos de gás consumidos. Além disso, a cada dois anos, Gérard negocia o valor do gás com o diretor adjunto da empresa Gaz de France. Para ele, as informações fornecidas por suas planilhas são preciosas: “*se ele me diz ‘você consomem tanto’ posso lhe dizer ‘não, consumimos tanto!’*”. O objetivo desta negociação é ter um preço do gás “*não interessante [mas] que é razoável*”⁴⁰. Mais uma vez, a vigilância sobre o equilíbrio orçamentário do edifício é prioritária, pois ela permite não ter surpresas negativas. O cálculo não é necessariamente justo – o preço do gás poderia baixar durante o período de dois anos, mesmo se na prática ele tem mais tendência a aumentar –, mas ele deve coincidir com a capacidade econômica dos condôminos.

Esta gestão financeira prudente foi observada também no nível das famílias. Os condôminos gerem seus orçamentos domésticos de maneira preventiva, através do controle de despesas. Ao longo das entrevistas, os entrevistados compartilharam seus truques para baixar seu custo de vida, como a negociação de preços junto à prestadores de serviços. A maior parte dos entrevistados controlam de perto seu orçamento: alguns quotidianamente pela escrita de todas as despesas; outros mensalmente o que permite fazer uma comparação ao fim do ano do conjunto de custos e um eventual ajuste para o ano seguinte. O acompanhamento milimétrico da água e do gás tem, assim, menos por objetivo controlar o trabalho do síndico, que evitar toda despesa inútil e prolongar o domínio dos orçamentos domésticos dos condôminos.

A gestão das inadimplências é a terceira contabilidade importante para controlar o estado financeiro do condomínio. Este trabalho é sempre realizado numa lógica preventiva, pois “*se há muita inadimplência, é o condomínio que deve pagar*”⁴¹, explica Chatal. A consciência da fragilidade da condição de proprietário, tendo em vista que uma parte considerável dos condôminos possuem rendas baixas, lhes impõe este trabalho minucioso, sem o qual o condomínio poderia ser fragilizado. Esse sistema foi implementado por Chantal, e

por Corinne. Um dia, Chantal viajou e “*esqueceu*” de pagar a taxa de condomínio. Quando se deu conta que havia esquecido, percebeu também que o síndico não havia enviado a cobrança. Ela decidiu assim não pagar o condomínio durante um ano inteiro, mas claro que para “*se precaver*”, ela guardou esse dinheiro numa poupança. Em uma reunião do conselho, Chantal compartilhou com seus pares que ela não tinha pagado o condomínio durante o ano e que o síndico não tinha enviado uma única carta cobrando sua dívida. O presidente, Gérard, surpreendido pela informação bem como pelo método de Chantal, ligou imediatamente para o síndico exigindo que as cobranças das dívidas sejam feitas com urgência.

Nesse cenário, o conselho decidiu “*tomar conta desse assunto*”, isto é, efetuar um balanço das inadimplências a cada três meses “*para ver como [elas] evoluíam*”. Esta prática, implementada há oito anos, foi formalizada pela criação do grupo trabalho “inadimplências”. Mais uma vez, nota-se a transferência de competências profissionais na gestão do edifício: Chantal se ocupava do “*dinheiro*” num atacadista e Corinne trabalha no serviço de cobrança de pagamentos de uma companhia telefônica. O trabalho realizado pelas condôminas se dá em dois tempos: primeiro, cada uma verifica as contas de cada condômino e, em seguida, se as duas reúnem para avaliar como agir em relação a cada dívida. A decisão de cobrar é tomada em função da *situação* do proprietário devedor e segundo sua *boa-fé*. A consideração do orçamento individual das famílias é levada em consideração. Nesse condomínio não se pode dissociar o orçamento coletivo, do prédio, do orçamento individual, de cada unidade. Assim, controlar as inadimplências permite ao condomínio de não cair numa situação de endividamento coletivo⁴² e contribui para a estabilidade econômica do conjunto dos condôminos.

Poupar coletivamente

Outra prática que demonstra este saber popular de gestão, é a constituição de uma poupança coletiva. Nos anos 2000, quando o

sindicato votou pela instalação de um aquecimento independente do sistema de rede urbana da cidade, estava em questão subscrever a um seguro para eventuais reparos das novas caldeiras. O presidente fez então o seguinte cálculo: se o condomínio subscrever ao seguro, ao fim de dez anos, terá desembolsado mais de sessenta mil euros. Ele propôs à assembléia uma outra solução consistindo em constituir uma poupança no lugar do seguro. A proposta foi aprovada pelos condôminos na Assembléia. Desde então, estes últimos poupam coletivamente aproximadamente 20.000 euros por ano, o que representa aproximadamente 7% do orçamento previsional do condomínio, muito próximo dos 5% impostos doravante pela lei.

Como eles nunca tiveram problema no sistema de aquecimento, esta poupança aumentou ao longo do tempo e serviu para a realização de pequenos reparos sem que fosse preciso recorrer a fundos extraordinários. Em 2017 uma lei foi aprovada prevendo a obrigação da constituição de um “fundo de obras” justamente para facilitar a tomada de decisão e evitar a degradação dos condomínios. Os proprietários entrevistados estão adiantados em relação ao direito: eles criaram este fundo vinte anos antes que este fosse uma exigência legal.

Os fatores que permitiram a constituição deste fundo parecem estar ligados, por um lado, à gestão atenta ao edifício e ao reconhecimento da fragilidade econômica de certos condôminos. Ora, os proprietários poderiam recusar este modo de funcionamento e preferir pagar uma taxa condominial mais baixa. Mas esta maneira de gerir o edifício parece ser aceita por todos. Isso explica-se, em parte, pois poupar é uma prática recorrente entre a população entrevistada. As famílias encontradas praticam quase todas uma “poupança de segurança”, para situações emergenciais. Pode-se dizer que a relação com o dinheiro não está aqui “fechada no presente”, como é o caso para as famílias situadas nas camadas mais baixas das classes populares; ela demonstra uma capacidade de se projetar no futuro mesmo que este possa ser bastante incerto (AMOSSE e CARTIER, *op. cit.*). De fato, estamos

diante de uma população que, apesar de possuírem rendas baixas, puderam acessar a propriedade de sua moradia graças ao seu poder de poupança, pois o acesso devido às ajudas financeiras familiares ou à herança é quase inexistente dentre os entrevistados.

Constata-se que o estudo da maneira como o direito condominial é apropriado pelos indivíduos, e isso numa perspectiva da “legalidade dual”⁴³ (Commaille, *op. cit.*, p. 85), pode-se não somente analisar “quais são as *fontes jurídicas das práticas sociais* [mas também] quais são as *fontes sociais das regras jurídicas*” (Piana, Schijman e Wagner, 2018, p. 646). Isto é, os “valores e as normas eficientes num determinado meio social que atuam como fontes primárias do direito” (Schijman, *op. cit.*, p. 15)⁴⁴. Manter seu orçamento, evitar as despesas inúteis, estar em dia com suas despesas são princípios, entre outros, que regem a forma como o direito condominial é apropriado e praticado localmente.

Otimizar os recursos locais

Vimos que os moradores estão sempre realizando obras pontuais, para que o condomínio não sofra um processo de degradação importante e que os condôminos não sejam surpreendidos com gastos extraordinários e elevados. As práticas de autorreparo são numerosas. O conselho possui um estoque de lâmpadas para os corredores e troca quando estas queimam; reparou certas infiltrações nas varandas dos apartamentos; substituiu as caixas de correio que estavam quebradas; etc. O grande tamanho do condomínio permite, além disso, realizar aquisições a menor preço. Por exemplo, quando o presidente se dá conta de que certas fechaduras das portas de entrada dos prédios começam a ser trocadas, ele decide fazer «*um plano de combinações*» e encomenda fechaduras “*mais eficazes*” com duas chaves por apartamento para todas as 23 entradas. E quando “*as fechaduras quebram, as substituímos nós mesmos. Não é complicado, dois parafusos a retirar, colocamos o novo e custa*

zero. *Vinte e três escadas, a cem euros em média, faz dois mil e trezentos euros economizados só com isso!*"⁴⁵ O voluntariado, como doação de si, até os auto-reparos são tantas trocas não-monetárias que tornam esta economia coletiva do edifício possível.

Além disso, nos anos 1990, quando Gérard virou presidente do prédio, o conselho decidiu transformar uma sala que, até ali, servia de depósito em "sala de reunião". Em seguida, os membros do conselho realizaram obras numa segunda sala, logo ao lado, onde encontram-se geladeiras, fornos micro-ondas, banheiros e uma pia. A obra foi feita pelos moradores e todo o mobiliário presente foi recuperado também por eles. Aqui, como nos diz Gérard, *"nada se perde."*

Estas salas acolhem as assembleias gerais do condomínio (fazendo uma despesa a menos)⁴⁶, e os residentes podem organizar refeições familiares ou festas de aniversário. Regras informais regem a utilização destes espaços comuns, nada figura no regulamento do condomínio. René⁴⁷, responsável pela organização e administração da sala de reunião, nos explica:

*"tenho uma tabela de acompanhamento porque houve um período onde tinha 6 meses de reserva antecipada. Quando as pessoas querem pegar a chave do local, eu lhes dou na sexta-feira à noite e eles me devolvem na segunda-feira de manhã. [...] Então é muito específico, proibimos música porque há apartamentos logo em cima. Houve algumas vezes onde eu disse 'acabou, vocês não têm mais a sala' porque não estavam respeitando as regras. Às 22h30 a sala deve ser devolvida. Limpa, claro. Eu venho verificar se tá tudo em ordem [...] eu faço como se fosse alugar um apartamento, sabe? Aquela verificação antes e depois."*⁴⁸

O conselho aluga por aproximadamente 60 euros a sala de reunião aos condomínios vizinhos para que estes possam realizar suas assembleias gerais. Já os habitantes quando reservam a sala *"deixam um dinheirinho"*, segundo René.

Observa-se que a otimização dos recursos locais passa não somente pela capitalização das competências dos condôminos e pelo trabalho voluntário, mas também pela utilização dos espaços comuns do edifício. Este dinheiro “invisível” – pois não declarado – é um caixa destinado a todos os residentes e não unicamente aos condôminos. Com ele, o conselho organiza eventos coletivos ou compra chocolates que são oferecidos aos residentes nos encontros ou nas assembleias gerais. Assim, a solidariedade forçada remete aqui não somente aos condôminos, mas ao sistema de vizinhança. Os grupos de trabalho “lazer”, “mediação”, “sala de reunião”, “estacionamento” comprovam isso, sublinhando a importância da rede de vizinhança neste condomínio, necessária para que esta economia coletiva e preventiva de gestão possa ser implementada.

Conclusão

A ativação social do direito (Commaille, *op. cit.*) é intensa no condomínio estudado: isso se vê pela maneira como o conselho reinterpreta seu papel que vai bem além do que a lei preconiza. As instâncias implementadas, as regras de funcionamento, os acordos entre o presidente e o síndico são exemplos disso. Nota-se a institucionalização das práticas de gestão que, vão sendo incorporadas pelos condôminos e fazem ofício de regra.

A divisão do trabalho de gestão entre os membros do conselho desse condomínio reproduz a divisão do mundo do trabalho em geral. Atividades realizadas fora do emprego formal muitas vezes se estruturam na continuidade deste. Florence Weber destacou que essas atividades são percebidas como trabalho e permitem aos indivíduos das classes populares acumular “capital social”. De fato, nosso grupo de entrevistados começou a carreira em posições pouco prestigiadas, majoritariamente como empregados ou operários na construção ou como contadores. Nos “grupos de trabalho” do condomínio, as funções que exigem transferência de competências profissionais es-

tão ligadas a essas áreas, e quem detém essas competências ocupa posições de poder na gestão do prédio. Aqueles que tiveram ascensão profissional ou carreira sólida, como Gérard, Dominique e Chantal, desempenham papel predominante na gestão. Assim, a divisão do mundo do trabalho estrutura a percepção que os moradores têm sobre a gestão do edifício e sobre as relações sociais, acumulando capital social dentro do espaço residencial.

A divisão do trabalho no condomínio também reproduz relações de gênero observadas no mercado de trabalho. Tarefas consideradas técnicas ou de maior prestígio são atribuídas aos homens, enquanto as mulheres ficam com funções menos valorizadas e ligadas à continuidade do trabalho doméstico (informações, manutenção das áreas comuns, coleta de procurações). Apenas nos grupos de “gestão-finanças” e “inadimplência” mulheres desempenham papéis com exigência de competências específicas. As posições mais altas (presidente e vice) são ocupadas por homens, enquanto mulheres são, em sua maioria, “simples soldados” (De sardan, 1995), com atividades menos valorizadas.

Em síntese, a estrutura do mundo do trabalho funciona como um quadro interpretativo para os moradores ao exercerem seus direitos e deveres no condomínio. Através dessa estrutura e das relações sociais que ela contém, os moradores praticam e materializam o direito da copropriedade, transformando-o em ações concretas e reconhecidas dentro do espaço do condomínio. O síndico, quanto a ele, tem mais um papel de intermediário do direito (Pelisse, *op. cit.*), ele formaliza juridicamente este trabalho popular e mais ou menos profano de gestão.

De todo modo, como observa Michel, “cada um traz um pouco de água ao moinho” e “isso faz uma força”. Em outras palavras, a atividade de cada um contribui em certa medida ao produto final (Hugues, *op. cit.*). O trabalho para o edifício (Richard, *op. cit.*) é guiado pela moral da atividade e demonstra que o prazer de ser ativo e o benefício de reputação social são indissociáveis para as camadas estáveis das classes populares em questão. Trabalhar para o edifício é uma práti-



ca valorizada e transmitida entre os condôminos investidos na gestão do edifício. Entre restrição econômica e desvalorização do bairro, esses condôminos conduzem um trabalho de patrimonialização visando produzir valor mercantil associado a um título jurídico de propriedade que é inicialmente desprovido dele (Abdelnour e Lambert, *op. cit.*). Constata-se assim a presença de um sistema de convenções que regem o jogo de solidariedade forçada próprio a esta forma de propriedade. Conhecer a situação econômica e social de seus vizinhos – e levá-la em consideração – confere a possibilidade de instaurar um sistema financeiro adaptado.

Esta prática econômica coletiva, preventiva e popular de gestão revela uma relação com o direito particular: uma transposição do direito em modalidades muito materiais e pela implementação de um sistema de ajuda mútua. Observa-se um trabalho sobre a legalidade exercido “por baixo” (Schijman, *op. cit.*) que tem por objetivo preservar a condição de proprietário, o lugar de vida e prevenir as dificuldades desses indivíduos pertencentes às camadas mais estáveis das classes populares.

Referências

ABDELNOUR S. e LAMBERT A. “L’entreprise de soi”, un nouveau mode de gestion politique des classes populaires? Analyse croisée de l’accession à la propriété et de l’auto-emploi (1977- 2012). **Genèses**, n° 95, p. 27-48, 2014.

AMOSSE T e CARTIER M. “Si je travaille, c’est pas pour acheter du premier prix !” Modes de consommation des classes populaires depuis leurs ménages stabilisés. **Sociétés contemporaines**, 2019/2, n°114, p. 89-122, 2019.

BOURDIEU Pierre. **La distinction** : critique sociale du jugement. Paris: Les Éditions de minuit, coll.« Le sens commun », 1979.

CARTIER M., COUTANT I., MASCLLET O., SIBLOTY. **La France des « petits-moyens »**, enquête sur la banlieue pavillonnaire. Paris: Ed. La Découverte, 2008.

CHAIGNEAU A., CHANTEPIE G., ELIE L., FRANÇOIS C., LEFEUVRE M-P., LEONE F., MELOT R. e SCHIJMAN E. **Entre propriété privée et gestion collective, les « mondes sociaux de la copropriété »**, Relatório para a Direction générale de l’aménagement, du logement et de la nature, PUCA, 2019.

- COMMAILLE Jacques. **À quoi nous sert le droit ?** Paris: Ed. Gallimard, 2015.
- COTTEREAU A. e MARZOK M. **Une famille andalouse**. Ethnocomptabilité d'une économie invisible. Paris: Ed. Bouchene, coll. « Méditerranée », 2012.
- DE SARDAN J-P Olivier. La politique du terrain. Sur la production des données en anthropologie. **Enquête**, n° 1, 1995.
- EWICK P e SILBEY S. **The Common Place of Law**. Stories From Everyday Life. Chicago: The University of Chicago Press, 1998.
- HUGHES, Everett C. **Le regard sociologique**: essais choisis. Textes rassemblés et présentés par Jean-Michel Chapoulie. Paris: Éditions de l'EHESS, 1996.
- LASCOUMES Pierre. Normes juridiques et mise en œuvre des politiques publiques. **L'Année Sociologique**, vol. 40, p. 43-71, 1990.
- LECHIEN M-H e SIBLOT Y. (cord.). Eux/Nous/Ils, **Sociologie**, vol. 10, 2019.
- LEFEUVRE Marie-Pierre. Confiance et rationalité de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété, **Cahiers internationaux de sociologie**, n° 114, p. 73-92, 2003.
- MASCLET O., AMOSSE T., BERNARD L., CARTIER M., LECHIEN M-H., SCHWARTZ O., SIBLOT Y. (dir.). **Être comme tout le monde**, Employées et ouvriers dans la France contemporaine. Paris: Ed. Raisons d'agir, 2020.
- MISSET S. e SIBLOT Y. " Donner de son temps " pour ne pas être des "assistés" Bénévolat associatif et rapports à la politique au sein des ménages stables des classes populaires. **Sociologie**, 2019/1, vol. 10, p. 73-89, 2019.
- PELISSE Jérôme. **Le droit du travail**. Trois études sur la légalité ordinaire, Tese (habilitation à diriger des recherches), Institut d'Études Politique de Paris, Paris, 2014.
- PIANA D., SCHIJMAN E. e WAGNER N. Où chercher le droit ? Juridicité et méthodes d'enquête dans les travaux de Susan Silbey. **Droit et Société**, 2018/3, n° 100, p. 645-655, 2018.
- RICHARD Hélène. **Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires?** Illégalisme administratif et socialisation au droit en Russie postcommuniste. Tese (doutorado) em Ciência Política, Université Lyon 2, Lyon 2014.
- ROBINEAU Colin. **La politisation en terrain militant « radical »**, Ethnographie d'un squat d'activités de l'Est Parisien, Tese (doutorado), Université Panthéon-Assas, Paris, 2017.

SCHIJMAN Emilia. **À qui appartient le droit?** Ethnographier une économie de pauvreté. Paris: Ed. Maison des Sciences de l'Homme/LGDJ, séries: « Droit et société », 2019.

WEBER Florence. **Le travail à-côté, une ethnographie des perceptions.** Paris: Ed. de l'École des Hautes Études en Sciences Sociales, 2009 (1989).

WEBER Max. **Sociologie du Droit.** Paris: PUF, coll. Quadrige, 2013 (1986).

Notas

- 1 Possui graduação em Direito pela Faculdade de Ciências Humanas Aplicadas IBMEC-RJ (2010), graduação em Sociologia pela Université Vincennes-Saint-Denis-Paris VIII (2012), mestrado em Sociologia pela Université Vincennes-Saint-Denis-Paris VIII (2015), mestrado em Urbanismo pela Ecole d'Urbanisme de Paris (2017), doutorado em Sociologia pela Université Paris-Est (2023). Atualmente, como bolsista do CNPq, é Pós-Doutoranda do Departamento de Serviço Social da PUC-Rio; flavialeonef@gmail.com; Orcid: <https://orcid.org/0009-0008-3733-9768>.
- 2 Em francês condomínio se chama copropriété que reforça a ideia de uma propriedade detida coletivamente.
- 3 Juridicamente os condôminos estão associados numa estrutura jurídica comum onde o não-pagamento das taxas ligadas à manutenção dos espaços comuns de uns é financeiramente compensado pelos outros.
- 4 O trabalho para o edifício designa as "atividades sociais que tomam por objeto a manutenção do edifício em suas dimensões materiais, sociais e até morais". RICHARD H., *op. cit.*, p. 48.
- 5 Este trabalho se inscreve nos trabalhos recentes sobre as classes populares que se inspiram da noção proposta por Olivier SCHWARTZ. Olhar sobretudo: MAS-CLET O., AMOSSE T., BERNARD L., CARTIER M., LECHIEN M-H., SCHWARTZ O., SIBLOT Y. (dir.). Être comme tout le monde, Employées et ouvriers dans la France contemporaine. Paris: Ed. Raisons d'agir, 2020 ; LECHIEN M-H e SIBLOT Y. (cord.). Eux/Nous/Ils, **Sociologie**, vol. 10, 2019.
- 6 Em francês: "travail à-côté".
- 7 Essa pesquisa foi financiada pelo Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), braço de pesquisa do Ministério da Transição Ecológica Francês. CHAIGNEAU A., CHANTEPIE G., ELIE L., FRANÇOIS C., LEFEUVRE M-P., LEONE F., MELOT R. e SCHIJMAN E. Entre propriété privée et gestion collective, les « mondes sociaux de la copropriété », Relatório para a Direction générale de l'aménagement,

du logement et de la nature, PUCA, 2019. Entretanto, o campo exposto e analisado nesse artigo foi realizado de maneira individual.

- 8 Precisamente, entre o fevereiro de 2019 e março de 2020: vinte nove entrevistas foram realizadas junto a vinte e dois condôminos membros do conselho; uma entrevista com o síndico profissional do condomínio; uma entrevista com o chefe de obras da renovação energética do edifício; um entrevista com o chefe do serviço metropolitano de Nantes Métropole responsável pela renovação energética dos condomínios; e uma entrevista com um operador da empresa Soliha Atlantique.
- 9 https://statistiques-locales.insee.fr/#c=report&chapter=qpv_inserpro&report=r09&selgeo1=qpv.QP044005 Enquanto a taxa de desemprego total para a cidade de Saint-Herblain era de 14,7% em 2017 segundo o INSEE (consultado em 11 de maio de 2021).
- 10 Apartamento de 4 quartos foi vendido a 100.000 euros e alugado a 500 euros, segundo os condôminos.
- 11 <http://www.grandbellevue-nantes-saintherblain.fr/>
- 12 Os tetos de recursos anuais da Agência Nacional de Habitação - ANAH são, para as famílias "modestas" compostas: de uma pessoa 19.074 euros, de duas pessoas 27.896 euros, de três pessoas 33.547 euros; para as famílias "muito modestas" compostas: de uma pessoa 14.879 euros, de duas pessoas 21.760 euros, de três pessoas 26.170 euros. Para mais informações: <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/> (consultado em 11 de maio de 2021).
- 13 Entrevista realizada no dia 03/06/2019, Saint-Herblain, França.
- 14 Entrevista realizada no dia 26/11/2019, Saint-Herblain, França.
- 15 Entrevista realizada no dia 09/04/2019, Saint-Herblain, França.
- 16 O conselho possui um presidente e um vice-presidente. O presidente desse condomínio poderia ser considerado um síndico, sobretudo no contexto brasileiro. Entretanto, como veremos, o condomínio tem um síndico profissional. Esse tipo de gestão profissional é a situação mais comum para grandes condomínios na França. Raros são geridos por um síndico proprietário. Isto se justifica pela maneira como os profissionais do imobiliário se constituíram no país e pela falta de conhecimento sobre o modo de funcionamento do sistema de condomínio pelas pessoas comuns.
- 17 Entrevista realizada no dia 07/03/2019, Saint-Herblain, França.



- 18 Isso foi observado em outros campos da pesquisa coletiva.
- 19 Atualmente o proprietário oscila entre períodos de desemprego e trabalho temporário. Entrevista realizada no dia 04/06/2019, Saint-Herblain, França.
- 20 Entrevista realizada no dia 05/06/2019, Saint-Herblain, França.
- 21 Em francês é "sale boulot".
- 22 Didier, proprietário já apresentado e que se encontra atualmente numa situação econômica precária, faz a limpeza do condomínio quando os funcionários estão de férias. Para isso ele é remunerado "por fora" pelo presidente.
- 23 Gérard tem um escritório no térreo do edifício principal do condomínio. Este local foi renovado pelos membros do Conselho no início dos anos 2000 quando mudaram de rede de aquecimento do condomínio. A mudança do uso deste espaço, local onde ficava o antigo aquecedor central, não foi submetida a um voto formal pelo sindicato de condôminos e também não gerou a modificação do regulamento do condomínio. O presidente vai ao seu escritório diariamente, exceto quando está viajando de férias, mas não fica "o dia todo, claro". Durante o trabalho de campo pôde-se constatar uma passagem frequente dos habitantes, estes últimos sinalizam problemas, pedem informações ou ainda param para "papear". Ele não faz distinção entre locatários e proprietários, os dois são "seus problemas", mostrando que o sistema de vizinhança deve ser considerado da mesma forma que o sindicato.
- 24 Trecho do documento "Bem-vindo à Residência da Promenade", p. 2.
- 25 Entrevista realizada no dia 10/04/2019, Saint-Herblain, França.
- 26 Os intermediários do direito são atores não profissionais do direito mas que manipulam cotidianamente em suas atividades.
- 27 Os condôminos pagam uma taxa de condomínio mais elevada do que o custo real. Este dinheiro extra é colocado numa poupança coletiva utilizada para o financiamento das obras de manutenção do condomínio e para "as surpresas" (cf. infra).
- 28 Entrevista realizada no dia 06/03/2019, Saint-Herblain, França.
- 29 Essa comissão é majoritariamente composta por homens (entre os oito membros, sete são homens), residentes de longa data.
- 30 Entrevista realizada no dia 06/03/2019, Saint-Herblain, França.
- 31 Entrevista realizada no dia 07/03/2019, Saint-Herblain, França.

- 32 Segundo Susan Silbey e Patricia Elwick, a legalidade é um elemento central, tanto como um “quadro interpretativo que constrói o sentido das situações ordinárias, quanto como um recurso que fundamenta um poder na vida cotidiana”.
- 33 Entrevista realizada no dia 06/03/2019, Saint-Herblain, França.
- 34 Traduzido pelo autor do artigo.
- 35 Entrevista realizada no dia 12/11/2019, Saint-Herblain, França.
- 36 ROBINEAU Colin. La politisation en terrain militant « radical », Ethnographie d'un squat d'activités de l'Est Parisien, Tese (doutorado), Université Panthéon-Assas, Paris, p. 554, 2017.
- 37 Essas despesas representam os dois principais gastos do condomínio.
- 38 Entrevista realizada no dia 09/04/2019, Saint-Herblain, França.
- 39 Entrevista realizada no dia 06/03/2019, Saint-Herblain, França.
- 40 Entrevista realizada no dia 10/04/2019, Saint-Herblain, França.
- 41 Entrevista realizada no dia 09/04/2019, Saint-Herblain, França.
- 42 Parece importante destacar que, antes desse trabalho, as taxas de condomínios não pagos representavam um sexto do orçamento anual do edifício e que esse valor representava 10% quando a pesquisa de campo foi realizada.
- 43 O conceito de legalidade dual designa a coexistência de uma legalidade formal e institucional, fundada nas normas jurídicas oficiais produzidas pelo Estado e aplicadas por tribunais e administrações, e de uma legalidade prática ou social, construída nas práticas cotidianas dos atores sociais – cidadãos, profissionais e intermediários do direito – que interpretam, ajustam ou contornam o direito em função de condições sociais, morais e políticos.
- 44 Emilia Schijman faz referência a noção de *droit vivant* (direito vivo) de Eugen Ehrlich e sobretudo a noção de *droit social* (direito social) de Georges Gurvitch.
- 45 Entrevista realizada no dia 07/03/2019, Saint-Herblain, França.
- 46 Para um brasileiro isso pode soar estranho. Entretanto, na França, os prédios, em sua grande maioria, além de não possuírem espaços coletivos capazes de acolher um número importante de pessoas, são geridos por síndicos profissionais. Assim as assembleias são normalmente realizadas nos escritórios desses síndicos, o que custa ao condomínio.

- 47 72 anos, casado, ex-funcionário de uma operadora de telefonia e voluntário no "Resto du Cœur", organização francesa de assistência social que distribui alimentos e oferece ajuda a pessoas em situação de vulnerabilidade.
- 48 Entrevista realizada no dia 12/02/2020, Saint-Herblain, França.