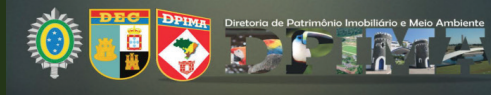


DIRETRIZ
PARA CRIAÇÃO DE ASSOCIAÇÃO
DE COMPOSSUIDORES



A importância das associações de compossuidores no âmbito do Exército Brasileiro

Fonte: DPIMA

(<http://avpima.eb.mil.br/ava/login/index.php>)

O sistema de composses, consubstanciada na posse indireta exercida conjuntamente pelos permissionários, tem sido adotado no âmbito do Exército Brasileiro com alta taxa de sucesso, a fim de viabilizar a manutenção eficaz dos Próprios Na-

cionais Residenciais, dinâmica semelhante ao condomínio civil. Para entender as razões da adoção desse sistema na Força, faz-se necessário sintetizar o contexto político e econômico do Brasil de forma macro, mesmo que de modo *en passant*.



▲ **Major QCO
Alonso Luiz Pereira**
Turma de 2002, Chefe da Seção de Gestão do Fundo do Exército da Diretoria de Gestão Orçamentária - SGFEX/DGO, Mestre em Administração pelo Centro Universitário Alves Faria (UNIALFA), Goiânia/GO e Doutorando em Administração pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS), São Leopoldo/RS.



▲ **Capitão QCO
Flora Regina Camargos Pereira**
Turma de 2011, Chefe da Assessoria de Apoio para Assunto Jurídicos da Diretoria de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente - DPIMA, Mestre em Direito Constitucional pelo IDP- Brasília/DF.



▲ **Servidor Civil
Leonardo Aragão Craveiro**
Adjunto da Assessoria de Apoio para Assunto Jurídicos da Diretoria de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente - DPIMA, Mestre em Direito Constitucional/Ambiental pelo UNICEUB - Brasília/DF.

O atual cenário econômico brasileiro tem levado a uma série de adequações no orçamento da União, principalmente, após a Emenda Constitucional nº 95/2016, que estabeleceu o teto de gastos, e a pandemia da COVID-19, que colocou o país em uma situação de crise sanitária de enormes proporções. Isso tem reflexos no orçamento da Defesa e, por consequência direta, nos recursos destinados ao Exército Brasileiro.

O orçamento do Exército Brasileiro encontra-se cada vez mais restrito e os recursos destinados à Força vêm sofrendo reduções substanciais ano após ano. Isso, por vezes, gera restrições orçamentárias com repercussões no Fundo do Exército, o qual passou a fazer parte do Orçamento Geral da União a partir da Constituição Federal de 1988 e, atualmente, é uma das Unidades Orçamentárias do Comando do Exército. Tais aspectos causam dificuldades na aplicação dos recursos gerados em prol dos interesses do Exército Brasileiro, mesmo havendo recursos financeiros disponíveis, pois a dotação orçamentária sofre limitações.

Apresentada essa rápida visão macro, há que se partir para a visão micro para que se possa chegar à razão das associações de compositores e como essas contribuem para os interesses da Força, possibilitando a desoneração do orça-

mento do Exército e do Fundo do Exército, ao permitir que despesas com a manutenção das áreas comuns e de responsabilidade dos permissionários sejam realizadas por uma associação.

A proficuidade das associações de compositores se encontra relacionada à busca do Exército Brasileiro em prover a moradia dos militares, direito previsto no Estatuto dos Militares (Lei nº 6.880/80). Para tanto, o Exército Brasileiro administra Próprios Nacionais Residenciais, que são residências funcionais (casas e apartamentos) distribuídos nos termos das Instruções Gerais 50-01 (IR 50-01), norma interna da Força.

Nesse ponto, é importante definir a natureza dos bens imóveis militares. A Secretaria do Patrimônio da União, órgão gestor do patrimônio imobiliário da União e diretamente ligado ao Ministério da Economia, destina áreas da União às Forças Armadas para atendimen-



Próprios Nacionais Residenciais - Brasília-DF.

to dos interesses da Defesa Nacional. Uma das finalidades desses imóveis é a construção de Próprios Nacionais Residenciais que são cedidos ao militar para sua moradia e de sua família, no período no qual está na ativa e servindo à nação, o que contribui para o cumprimento da missão constitucional das Forças Armadas.

Os imóveis acima referidos são mantidos pela Força. Essa manutenção é, em parte, provida pelos recursos oriundos da taxa de uso paga pelos militares que residem nos imóveis funcionais do Exército Brasileiro. A citada taxa é integralmente recolhida ao Fundo do Exército e destinada à manutenção, bem como à conservação dos imóveis e construção de novas Unidades Habitacionais.

Quanto ao Fundo do Exército, esse foi criado por meio da Lei nº 4.617, de 15 de abril de 1965, com a finalidade de auxiliar o provimento de recursos financeiros para o aparelhamento da Força Terrestre, bem como para realização de serviços, inclusive programas de ensino e de assistência social, que se façam necessários, a fim de que o Exército possa dar cabal cumprimento às suas missões.

O Fundo do Exército tem uma dinâmica própria e faz parte da estrutura do Sistema de Economia e Finanças do Exército, o qual realiza, con-



Próprios Nacionais Residenciais - Rio de Janeiro-RJ.

mitante e centralizadamente, as atividades de planejamento e orçamento, administração financeira e contabilidade.

Regra geral, todo recurso financeiro auferido por meio de qualquer tipo de exploração dos imóveis sob jurisdição do Exército Brasileiro deve ser recolhido ao Fundo do Exército. Contudo, devido ao fato do Fundo do Exército compor o Orçamento Geral da União, no Orçamento Fiscal e da Seguridade Social, sujeitos às restrições da Emenda Constitucional nº 95/2016, a arrecadação de recursos não garante a sua aplicação integral, considerando as restrições orçamentárias crescentes e a necessidade de equilíbrio fiscal das contas públicas.

A manutenção dos Próprios Nacionais Residenciais é realizada pela Força com recursos do Fundo do Exército, considerando a dotação desti-

nada em função do limite orçamentário planejado, aprovado, constante na Lei Orçamentária Anual e autorizado. Porém, no contexto exposto, as restrições orçamentárias têm afetado negativamente tal função, o que, ao fim e ao cabo, ocasiona prejuízos aos interesses patrimoniais imobiliários do Exército Brasileiro, uma vez que, caso a manutenção seja extemporânea, o patrimônio poderá se deteriorar de modo definitivo.

Na atual conjuntura, percebe-se que, a cada dia, torna-se mais difícil para o Exército Brasileiro realizar os reparos necessários à manutenção das áreas que envolvem os Próprios Nacionais Residenciais. Dessa forma, um modo de viabilizar a manutenção mais rápida e eficaz consiste na criação das associações de compositores, associações civis sem fins lucrativos criadas por meio da comosse, com finalidades

semelhantes aos condomínios civis, baseados na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações.

Assim, a criação dessas associações viabiliza a manutenção das áreas comuns dos imóveis funcionais do Exército Brasileiro de modo direto pelas associações de compositores, por meio de recursos encaminhados diretamente a elas oriundos do valor relativo à taxa condominial e parcerias com os órgãos que administram os Próprios Nacionais Residenciais. Isso possibilita a aplicação direta dos recursos de forma autônoma, inclusive financeiramente, nas áreas comuns dos imóveis da União jurisdicionados ao Exército Brasileiro.

Com relação ao Sistema de Administração Especial de Próprios Nacionais Residenciais, cabe frisar que a primeira referência a compositores como administradores de áreas comuns de imóveis jurisdicionados ao Exército Brasileiro, e responsáveis pela manutenção dos imóveis funcionais do Exército Brasileiro da União, é encontrada no art. 35, do Decreto nº 99.266/90 que regulamentou a Lei nº 8.025/90, que dispõe sobre a alienação de bens imóveis residenciais da União:

Art. 35. Nos edifícios residenciais, de propriedade exclusiva da União, constituídos sob a forma de unidades isoladas entre si, a administração das partes comuns e a responsabilidade por sua manutenção serão repassadas aos respectivos moradores, que constituirão uma comunhão de interesses regidas pelos princípios da composesse, com aplicação subsidiária da legislação sobre condomínios em edificações.

No âmbito da Força Terrestre, a administração especial em Próprios Nacionais Residenciais é tratada nos termos do artigo 8º das Instruções Gerais para a Administração dos Próprios Nacio-

nais Residenciais do Exército (IG 50-01), conforme o que se depreende da leitura do normativo:

Art 8º A administração especial de edifícios residenciais e/ou conjuntos habitacionais, de propriedade exclusiva da União, constituídos sob a forma de unidades habitacionais isoladas entre si, poderá ser atribuída aos respectivos permissionários, que constituirão uma comunhão de interesses regida pelos termos da composesse, com aplicação subsidiária da legislação sobre condomínios em edificações.

Nos termos acima, depreende-se que as associações de compositores são entidades dotadas de personalidade jurídica própria, criadas com o fim específico, conforme contido no art. 8º das IG 50-01.

Além disso, a Portaria nº 066-DEC, de 4 de outubro de 2018, que aprova a Diretriz de Criação de Associação de Compositores no âmbito do Exército Brasileiro (EB-D-04.002), estabelece que tais instituições têm possibilidade de gerir de forma autônoma, inclusive financeiramente, a manutenção geral de áreas comuns e



Próprios Nacionais Residenciais - Campo Grande-MS



Próprios Nacionais Residenciais - Santa Maria-RS.

de outras áreas dos imóveis da União, conforme convencionado em cada uma das associações de compositores criadas, mediante decisões tomadas em assembleias.

Assim, frisa-se que a responsabilidade pelas despesas das áreas de uso comum é repassada àquelas pessoas jurídicas de direito privado que, mesmo estranhas à União, assumem o gerenciamento das partes desses edifícios residenciais e se tornam responsáveis por sua manutenção, nos moldes das Instruções Gerais (IG 50-01), na qual o Exército Brasileiro, que possui jurisdição sobre o imóvel, transfere os direitos e deveres para as referidas associações.

As associações de compositores são reconhecidas como entidades consignatárias por ocasião da Diretriz para a Administração Especial de Próprios Nacionais Residenciais para permitir o desconto em contracheque dos permissionários referente ao rateio das despesas comuns e o repasse do montante à respectiva entidade. Desse modo, permitir o gerenciamento dos valores arrecadados e sua destinação ao pagamento das despesas comuns e à criação de um fundo de reserva.

Neste sentido, o vínculo existente entre a União, o Exército Brasileiro e a associação de compositores tem a natureza de Concessão de Uso de Bem Público. Assim, considerando

que há autorização da Força para a administração de bem imóvel pertencente à União, o surgimento das associações de compositores dependerá de confecção de um estatuto de criação a ser ratificado pelo Departamento de Engenharia e Construção, conforme previsto nas já citadas Diretrizes para Criação de Associação de Compositores.

Com efeito, as associações de compositores, ao adotarem os princípios da composses, têm papel essencial na desoneração do orçamento do Fundo do Exército, reduzindo a necessidade de recursos orçamentários para a manutenção de Próprios Nacionais Residenciais.

Desse modo, resta clara a vantajosidade na criação e no uso dessas associações, tanto para o Exército Brasileiro, na medida em que consegue prover de modo mais célere e eficaz a manutenção de seus imóveis residenciais funcionais, quanto para os militares ocupantes, que residirão em imóveis com condições melhores e cuja manutenção será decidida, regra geral, no âmbito da própria associação, com a aprovação da Administração Militar.

Por fim, entende-se que a criação das associações de compositores deve ser incentivada e apoiada pelo Exército Brasileiro, pois resguarda não só o interesse militar, mas também os da família militar.

Referências

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 3 ago. 2021.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Emendas Constitucionais de Revisão nº 95**. Altera o Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, para instituir o Novo Regime Fiscal, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 2 ago. 2021.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <http://www.pmb.eb.mil.br/index.php/legislacao>. Acesso em: 29 jul. 2021.

BRASIL. **Lei nº 4.617, de 15 de abril de 1965**. Cria o Fundo do Exército e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/l4617.htm. Acesso em: 27 jul. 2021.

BRASIL. **Lei nº 6.880, de 09 de dezembro de 1980**. Dispõe sobre o Estatuto dos Militares. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6880compilada.htm. Acesso em: 27 jul. 2021.

BRASIL. **Lei Nº 8.025, de 12 de abril de 1990**. Dispõe sobre a alienação e permissão de uso de bens imóveis residenciais de propriedade da União. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <http://www.pmb.eb.mil.br/index.php/legislacao>. Acesso em: 29 jul. 2021.

BRASIL. **Decreto Nº 99.266, de 28 de maio de 1990**. Regulamenta a Lei nº 8.025, de 12 de abril de 1990, que dispõe sobre a alienação de bens imóveis residenciais de propriedade da União, e dos vinculados ou incorporados ao Fundo Rotativo Habitacional de Brasília - FRHB, situados no Distrito Federal e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <http://www.pmb.eb.mil.br/index.php/legislacao>. Acesso em: 30 jul. 2021.

BRASIL. **Portaria Nº 277, de 30 de abril de 2008**. Aprova as instruções gerais para a administração dos Próprios Nacionais Residenciais do Exército (IG 50-01). Disponível em: <http://www.pmb.eb.mil.br/index.php/legislacao>. Acesso em: 30 jul. 2021.

BRASIL. **Portaria Nº 066-DEC, de 04 de outubro de 2018**. Aprova a Diretriz de Criação de Associação de Compossuidores no âmbito do Exército Brasileiro (EB50-D-04.002). Disponível em: <http://www.pmb.eb.mil.br/index.php/legislacao>. Acesso em: 28 jul. 2021.

Fonte das imagens

Próprios Nacionais Residenciais - Brasília-DF. Fonte: <https://fotografiasaereas.com.br/imagem-aerea/asa-norte-brasilia-distrito-federal/>

Próprios Nacionais Residenciais - Rio de Janeiro-RJ. Fonte: <http://www.cml.eb.mil.br/ultimas-noticias/1658-prefeitura-militar-da-zona-sul-tem-novo-prefeito.html>.

Próprios Nacionais Residenciais - Campo Grande-MS. Fonte: http://www.eb.mil.br/web/noticias/noticiario-do-exercito/-/asset_publisher/MjaG93KcunQI/content/exercito-entrega-pnr-para-st-e-sgt-em-campo-grande.

Próprios Nacionais Residenciais - Santa Maria-RS. Fonte: <http://brennerdesantamaria.blogspot.com/2017/04/coronel-niederauer-190-anos-neste-4-de.html>.