



**DECRETO Nº XXXXX, DE XX DE XXXX DE 2017.**

Dispõe sobre a linha de ação locação social do Programa Habita Brasília e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 100, incisos VII e XXVI da Lei Orgânica do Distrito Federal, DECRETA:

Art. 1º Fica instituída a linha de ação do Serviço de Locação Social do Programa Habita Brasília denominada *Aluguel Legal*.

Art. 2º Os procedimentos operacionais da linha de ação Aluguel Legal se darão nas modalidades dispostas nos seguintes anexos:

- I - Anexo I - Chamamento de Proprietários Privados; e,
- II - Anexo II - Construção de novas unidades habitacionais ou reabilitação de imóveis.

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, xxxxxxxx de 2017.

58º de Brasília

Rodrigo Rollemberg

**ANEXO I - CHAMAMENTO DE PROPRIETÁRIOS PRIVADOS**

Estabelece os procedimentos operacionais para a implantação da linha de ação *Aluguel Legal* do Programa Habita Brasília do Distrito Federal no modelo de **Chamamento de Proprietários Privados**.

**APRESENTAÇÃO**

A Lei Orgânica do DF assegura em seu artigo 327 o dever do Estado promover política com vistas à solução de carência habitacional, para todos os segmentos sociais, com prioridade para a população de baixa e média renda.

A Lei Distrital nº 3.877/2006 dispõe sobre a política habitacional do Distrito Federal determinando um conjunto de ações a serem implementadas para redução do déficit habitacional do DF, garantia de moradia digna e desenvolvimento econômico e social das diversas áreas do DF.



A partir destas determinações legais, foi criado o Programa Habita Brasília, por meio do Decreto nº 37.438 de 24 de junho de 2016, que tem por objetivo reduzir a demanda de inscritos na CODHAB, o déficit habitacional e a inadequação habitacional no Distrito Federal.

Um dos eixos de atuação do programa é a locação social da moradia, subsidiando o aluguel das famílias que tem renda equivalente até três salários mínimos e, que comprometem mais de 30% da renda em moradia, enfrentando diretamente essa componente do déficit habitacional no DF: famílias em ônus excessivo com aluguel.

Nesta Instrução Normativa, entende-se por locação social um programa ou ação do Estado, com ou sem parceria com o setor privado, a fim de viabilizar o acesso à moradia por meio de pagamento de um valor específico que diminua o comprometimento da renda familiar com moradia em percentuais abaixo do déficit habitacional. Esses pagamentos podem ser ou não subsidiados, sem haver a transferência de propriedade do imóvel para o beneficiário. Neste caso, Locação social refere-se ao entendimento da moradia como um serviço, sendo um benefício com prazo indeterminado, desde que os beneficiários atendam às exigências do programa.

É importante ressaltar que locação social não se confunde com bolsa aluguel ou auxílio aluguel. Esses configuram um benefício temporário, destinado a estratos específicos e sob condicionantes, seja em função de desastres naturais, necessidade de realocação por conta de obras e intervenções ou outros – nestes casos, o poder público paga um valor a título de ajuda para que a família possa alugar temporariamente uma casa.

Aluguel Legal é o nome praticado para a linha de ação do serviço de locação social do Programa Habita Brasília. Por locação social entende-se a disponibilização para atendimento habitacional unidades imobiliárias privadas ou públicas, em áreas urbanizadas e com infraestrutura, dotadas de equipamentos públicos, a famílias habilitadas na lista da CODHAB em todas as regiões geográficas do DF, até dezembro de 2018.

## **1. GLOSSÁRIO**

- a) Acompanhamento social: serviço prestado pela SEDESTMIDH de acompanhamento econômico e social dos beneficiários do programa considerados em situação de vulnerabilidade social.



- b)** Agente financeiro: responsável por receber depósitos e movimentar recursos na instituição financeira.
- c)** Aluguel Legal: linha de ação do Programa Habita Brasília destinada a prover serviço de locação social, prevista na Lei Complementar nº 762, de 23 de maio de 2008 e no Decreto nº 37.438, de 24 de junho de 2016.
- d)** Aluguel social: valor mensal pago pelo beneficiário como aluguel.
- e)** Área de risco: áreas consideradas impróprias ao assentamento humano por estarem sujeitas a riscos naturais ou decorrentes da ação antrópica.
- f)** Áreas de insalubridade: locais onde as condições são prejudiciais à saúde.
- g)** Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento: constitui-se em uma das modalidades de garantias previstas para os contratos de locação. Lei nº 11.196/2005 artigo 88.
- h)** Domicílios improvisados: locais e imóveis sem fins residenciais e que servem como moradia alternativa.
- i)** Domicílios rústicos: aqueles que não apresentam paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, muitas vezes em condições de insalubridade.
- j)** Empresa de título de capitalização: empresa especialista em intervir ou assessorar no processo de compra de seguros.
- k)** Fundo garantidor: entidade pública sem fins lucrativos, destinada a administrar e garantir o funcionamento do programa por meio do pagamento e cobertura de inadimplências aos agentes intervenientes da linha de ação.
- l)** Gestor privado: Pessoa jurídica de direito privado, contratado por processo licitatório, e responsável pela administração imobiliária da linha de ação.
- m)** Instituição financeira: é uma organização cuja finalidade é otimizar a alocação de capitais financeiros próprios e/ou de terceiros, obedecendo uma correlação de risco, custo e prazo que atenda aos objetivos dos seus patrocinadores, incluindo pessoas físicas ou jurídicas que tenham interesses em sua operação como acionistas, clientes, colaboradores, cooperados, fornecedores, agências reguladoras do mercado onde a organização opere.
- n)** Locação Social: consiste em um programa ou ação do Estado, podendo haver parceria com o setor privado, para viabilizar o acesso à moradia por meio de pagamento de taxas e/ou “aluguel”, que podem ou não ser subsidiados, sem haver a transferência de propriedade do imóvel para o beneficiário.



- o)** Monitoramento social: serviço prestado pela CODHAB que consiste na supervisão da situação social e econômica dos beneficiários de forma a detectar casos de vulnerabilidade, bem como auxílio e orientação dos beneficiários, desde a seleção da demanda, até regras de convivência.
- p)** Ônus excessivo de aluguel: comprometimento de renda acima de 30% por aluguel de imóvel urbano.
- q)** Subsídio: auxílio do governo em forma de contraprestação mensal repassada para a população.
- r)** Taxa de administração: taxa recebida pelo gestor privado a fim de remuneração da administração imobiliária.
- s)** Termo de Cooperação: Instrumento por meio do qual é estabelecido vínculo cooperativo entre as partes envolvidas, visando o alcance de um objetivo comum.
- t)** Transporte de alta capacidade: linhas operadas por veículos com tecnologias para grande capacidade de passageiros, integradas com outras modalidades de transporte urbano.
- u)** Unidade de Planejamento Territorial (UPT): divisão do território do Distrito Federal prevista no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009. Cada UPT contempla quantidade variável de Regiões Administrativas.
- v)** Valor de referência: valor dos pagamentos mensais de aluguel (aluguel social + subsídio) que servirá de parâmetro para cálculo do montante a ser subsidiado para cada família.

## **2. IMPLANTAÇÃO DA LINHA DE AÇÃO**

Para a implantação e funcionamento desta linha de ação do Aluguel Legal é necessário garantir financeiramente a concessão dos subsídios pelo governo e a possível inadimplência dos beneficiários do programa. A garantia de inadimplência deve se dar por meio da contratação de seguro de fiança locatícia ou pela implantação de fundo garantidor.

### **2.1. DA GARANTIA DO SUBSÍDIO**

O subsídio deve afiançar as famílias beneficiárias para que o valor de pagamento de aluguel não ultrapasse 20% da renda familiar.



### **2.1.1. FONTES DE RECURSOS**

**2.1.1.1.** As fontes de recursos para implantação e operacionalização da linha de ação advirão, de acordo com o Art. 5º do Decreto Nº 37.438 de 24 de junho de 2016, do:

- a)** Orçamento Geral da União;
- b)** fundos de recursos que compõem o Sistema Financeiro da Habitação – SFH;
- c)** orçamento Geral do Distrito Federal;
- d)** recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal- FUNDURB;
- e)** recursos do Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social – FUNDHIS;
- f)** recursos provenientes da TERRACAP e CODHAB; e
- g)** outras fontes que lhe forem atribuídas.

**2.1.1.2.** Em todas as operações deverá ser respeitado o Decreto Nº 37.438, de 24 de junho de 2016 e outras legislações pertinentes.

## **2.2. DA GARANTIA DA COBERTURA DE INADIMPLÊNCIA**

### **2.2.1. TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO PARA GARANTIA LOCATÍCIA**

- a)** Os títulos de capitalização para garantia locatícia devem assegurar, no caso de inadimplência dos beneficiários, que os proprietários privados recebam o valor do aluguel legal na sua integralidade por até 3 meses.
- b)** A contratação da instituição financeira que ofereça esse produto será feita pela CODHAB na implantação da linha de ação.
- c)** O valor investido nos títulos de garantia poderá ser resgatado com correção monetária a qualquer momento para a criação do fundo garantidor.

### **2.2.2. CONFIGURAÇÃO DE FUNDO GARANTIDOR**

- d)** É facultada, em substituição à cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, a criação de Fundo Garantidor com o objetivo de fornecer cobertura de até 3 meses de inadimplência para os proprietários dos imóveis.



- e) Para o seu funcionamento é necessário investimento prévio e fonte de recursos disponíveis, para a sua constituição, a qual deverá ser feita por lei específica, observando o disposto na Lei Complementar nº292 de 2 de junho de 2000.

### **2.3. INVESTIMENTO PRÉVIO REALIZADO**

**2.3.1.** Para a implantação da linha de ação nessa modalidade, é necessário o valor correspondente a 30 meses de subsídio para cada beneficiário. Este investimento será atualizado, anualmente, para fins de reposição dos valores com metodologia a ser definido, por resolução, pela CODHAB.

**2.3.2.** Para o estabelecimento de cobertura de inadimplência, é necessário o valor correspondente à cessão fiduciária de quota de fundo de investimento relativo a 3 vezes o valor do aluguel por beneficiário da linha de ação. Este investimento será atualizado anualmente para fins de reposição dos valores utilizados, com metodologia a ser definida, por resolução, pela CODHAB.

### **2.4. DAS CONDIÇÕES DE RETORNO DOS INVESTIMENTOS**

Não haverá retorno do investimento do valor de subsídio e o valor investido na cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento só poderá ser resgatado para fins de pagamento da inadimplência ou para criação/ alimentação do fundo garantidor.

### **2.5. DOS AGENTES INTERVENIENTES**

Os agentes intervenientes do Aluguel Legal na modalidade de Chamamento de Proprietários Privados, de que trata esta Instrução Normativa são os seguintes:

- I.** Órgão de Planejamento – Secretaria de Gestão do Território e Habitação – SEGETH;
- II.** Gestor Privado – Pessoa Jurídica de direito privado gestora dos imóveis da linha de ação Aluguel Legal;
- III.** Órgão Operador - Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB;
- IV.** Beneficiários – Locatários de imóveis do Aluguel Legal;
- V.** Proprietário Privado – Cedente de imóveis que comporão o parque imobiliário do Aluguel Legal;



- VI.** Conselho Gestor do FUNDHIS - órgão de caráter deliberativo e composto de forma paritária por integrantes de órgãos e entidades do Poder Executivo e por representantes da sociedade civil.
- VII.** Agente Financeiro - será o agente financeiro da linha de ação, responsável por receber os depósitos e movimentar os respectivos recursos.
- VIII.** Gestor do Fundo Garantidor – gestor dos recursos do fundo que garante as coberturas em casos de inadimplência de aluguel;
- IX.** Grupo Técnico de Monitoramento do Aluguel Legal - Instância de Monitoramento, constituída por representantes dos órgãos formulador e gestor da política habitacional do Distrito Federal, bem como pelo coordenador do Grupo Técnico Executivo do Programa Habita Brasília.

#### **2.5.1. DAS COMPETÊNCIAS DOS AGENTES INTERVENIENTES**

**2.5.1.1.** À **SEGETH**, na qualidade de **ÓRGÃO DE PLANEJAMENTO**, compete:

- a)** modelar a linha de ação Aluguel Legal;
- b)** fazer parte do Grupo Técnico de Monitoramento da linha de ação;
- c)** elaborar metodologia de monitoramento da linha de ação;
- d)** avaliar a implantação e execução do Aluguel Legal;
- e)** propor reformulação, visando aprimoramento da linha de ação.

**2.5.1.2.** Ao **GESTOR PRIVADO**, na qualidade de **EMPRESA GESTORA DE OPERAÇÕES**, compete:

- a)** assinar contrato de prestação de serviço com a CODHAB;
- b)** administrar os imóveis aptos à linha de ação Aluguel Legal;
- c)** verificar a adequação, física e legal, dos imóveis privados a serem acrescentados ao parque locatício (IPTU, ônus do imóvel, estar de acordo com os critérios da linha de ação etc.), encaminhando, conforme o caso, as exigências a serem realizadas pelo proprietário;
- d)** levantar e aprovar os cadastros dos indicados pela CODHAB (carteira de trabalho ou contribuições com o INSS, irregularidades junto ao SERASA, etc.);



- e) remeter à CODHAB a relação dos beneficiários aprovados e respectivos imóveis;
- f) assinar o contrato de prestação de serviço com o proprietário do imóvel privado;
- g) representar o proprietário privado, por procuração, no contrato de locação do imóvel com o beneficiário;
- h) realizar abertura de conta bancária específica destinada ao recebimento do aluguel social dos beneficiários da linha de ação;
- i) repassar o valor do aluguel social, pago pelo beneficiário, ao proprietário privado, descontada a taxa de administração definida em contrato;
- j) manter atualizada a relação da situação dos beneficiários quanto à quitação do condomínio e das tarifas públicas;
- k) solicitar à CODHAB o acionamento da cobertura de inadimplência da instituição financeira, quando for o caso;
- l) repassar à CODHAB, quando chegar ao seu conhecimento, informações relativas à situação socioeconômica dos beneficiários;
- m) realizar a gestão de contratos junto aos proprietários privados e beneficiários;
- n) responder pelas ações jurídicas referentes aos contratos com os proprietários privados e os beneficiários;
- o) apresentar à CODHAB relatório mensal da linha de ação Aluguel Legal, contemplando informações relativas ao parque imobiliário, ao controle operacional, financeiro e contábil e aos beneficiários;
- p) fiscalizar, semestralmente, os contratos com os beneficiários e repassar as informações à CODHAB.

**2.5.1.3. À CODHAB, na qualidade de ÓRGÃO OPERADOR, compete:**

- a) implantar a linha de ação Aluguel Legal do Programa Habita Brasília;
- b) elaborar Edital de Chamamento da linha de ação;
- c) realizar o chamamento dos proprietários privados para a formação do parque imobiliário da linha de ação Aluguel Legal do Programa Habita Brasília;



- d) realizar licitação com a finalidade de selecionar o gestor privado do Aluguel Legal;
- e) repassar os imóveis selecionados ao gestor privado;
- f) selecionar os beneficiários a serem atendidos para cada empreendimento a partir dos critérios definidos no item 4, apresentando para o gestor privado a relação dos nomes dos habilitados;
- g) elaborar Termo de Cooperação, junto à SEDESTMIDH, para o acompanhamento social das famílias na linha de ação Aluguel Legal;
- h) fazer o monitoramento permanente dos beneficiários quanto à vulnerabilidade social e situação econômica, encaminhando-os, quando for o caso, à SEDESTMIDH;
- i) informar ao agente financeiro o valor do subsídio de cada beneficiário quando do início do contrato e/ou das renovações previstas, bem como as informações bancárias dos proprietários privados;
- j) acionar a instituição financeira para cobertura de inadimplência quando for o caso;
- k) fiscalizar e auditar os atos do gestor privado;
- l) elaborar a prestação de contas, mensal e anual dos recursos investidos no Aluguel Legal;
- m) sistematizar dados para avaliações periódicas do programa e apresentar relatório anual à instância de monitoramento da linha de ação.

**2.5.1.4.** Aos **BENEFICIÁRIOS** da linha de ação Aluguel Legal do Programa Habita Brasília compete:

- a) apresentar toda a documentação necessária e exigida para a adesão ao *Aluguel Legal*;
- b) em caso de idosos, solicitar, quando necessário, imóvel adaptado;
- c) submeter ao gestor privado, com anuência prévia do proprietário privado, seu contrato de locação pré-existente para enquadramento na linha de ação;
- d) assinar e cumprir os termos do contrato junto ao gestor privado;



- e) ser titular do contrato do imóvel junto às operadoras de água, luz e telefone;
- f) utilizar o imóvel para o uso exclusivamente residencial, conforme contrato firmado com o proprietário privado, não sendo permitida a sublocação do imóvel;
- g) prestar contas mensalmente ao gestor privado da quitação dos encargos contratualmente exigíveis (condomínio, água, esgoto, gás, telefone e energia elétrica);
- h) cumprir integralmente a "Convenção de Condomínio" e os "Regulamentos Internos" dos prédios;
- i) pagar em dia o aluguel do imóvel ao gestor privado;
- j) pagar as obras de manutenção do imóvel locado caracterizadas como ordinárias, nos termos da Lei 8.245/91;
- k) levar ao conhecimento do gestor privado o surgimento de qualquer dano ou defeito no imóvel cuja reparação seja de incumbência da administração, bem como eventuais danos de terceiros;
- l) realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares ou visitantes;
- m) não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do proprietário e do condomínio;
- n) permitir a vistoria do imóvel pelo órgão operador, pelo gestor privado ou pelo proprietário, a qualquer tempo, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que o mesmo seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei 8.245/91;
- o) solicitar reavaliação socioeconômica ao gestor privado quando houver alteração da sua renda familiar, que possa impedir o pagamento do valor da locação ou para fim de modificação do subsídio;
- p) solicitar, ao gestor privado, o encaminhamento à SEDESTMIDH para acompanhamento social quando se enquadrar nos critérios elencados no Termo de Cooperação CODHAB-SEDESTMIDH;



- q) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, de acordo com as normas vigentes.

**2.5.1.5.** Ao **PROPRIETÁRIO PRIVADO** do imóvel cedido à linha de ação Aluguel Legal, compete:

- a) atender ao chamamento do órgão operador para a cessão do imóvel ao parque imobiliário de Aluguel Legal no DF;
- b) realizar adequações no imóvel solicitadas pelo gestor privado para fins de habilitação do imóvel à linha de ação;
- c) ceder o imóvel para o parque imobiliário em bom estado de conservação e propício para moradia digna, nos termos do item 6.2;
- d) assinar contrato de prestação de serviço junto ao gestor privado, o qual dita as regras para a cessão do imóvel ao parque imobiliário para Aluguel Legal;
- e) assinar o termo de vistoria do imóvel junto ao gestor privado;
- f) realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, que sejam de responsabilidade do proprietário.

**2.5.1.6.** Ao **AGENTE FINANCEIRO**, compete:

- a) fazer a movimentação dos recursos destinados à linha de ação, quando da solicitação da CODHAB;
- b) manter atualizada a relação dos proprietários privados e o valor dos subsídios a serem repassados a estes, conforme informações da CODHAB;
- c) repassar, mensalmente, para os proprietários privados, o valor dos subsídios;

**2.5.1.7.** Ao **GESTOR DO FUNDO GARANTIDOR**, compete:

- a) fazer a gestão dos recursos destinados ao Fundo Garantidor;
- b) manter atualizada a relação dos proprietários privados e o valor correspondente à cobertura de inadimplências a serem repassados a esses proprietários, conforme informações da CODHAB;



- c) repassar, mensalmente, para os proprietários privados, o valor da cobertura de inadimplência de aluguel;
- d) informar à CODHAB, mensalmente, os valores de cobertura de inadimplências repassados ao proprietário privado.

**2.5.1.8. Ao GRUPO TÉCNICO DE MONITORAMENTO DO ALUGUEL LEGAL, compete:**

- a) monitorar a linha de ação Aluguel Legal junto aos demais agentes intervenientes.
- b) definir metodologia específica para monitoramento;
- c) realizar a governança da linha de ação;

### **3. CHAMAMENTO E SELEÇÃO**

#### **3.1. CHAMAMENTO DOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS PRIVADOS**

- a) O chamamento dos proprietários de imóveis privados será realizado pela CODHAB e, prioritariamente nas Unidades de Planejamento Territorial – UPT onde o déficit por ônus excessivo com aluguel for mais significativo no Distrito Federal.
- b) O chamamento poderá abranger as Regiões Administrativas adjacentes à UPT selecionada, desde que conectadas por linha de transporte de alta capacidade.
- c) O chamamento será realizado para proprietários de imóveis privados que se enquadrem nos critérios estabelecidos no item 4.1.1.
- d) A adesão ao chamamento poderá ser realizada por iniciativa do proprietário do imóvel ou pela solicitação do selecionado pela CODHAB para esta modalidade da linha de ação que queira submeter seu atual contrato imobiliário ao Aluguel Legal, desde que com anuência do respectivo locador.

##### **3.1.1. SELEÇÃO DOS IMÓVEIS PRIVADOS**

A CODHAB fará a seleção dos imóveis que atenderem ao chamamento e os encaminhará ao gestor privado para análise cadastral. Os imóveis deverão seguir os seguintes critérios:



- a) localizar-se em áreas centrais e dotadas de comércio e rede de serviços públicos (transporte, equipamentos urbanos e comunitários) das Regiões Administrativas das UPT a serem atendidas pelo chamamento.
- b) excepcionalmente, localizar-se nas Regiões Administrativas adjacentes às do chamamento, desde que conectadas por linha de transporte de alta capacidade.
- c) serão selecionados considerando o número de cômodos de acordo com a necessidade do programa;
- d) enquadrar-se nas condições de habitabilidade exigida pelo programa;
- e) estar adequado à legislação vigente, atendendo as normas técnicas de construção e ao Código de Obras do Distrito Federal.
- f) possuir instalações prediais em condições de funcionamento.
- g) outras condições de habitabilidade definidas no edital de chamamento.
- h) os imóveis destinados a idosos e deficientes devem ser adaptados seguindo a NBR 9050, a Lei nº 10.098, de dezembro de 2000, e demais legislações pertinentes.

### **3.1.2. CESSÃO DOS IMÓVEIS**

Os Proprietários dos imóveis privados cadastrados no Aluguel Legal, após vistoria, cederão os imóveis ao parque imobiliário da linha de ação e assinarão o Contrato de Prestação de Serviço com o gestor privado.

### **3.1.3. CONTRATO DOS IMÓVEIS PRIVADOS**

O contrato dos imóveis selecionados será firmado entre o gestor privado e os proprietários dos imóveis privados.

## **3.2. SELEÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS DA LINHA DE AÇÃO**

**3.2.1.** A demanda a ser atendida pelo *Aluguel Legal* seguirá a lista da CODHAB, de acordo com os critérios da Política Habitacional do Distrito Federal.

**3.2.2.** São pré-requisitos para a seleção dos beneficiários:

- f) Estar, comprovadamente, em situação de ônus excessivo com aluguel;
- g) não ser cessionário ou promitente comprador de imóvel residencial em qualquer unidade da federação;



h) residir ou trabalhar na UPT – Unidade de Planejamento Territorial do imóvel ofertado.

**3.2.3.** Será priorizado o atendimento nas seguintes situações:

- i) pessoas acima de 60 anos;
- j) pessoas com deficiência, comprovada segundo critérios utilizados pela CODHAB;
- k) moradores em área de risco ou insalubridade e provenientes de cortiços, domicílios rústicos ou improvisados.

**3.2.4.** Serão chamados, a depender da disponibilidade de unidades imobiliárias adaptadas:

- l) pessoas com deficiência;
- m) idosos que solicitarem imóveis adaptados.

### **3.3. CONTRATAÇÃO DO GESTOR PRIVADO**

**3.3.1.** A contratação dos serviços do gestor privado será feita por meio de licitação, e o termo de referência será elaborado pela CODHAB, observando as disposições contidas na Lei 8.666/93.

**3.3.2.** Poderão participar da licitação apenas pessoas jurídicas de direito privado.

**3.3.3.** O prazo do contrato a ser firmado com o gestor privado será de 30 meses, podendo ser estendido por termo aditivo de contrato por igual período, desde que cumpridas as obrigações estabelecidas contratualmente e decorrentes da legislação pertinente.

**3.3.4.** A remuneração do gestor privado será feita pelo proprietário privado. A porcentagem ou o valor será estipulado no contrato.

## **4. GESTÃO**

### **4.1. GESTÃO DOS IMÓVEIS**

#### **4.1.1. CONTRATO DE LOCAÇÃO**

**4.1.1.1.** O gestor privado fará a análise cadastral dos beneficiários encaminhados pela CODHAB, e convocará esses beneficiários para a entrega da documentação necessária à lavratura do contrato de locação.



- 4.1.1.2.** O contrato de locação será firmado entre o proprietário e o beneficiário, observando as disposições contidas na Lei 8.245/91. O gestor privado representará os proprietários por meio de procuração.
- 4.1.1.3.** O prazo do primeiro contrato de locação a ser firmado com o beneficiário será de 30 meses, podendo ser renovado, desde que o locatário tenha cumprido as obrigações contratuais e legais.
- 4.1.1.4.** A ação de despejo dos inquilinos beneficiários, após 3 meses de inadimplência, será dada por meio de pedido de liminar.
- 4.1.1.5.** No contrato de locação, constará o valor de referência de locação do imóvel, o valor do subsídio concedido e o valor do "aluguel social" a ser pago, mensalmente, pelo beneficiário da linha de ação Aluguel Legal.
- 4.1.1.6.** Deverá constar no contrato de locação a obrigatoriedade dos beneficiários serem os titulares das contas de água, luz, telefone.
- 4.1.1.7.** Na hipótese de vacância de imóveis, por desistência do beneficiário ou por rescisão contratual, com desocupação do imóvel, serão convocados os próximos habilitados na lista da CODHAB.

#### **4.1.2. GESTÃO CONDOMINIAL**

A administração dos condomínios dos imóveis privados é realizada por cada condomínio independentemente. O gestor privado e a CODHAB não se responsabilizarão pela administração do condomínio.

### **4.2. OPERAÇÕES**

#### **4.2.1. PAGAMENTO MENSAL DO ALUGUEL SOCIAL**

- n)** Os beneficiários, após o início da vigência da locação, receberão, a partir do mês subsequente, os boletos bancários para pagamento mensal do aluguel, referente à locação do mês anterior, sendo facultados outros meios de pagamento definidos em resolução da CODHAB.
- o)** Os valores do aluguel social terão atualização monetária de acordo com resolução divulgada, anualmente, pela CODHAB.
- p)** O aluguel social será pago ao gestor privado em conta exclusiva para a Linha de Ação.



- q) Quando não houver o pagamento até a data limite estabelecida, incidir-se-á multa e juros ao mês pró-rata, de acordo com resolução da CODHAB.
- r) Não ocorrendo pagamento de 3 alugueres, consecutivos ou não, a contar da primeira infração, o subsídio cessa automaticamente e será ajuizada ação de despejo com pedido de liminar por falta de pagamento. O valor da ação será o valor total sem subsídio, retroativo desde o primeiro pagamento em aberto, acrescido de multa e juros.
- s) Em casos que o beneficiário venha a perder o emprego ou a fonte de renda, não ocorrendo pagamento de 3 alugueres, consecutivos ou não, desde que justificados ao gestor privado e com o devido encaminhamento do beneficiário à SEDESTMIDH, serão autorizados:
  - i. não incidência de juros e multas contratuais relativas ao período;
  - ii. parcelamento da dívida em até 10 meses.

Caso a situação do beneficiário não venha a ser regularizada no prazo estipulado, será ajuizada ação de despejo com pedido de liminar, de acordo com a lei do inquilinato.

#### **4.2.1.1. VALOR DE REFERÊNCIA DO ALUGUEL**

- t) O valor de referência será estipulado para cada Unidade de Planejamento Territorial – UPT;
- u) o valor de referência será calculado com base na média do valor do aluguel de mercado considerando o m<sup>2</sup> do imóvel;
- v) o valor de referência é estabelecido pela seguinte fórmula:

$$Vr = Vmm \times Suh, \text{ onde}$$

Vr = Valor de Referência;

Vmm. = Valor médio de mercado do m<sup>2</sup> de aluguel da UPT;

Suh = Metragem (m<sup>2</sup>) de referência da Unidade Habitacional;

- w) para base de cálculo, serão consideradas as seguintes metragens para área útil de cada tipo de imóvel:
  - i. Quitinete ou 1 quarto: 32m<sup>2</sup>;



- ii. 2 quartos: 48m<sup>2</sup>;
- iii. 3 quartos: 60m<sup>2</sup>.
- x) será facultada a oferta de imóveis com metragens diferentes da considerada para a base de cálculo, sendo vedado o aumento dos valores de referência estipulados pelo Aluguel Legal;
- y) os imóveis serão selecionados considerando o número de cômodos de acordo com a necessidade do programa e sua condição de habitabilidade;
- z) quando o chamamento abranger Região Administrativa adjacente à UPT selecionada, será adotado o menor valor de referência entre elas;
- aa) Os valores médios de mercado poderão ser ajustados à disponibilidade orçamentária da linha de ação.
- bb) os valores de referência serão definidos, anualmente, pela CODHAB, por meio de resolução, e com base à realidade orçamentária.

#### **4.2.1.2. VALOR DO SUBSÍDIO**

**cc)** O subsídio será definido com base na renda bruta familiar do beneficiário e o tipo de imóvel a ser alugado, considerando o valor de referência.

**dd)** o subsídio é a diferença entre os valores de referência dos alugueres e o valor pago pelo beneficiário em forma de aluguel social. O cálculo do subsídio será definido, observando comprometimento máximo até 20% da renda familiar com o aluguel, dependendo da faixa de renda, conforme fórmula a seguir:

$$Sub = Vr - (Rf \times x), \text{ onde}$$

Sub = Subsídio;

Vr = Valor de Referência da UPT;

Rf = Valor de renda familiar bruta.

X= porcentagem de comprometimento da renda



- ee)** para previsão orçamentária dos recursos necessários para concessão de subsídio, será aplicada a fórmula do item a), considerando o menor valor dos seguintes intervalos de renda:
- i.** 1 SM a 1,5 SM;
  - ii.** Acima de 1,5 SM a 2 SM;
  - iii.** Acima de 2 SM a 2,5 SM;
  - iv.** Acima de 2,5 SM a 3 SM.
- ff)** os valores dos subsídios serão definidos, anualmente, pela CODHAB, por meio de resolução.

#### **4.2.1.2.1. DAS CONDIÇÕES PARA CONCESSÃO DO SUBSÍDIO**

- gg)** O subsídio, quando concedido, será familiar, intransferível e renovado a cada 12 meses.
- hh)** Os beneficiários devem se enquadrar nos critérios socioeconômicos estabelecidos para a linha de ação.
- ii)** Ao beneficiário, a qualquer momento, desde que haja alteração da situação socioeconômica, é facultado requisitar reavaliação do valor do subsídio concedido ou novo tipo de unidade habitacional.
- jj)** As despesas com as taxas das concessionárias e taxas condominiais de responsabilidade dos locatários não serão objeto de subsídio, devendo ser suportadas integralmente pelas famílias beneficiárias do Programa.
- kk)** O repasse do subsídio será cessado em caso de inadimplência por três meses, consecutivo ou não, em um período de doze meses a contar da primeira infração, salvo casos justificados previstos nesta instrução normativa.
- ll)** O encerramento do repasse do subsídio será motivado pela falta de pagamento de:
- i.** taxas das concessionárias;
  - ii.** taxas condominiais, e
  - iii.** aluguel social.

#### **4.2.2. DO PAGAMENTO MENSAL DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO**



- mm)** O consumo de água, energia elétrica, gás e o IPTU, se incidente, bem como o rateio das despesas condominiais é de responsabilidade dos locatários, conforme estabelecido em contrato.
- nn)** O beneficiário deve ser o titular do contrato do imóvel junto às operadoras de água, luz e telefone.
- oo)** O não pagamento das despesas condominiais, bem como o não pagamento das taxas junto às operadoras de água e luz, por 3 meses, consecutivos ou não, pelo beneficiário da linha de ação, constitui infração contratual possibilitando a propositura imediata da ação judicial de despejo com pedido de liminar e a exclusão do programa.

#### **4.2.3. REPASSE DO ALUGUEL SOCIAL, SUBSÍDIO E COBERTURA DE INADIMPLÊNCIA AO PROPRIETÁRIO PRIVADO.**

- pp)** O gestor privado fará o repasse ao proprietário, descontando, do aluguel social, a taxa de administração;
- qq)** O gestor privado encaminhará à CODHAB o cadastro dos beneficiários e o número das contas dos proprietários privados;
- rr)** A CODHAB repassará ao agente financeiro, de acordo com a lei complementar 292 de 2 de junho de 2000, as citadas contas e valores relacionados aos subsídios a serem depositados para os proprietários privados;
- ss)** O subsídio será repassado pelo agente financeiro diretamente para o proprietário do imóvel privado;
- tt)** O Gestor privado informará à CODHAB a relação dos beneficiários inadimplentes, e esta solicitará a cobertura de inadimplência à instituição financeira ou ao gestor do fundo garantidor;
- uu)** A cobertura de inadimplência, quando for o caso, será repassada pela instituição financeira ou pelo fundo garantidor ao proprietário do imóvel.

#### **4.2.4. PRESTAÇÃO DE CONTAS**



**vv)** O agente financeiro informará, mensalmente, à CODHAB da relação dos repasses realizados aos proprietários privados.

**ww)** O gestor privado prestará contas, mensalmente, à CODHAB com relação às suas atividades realizadas e à situação de inadimplência dos beneficiários.

**xx)** Os beneficiários prestarão contas, mensalmente, ao gestor privado, dos pagamentos das taxas das concessionárias de serviço público e do condomínio, quando for o caso.

#### **4.2.5. MONITORAMENTO E ACOMPANHAMENTO SOCIAL**

**4.2.5.1.** A CODHAB fará o monitoramento das famílias beneficiárias e encaminhará à SEDESTMIDH os casos de vulnerabilidade social detectados, de acordo com o Termo de Cooperação firmado entre a SEDESTMIDH e a CODHAB.

**4.2.5.2.** O monitoramento das famílias, realizado pela CODHAB, será regular e permanente, presente em todas as etapas de operação da linha de ação e iniciando-se no processo da seleção da demanda, apresentação aos beneficiários das diretrizes do programa, das disposições contratuais, das regras de convivência e da gestão condominial.

**4.2.5.3.** O gestor privado repassará à CODHAB, quando chegar ao seu conhecimento, informações relativas à situação socioeconômica dos beneficiários.

**4.2.5.4.** O acompanhamento social das famílias vulneráveis encaminhadas pela CODHAB, executado pela SEDESTMIDH, compreenderá ações e orientações direcionadas para a promoção de direitos, a preservação e o fortalecimento de vínculos familiares, comunitários e sociais, bem como o auxílio em questões materiais como perda de emprego, com capacitação e reintegração no mercado de trabalho.

### **5. MONITORAMENTO**

#### **5.1. DA GESTÃO**

**5.1.1.** O Grupo Técnico de Monitoramento monitorará todas as etapas da linha de ação, nos termos da metodologia proposta pela SEGETH.



5.1.2. Mensalmente, a CODHAB fará a fiscalização e auditoria, quando for o caso, dos atos realizados pelo gestor privado.

## **5.2. DOS BENEFICIÁRIOS**

5.2.1. A CODHAB fará, mensalmente, o monitoramento da situação de inadimplência dos beneficiários.

5.2.2. O gestor privado fará, semestralmente, a fiscalização dos contratos com os beneficiários e repassará as informações à CODHAB.

5.2.3. A CODHAB realizará, anualmente, a avaliação socioeconômica dos beneficiários, para manutenção, aumento ou diminuição do subsídio.

## **ANEXO I – IMÓVEIS DO PARQUE IMOBILIÁRIO DA CODHAB**

Estabelece os procedimentos operacionais para a implantação da linha de ação *Aluguel Legal* do Programa Habita Brasília do Distrito Federal no modelo de **Imóveis do Parque Imobiliário da CODHAB**.

### **1. DISPOSIÇÕES GERAIS**

Aprovar os procedimentos operacionais da linha de ação *Aluguel Legal* do Programa Habita Brasília no modelo de **Imóveis do Parque Imobiliário da CODHAB**.

A Lei Orgânica do DF assegura em seu artigo 327 o dever do Estado promover política com vistas à solução de carência habitacional, para todos os segmentos sociais, com prioridade para a população de baixa e média renda.

A Lei Distrital nº 3.877/2006 dispõe sobre a política habitacional do Distrito Federal determinando um conjunto de ações a serem implementadas para redução do déficit habitacional do DF, garantia de moradia digna e desenvolvimento econômico e social das diversas áreas do DF.

A partir destas determinações legais, foi criado o Programa Habita Brasília, por meio do Decreto nº 37.438 de 24 de junho de 2016, que tem por objetivo reduzir a demanda de inscritos na CODHAB, o déficit habitacional e a inadequação habitacional no Distrito Federal.



Um dos eixos de atuação do programa é a locação social da moradia, subsidiando o aluguel das famílias que tem renda equivalente até três salários mínimos e, que comprometem mais de 30% da renda em moradia.

Aluguel Legal é o nome praticado para a linha de ação do serviço de locação social do Programa Habita Brasília. Seu objetivo é disponibilizar para atendimento habitacional unidades imobiliárias privadas ou públicas, em áreas urbanizadas e com infraestrutura, dotadas de equipamentos públicos, a famílias habilitadas na lista da CODHAB em todas as regiões geográficas do DF, até dezembro de 2018.

É importante ressaltar que existe uma confusão entre o entendimento desta política a partir de outros exemplos mundiais e aquilo que se fez ou ainda se faz em caráter experimental ou em casos de urgência no Brasil. Utiliza-se a expressão Locação social muitas vezes para tratar do que é mais apropriadamente chamado de bolsa aluguel ou auxílio aluguel, um benefício temporário, destinado a estratos específicos e sob condicionantes, seja em função de desastres naturais, necessidade de realocação por conta de obras e intervenções ou outros – nestes casos, o poder público paga um valor a título de ajuda para que a família possa alugar temporariamente uma casa.

Nesta Instrução Normativa locação social consiste em um programa ou ação do Estado, podendo haver parceria com o setor privado, para viabilizar o acesso à moradia por meio de pagamento de taxas e/ou “aluguel”. Estes pagamentos podem ser ou não subsidiados, sem haver a transferência de propriedade do imóvel para o beneficiário. Neste caso, Locação social refere-se ao entendimento da moradia como um serviço, sendo um benefício com prazo indeterminado, desde que os beneficiários atendam às exigências do programa.

## **2. GLOSSÁRIO**

- a)** Acompanhamento social: serviço prestado pela SEDESTMIDH de acompanhamento social dos beneficiários do programa considerados em situação de vulnerabilidade social.
- b)** Agente financeiro: responsável por receber depósitos e movimentar recursos na instituição financeira.
- c)** Aluguel Legal: linha de ação do Programa Habita Brasília destinada a prover serviço de locação social, prevista na Lei Complementar nº 762, de 23 de maio de 2008 e no Decreto nº37.438, de 24 de junho de 2016.
- d)** Aluguel social: valor mensal pago pelo beneficiário como aluguel.



- e) Área de risco: áreas consideradas impróprias ao assentamento humano por estarem sujeitas a riscos naturais ou decorrentes da ação antrópica.
- f) Áreas de insalubridade: locais onde as condições são prejudiciais à saúde.
- g) Domicílios improvisados: locais e imóveis sem fins residenciais e que servem como moradia alternativa.
- h) Domicílios rústicos: aqueles que não apresentam paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, muitas vezes em condições de insalubridade.
- i) Fundo garantidor: entidade pública sem fins lucrativos, destinada a administrar e garantir o funcionamento do programa por meio do pagamento e cobertura de inadimplências aos agentes intervenientes da linha de ação.
- j) Gestor privado: Pessoa jurídica de direito privado, contratado por processo licitatório, e responsável pela administração imobiliária da linha de ação.
- k) Instituição financeira: é uma organização cuja finalidade é otimizar a alocação de capitais financeiros próprios e/ou de terceiros, obedecendo uma co-relação de risco, custo e prazo que atenda aos objetivos dos seus patrocinadores, incluindo pessoas físicas ou jurídicas que tenham interesses em sua operação como acionistas, clientes, colaboradores, cooperados, fornecedores, agências reguladoras do mercado onde a organização opere.
- l) Locação Social: consiste em um programa ou ação do Estado, podendo haver parceria com o setor privado, para viabilizar o acesso à moradia por meio de pagamento de taxas e/ou “aluguel”, que podem ou não ser subsidiados, sem haver a transferência de propriedade do imóvel para o beneficiário.
- m) Monitoramento social: serviço prestado pela CODHAB que consiste na supervisão da situação social e econômica dos beneficiários de forma a detectar casos de vulnerabilidade, bem como auxílio e orientação dos beneficiários, desde a seleção da demanda, até regras de convivência.
- n) Ônus excessivo de aluguel: comprometimento de renda acima de 30% por aluguel de imóvel urbano.
- o) Taxa de administração: taxa recebida pelo gestor privado a fim de remuneração da administração imobiliária.
- p) Termo de Cooperação: Instrumento por meio do qual é estabelecido vínculo cooperativo entre as partes envolvidas, visando o alcance de um objetivo comum.



- q) Transporte de alta capacidade: linhas operadas por veículos com tecnologias para grande capacidade de passageiros, integradas com outras modalidades de transporte urbano.
- r) Unidade de Planejamento Territorial (UPT): divisão do território do Distrito Federal prevista no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009. Cada UPT contempla quantidade variável de Regiões Administrativas.
- s) Valor de referência: valor dos pagamentos mensais de aluguel (aluguel social + subsídio) que servirá de parâmetro para cálculo do montante a ser subsidiado para cada família.

### **3. IMPLANTAÇÃO DA LINHA DE AÇÃO**

Para a implantação e funcionamento desta linha de ação do Aluguel Legal é necessário garantir, financeiramente, o retorno do investimento efetuado na construção ou reforma das unidades habitacionais destinadas ao programa, a manutenção dos imóveis do parque locatício e a remuneração do gestor privado.

#### **3.1. CONSTRUÇÃO/REABILITAÇÃO**

##### **3.1.1. INVESTIMENTO PRÉVIO REALIZADO**

**3.1.1.1.** Para a implantação será considerado como valor do investimento público nos imóveis destinados ao Aluguel Legal os custos do terreno, os custos de aquisição e reforma ou de construção das unidades habitacionais, desconsiderando para este fim o custo de infraestrutura pública.

**3.1.1.2.** Nos casos de construção, serão considerados para a composição dos valores do investimento os custos com terreno, indenização de benfeitorias, projeto, construção e serviços essenciais.

##### **3.1.2. FONTES DE RECURSOS**

**3.1.2.1.** As fontes de recursos para implantação e operacionalização da linha de ação advirão, de acordo com o Art. 5º do Decreto Nº 37.438 de 24 de junho de 2016, do:

- a) orçamento Geral da União;
- b) fundos de recursos que compõem o Sistema Financeiro da Habitação – SFH;
- c) orçamento Geral do Distrito Federal;



- d) recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal- FUNDURB;
- e) recursos do Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social – FUNDHIS;
- f) recursos provenientes da TERRACAP e CODHAB; e
- g) outras fontes que lhe forem atribuídas.

**3.1.2.2.** Em todas as operações deverá ser respeitado o Decreto Nº 37.438, de 24 de junho de 2016 e outras legislações pertinentes.

### **3.2. DAS CONDIÇÕES DE RETORNO DOS INVESTIMENTOS**

- 3.2.1.** A recuperação mensal do investimento equivale ao aluguel social pago pelo beneficiário, retirados a taxa de administração definida no contrato do gestor privado, o valor de 20% do aluguel social a ser destinado ao fundo de reserva criado pela CODHAB.
- 3.2.2.** A CODHAB manterá controle da movimentação financeira do programa por componentes do "Valor de Referência" para possibilitar avaliação dos resultados.
- 3.2.3.** No caso dos imóveis enquadrados nesta modalidade da linha de ação, considera-se como período para recuperação do investimento o prazo de 30 (trinta) anos.

### **3.3. DOS AGENTES INTERVENIENTES**

Os agentes intervenientes do Aluguel Legal na modalidade de Chamamento de Proprietários Privados, de que trata esta Instrução Normativa são os seguintes:

- I.** Órgão de Planejamento – Secretaria de Gestão do Território e Habitação – SEGETH;
- II.** Gestor Privado – Pessoa Jurídica de direito privado gestora dos imóveis da linha de ação Aluguel Legal;
- III.** Órgão Operador - Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB;
- IV.** Beneficiários – Locatários de imóveis do Aluguel Legal;
- V.** Grupo Técnico de Monitoramento do Aluguel Legal - Instância de Monitoramento. Constituído por representantes dos órgãos formulador e gestor da política habitacional do Distrito Federal, bem como pelo coordenador do Grupo Técnico Executivo do Programa Habita Brasília.



VI. Agente Financeiro – responsável por movimentar os recursos da linha de ação.

### 3.3.1. DAS COMPETÊNCIAS DOS AGENTES INTERVENIENTES

3.3.1.1. À **SEGETH**, na qualidade de **ÓRGÃO DE PLANEJAMENTO**, compete:

- a) modelar a linha de ação Aluguel Legal;
- b) fazer parte do Grupo Técnico de Monitoramento da linha de ação;
- c) elaborar metodologia de monitoramento da linha de ação;
- d) avaliar a implantação e execução do *Aluguel Legal*;
- e) propor reformulação, visando aprimoramento da linha de ação.

3.3.1.2. Ao **GESTOR PRIVADO**, na qualidade de **EMPRESA GESTORA DE OPERAÇÕES**, compete:

- a) assinar o contrato de prestação de serviço de administração e manutenção do parque imobiliário da linha de ação com a CODHAB;
- b) levantar e aprovar os cadastros dos beneficiários (carteira de trabalho ou contribuições com o INSS, irregularidades junto ao CERASA, etc.);
- c) remeter à CODHAB a relação dos beneficiários aprovados;
- d) realizar a gestão dos contratos junto à CODHAB e aos beneficiários;
- e) realizar manutenção preventiva e corretiva dos empreendimentos, priorizando a orientação e treinamento dos moradores para conservação das instalações;
- f) manter atualizada a relação da situação dos beneficiários quanto à quitação das tarifas públicas;
- g) comunicar à CODHAB, quando chegar ao seu conhecimento, informações relativas à situação socioeconômica dos beneficiários;
- h) responder pelas ações jurídicas referentes aos contratos dos beneficiários;
- i) apresentar à CODHAB relatório mensal da linha de ação Aluguel Legal, contemplando informações relativas ao controle operacional, financeiro e contábil e aos beneficiários;
- j) fiscalizar, semestralmente, os contratos com os beneficiários e repassar as informações à CODHAB.

3.3.1.3. À **CODHAB**, na qualidade de **ÓRGÃO OPERADOR**, compete:



- a) implantar a linha de ação Aluguel Legal do Programa Habita Brasília;
- b) construir unidades destinadas à linha de ação;
- c) reabilitar edifícios do GDF ou em situação de ônus com o DF destinados ao *Aluguel Legal*;
- d) realizar licitação com a finalidade de selecionar o gestor privado do *Aluguel Legal*;
- e) selecionar os beneficiários a serem atendidos para cada empreendimento a partir dos critérios definidos no item 4.2, apresentando para o gestor privado a relação dos nomes dos habilitados;
- f) assinar o contrato de locação dos imóveis junto aos beneficiários aptos à linha de ação;
- g) elaborar Termo de Cooperação, junto à SEDESTMIDH, para o acompanhamento social das famílias na linha de ação Aluguel Legal;
- h) coordenar o monitoramento permanente dos beneficiários quanto à vulnerabilidade social e situação econômica, encaminhando-os, quando for o caso, à SEDESTMIDH;
- i) criar fundo de reserva para manutenção dos imóveis, correspondente a 20% do valor total dos alugueres pagos pelos beneficiários;
- j) solicitar ao agente financeiro os repasses ao gestor privado relativas à remuneração de administração e os valores para manutenção dos imóveis, quando solicitado;
- k) fiscalizar e auditar os atos do gestor privado;
- l) elaborar a prestação de contas, mensal e anual dos recursos investidos no Aluguel Legal;
- m) sistematizar dados para avaliações periódicas do programa e apresentar relatório anual à instância de monitoramento da linha de ação;

**3.3.1.4.** Aos **BENEFICIÁRIOS** desta linha de ação, compete:

- a) apresentar toda a documentação necessária e exigida para a adesão ao *Aluguel Legal*;
- b) em caso de idosos, solicitar, quando necessário, imóvel adaptado;
- c) assinar e cumprir os termos do contrato junto à CODHAB;
- d) ser titular do contrato do imóvel junto às operadoras de água, luz e telefone;



- e)** utilizar o imóvel para o uso exclusivamente residencial, conforme contrato firmado e seguir a legislação vigente, não sendo permitida a sublocação do imóvel;
- f)** prestar contas mensalmente ao gestor privado da quitação dos encargos contratualmente exigíveis (condomínio, água, esgoto, gás, telefone e energia elétrica);
- g)** cumprir integralmente a "Convenção de Condomínio" e os "Regulamentos Internos" dos prédios;
- h)** pagar em dia o aluguel do imóvel ao gestor do fundo garantidor;
- i)** pagar as obras de manutenção do imóvel locado caracterizadas como ordinárias, nos termos da Lei 8.245/91;
- j)** levar ao conhecimento do gestor privado o surgimento de qualquer dano ou defeito no imóvel cuja reparação seja de incumbência da administração, bem como eventuais danos de terceiros;
- k)** realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares ou visitantes;
- l)** não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da CODHAB;
- m)** permitir a vistoria do imóvel pelo órgão operador ou pelo gestor privado, a qualquer tempo, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que o mesmo seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei 8.245/91;
- n)** solicitar reavaliação socioeconômica ao gestor privado quando houver alteração da sua condição socioeconômica;
- o)** solicitar, ao gestor privado, o encaminhamento à SEDESTMIDH para acompanhamento social quando se enquadrar nos critérios elencados no Termo de Cooperação CODHAB-SEDESTMIDH;
- p)** restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, de acordo com as normas vigentes.



**3.3.1.5.** Ao **AGENTE FINANCEIRO**, compete:

- a) fazer a movimentação dos recursos destinados à linha de ação;
- b) repassar, mensalmente, para o gestor privado o valor referente à remuneração de administração, de acordo com contrato.
- c) repassar, quando solicitado, valores para manutenção dos imóveis ao gestor privado.

**3.3.1.6.** Ao **GRUPO TÉCNICO DE MONITORAMENTO DO ALUGUEL LEGAL**, compete:

- a) atuar como facilitador da construção de novas unidades habitacionais
- b) monitorar a linha de ação Aluguel Legal junto aos demais agentes intervenientes;
- c) definir metodologia específica para monitoramento;
- d) realizar a governança da linha de ação;

#### **4. CONSTRUÇÃO OU REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS**

##### **4.1. DAS UNIDADES HABITACIONAIS**

A forma de provisão das unidades habitacionais para a Linha de Ação Aluguel Legal, nesta modalidade, poderá ser dada de três formas:

- a) imóveis públicos pertencentes ao Órgão Operador (CODHAB) – imóveis construídos ou reformados em terrenos da CODHAB;
- b) imóveis públicos pertencentes ao GDF, repassados à carteira de imóveis da CODHAB;
- c) imóveis privados, abandonados ou não, em situação de ônus fiscal com o Governo do Distrito Federal.

##### **4.1.1. SELEÇÃO DOS IMÓVEIS**

###### **4.1.1.1. CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DOS IMÓVEIS PÚBLICOS PERTENCENTES À CODHAB**

- a) localizar-se em áreas centrais, dotadas de comércio e rede de infraestrutura urbana instalada e serviços públicos (transporte, equipamentos urbanos e comunitários) das Regiões Administrativas das UPT a serem atendidas pela linha de ação;



- b)** qualidade da construção com o menor investimento por família ou pessoa a ser atendida;
- c)** apresentar, preferencialmente, diversificação tipológica dos imóveis (quitinetes, 1 quarto, 2 quartos e 3 quartos) a fim de atender famílias com diferentes constituições;
- d)** preferencialmente, possuir uso misto, com lojas no térreo, visando a sustentabilidade financeira dos empreendimentos;
- e)** estar em consonância com a legislação vigente, com especial atenção aos seguintes documentos:
- Decreto 33.740/2012 - Código de Edificações do Distrito Federal;
  - Decreto 36.225/2014 - Altera o Decreto nº 19.915/1998, que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal;
  - Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF, suas alterações e anexos, disponibilizados no site da SEGETH: <http://www.cap.segeth.df.gov.br>;
  - Normas do Programa Minha Casa Minha Vida VIGENTE;
  - Decreto 33.741/2012- Sistema Viário, quando for o caso;
  - Decreto 35.363/2014 - Regulamenta a Taxa de Permeabilidade nos Planos Diretores Locais;
  - Lei nº 10.098, de dezembro de 2000 - Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências;
  - NBR 9050 atualizada (Acessibilidade a edificações, mobiliários, e espaços e equipamentos urbanos);
  - NBR 15.220 (Desempenho térmico de Edificações);
  - NBR 15.575 (Desempenho - Edificações Habitacionais);
  - NBR 16.537/2016 (Sinalização Tátil no piso);
  - Resolução nº 09, de 08 de abril de 2011 da ADASA – para cálculo do reservatório de captação de águas pluviais;
  - NBR 14.718/ 2001 (Guarda-corpos para edificação);
- f)** todas as unidades deverão ser adaptáveis, seguindo o desenho universal, sendo que, no mínimo 5% (Lei Complementar 796/2008) do



número total de unidades habitacionais deverão ser adaptadas para Pessoas com deficiência- PCD conforme NBR 9050;

- g)** na produção ou reforma de edificações destinadas ao *Aluguel Legal*, deverá ser assegurado, sempre que possível, que as unidades habitacionais possuam medidores individualizados de água, energia elétrica e gás, bem como espaços coletivos destinados às atividades de convivência.

#### **4.1.1.2. CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DOS IMÓVEIS PÚBLICOS DO GDF**

- a)** serem repassados para o parque locatício da linha de ação;
- b)** serem reabilitados a fim de atender à linha de ação;
- c)** localizar-se em áreas centrais, dotadas de comércio e rede de infraestrutura urbana instalada e serviços públicos (transporte, equipamentos urbanos e comunitários) das Regiões Administrativas das UPT a serem atendidas pela linha de ação;
- d)** buscar sempre atender aos critérios estabelecidos no item 4 com a utilização de menor investimento possível por beneficiário;
- e)** qualidade da reforma com o menor investimento por família ou pessoa a ser atendida;
- f)** apresentar diversificação tipológica dos imóveis (quitinetes, 1 quarto, 2 quartos e 3 quartos) a fim de atender famílias com diferentes constituições;
- g)** estar em consonância com a legislação vigente, com especial atenção aos seguintes documentos:
- Decreto 33.740/2012 - Código de Edificações do Distrito Federal;
  - Decreto 36.225/2014 - Altera o Decreto nº 19.915/1998, que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal;
  - Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF, suas alterações e anexos, disponibilizados no site da SEGETH: <http://www.cap.segeth.df.gov.br>;
  - Normas do Programa Minha Casa Minha Vida VIGENTE;
  - Decreto 33.741/2012- Sistema Viário, quando for o caso;



- Decreto 35.363/2014 - Regulamenta a Taxa de Permeabilidade nos Planos Diretores Locais;
  - Lei nº 10.098, de dezembro de 2000 - Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências;
  - NBR 9050 atualizada (Acessibilidade a edificações, mobiliários, e espaços e equipamentos urbanos);
  - NBR 15.220 (Desempenho térmico de Edificações);
  - NBR 15.575 (Desempenho - Edificações Habitacionais);
  - NBR 16.537/2016 (Sinalização Tátil no piso);
  - Resolução nº 09, de 08 de abril de 2011 da ADASA – para cálculo do reservatório de captação de águas pluviais;
  - NBR 14.718/ 2001 (Guarda-corpos para edificação);
- h)** todas as unidades deverão ser adaptáveis, seguindo o desenho universal, sendo que, no mínimo 5% (Lei Complementar 796/2008) do número total de unidades habitacionais deverão ser adaptadas para Pessoas com deficiência- PCD conforme NBR 9050;
- i)** na produção ou reforma de edificações destinadas ao *Aluguel Legal*, deverá ser assegurado, sempre que possível, que as unidades habitacionais possuam medidores individualizados de água, energia elétrica e gás, bem como espaços coletivos destinados às atividades de convivência.

#### **4.1.1.3. CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DOS IMÓVEIS PRIVADOS, ABANDONADOS OU NÃO, EM SITUAÇÃO DE ÔNUS FISCAL COM O GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

- a)** ser reabilitados para adequação às exigências da linha de ação;
- b)** ser repassados para o parque locatício da linha de ação Aluguel Legal, mediante cessão por tempo determinado;
- c)** localizar-se em áreas centrais, dotadas de comércio e rede de infraestrutura urbana instalada e serviços públicos (transporte, equipamentos urbanos e comunitários) das Regiões Administrativas das UPT a serem atendidas pela linha de ação;



- d)** apresentar, preferencialmente, diversificação tipológica dos imóveis (quitinetes, 1 quarto, 2 quartos e 3 quartos) a fim de atender famílias com diferentes constituições;
- e)** estar em consonância com a legislação vigente, com especial atenção aos seguintes documentos:
- Decreto 33.740/2012 - Código de Edificações do Distrito Federal;
  - Decreto 36.225/2014 - Altera o Decreto nº 19.915/1998, que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal;
  - Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF, suas alterações e anexos, disponibilizados no site da SEGETH: <http://www.cap.segeth.df.gov.br>;
  - Normas do Programa Minha Casa Minha Vida VIGENTE;
  - Decreto 33.741/2012- Sistema Viário, quando for o caso;
  - Decreto 35.363/2014 - Regulamenta a Taxa de Permeabilidade nos Planos Diretores Locais;
  - Lei nº 10.098, de dezembro de 2000 - Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências;
  - NBR 9050 atualizada (Acessibilidade a edificações, mobiliários, e espaços e equipamentos urbanos);
  - NBR 15.220 (Desempenho térmico de Edificações);
  - NBR 15.575 (Desempenho - Edificações Habitacionais);
  - NBR 16.537/2016 (Sinalização Tátil no piso);
  - NBR 14.718/ 2001 (Guarda-corpos para edificação);
  - Resolução nº 09, de 08 de abril de 2011 da ADASA – para cálculo do reservatório de captação de águas pluviais;
- f)** todas as unidades deverão ser adaptáveis, seguindo o desenho universal, sendo que, no mínimo 5% (Lei Complementar 796/2008) do número total de unidades habitacionais deverão ser adaptadas para Pessoas com deficiência- PCD conforme NBR 9050;
- g)** na produção ou reforma de edificações destinadas ao *Aluguel Legal*, deverá ser assegurado, sempre que possível, que as unidades habitacionais possuam medidores individualizados de água, energia



elétrica e gás, bem como espaços coletivos destinados às atividades de convivência.

#### **4.2. SELEÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS DA LINHA DE AÇÃO**

A demanda a ser atendida pelo *Aluguel Legal* seguirá a lista da CODHAB, de acordo com os critérios da Política Habitacional do Distrito Federal.

**4.2.1.** São pré-requisitos para a seleção dos beneficiários:

- a) Estar em situação de ônus excessivo com aluguel e, no caso de idosos, ter rendimento familiar de até 5 salários mínimos;
- b) não ser proprietário, cessionário ou promitente comprador de imóvel residencial em qualquer unidade da federação;
- c) residir ou trabalhar na UPT – Unidade de Planejamento Territorial do imóvel ofertado.

**4.2.2.** Será priorizado o atendimento nas seguintes situações:

- a) pessoas acima de 60 anos;
- b) pessoas com deficiência, comprovada segundo critérios utilizados pela CODHAB;
- c) moradores em área de risco ou insalubridade e provenientes de cortiços, domicílios rústicos ou improvisados.

**4.2.3.** Serão chamados a depender da disponibilidade de unidades imobiliárias adaptadas:

- a) pessoas com deficiência;
- b) idosos que solicitarem imóveis adaptados.

#### **4.3. CONTRATAÇÃO DO GESTOR PRIVADO**

**4.3.1.** A contratação dos serviços do gestor privado será feita por meio de licitação, e o termo de referência será elaborado pela CODHAB, observando as disposições contidas na Lei 8.666/93.

**4.3.2.** Poderão participar da licitação apenas pessoas jurídicas de direito privado.

**4.3.3.** O prazo do contrato a ser firmado com o gestor privado será de 30 meses, podendo ser estendido por termo aditivo de contrato por igual período, desde que cumpridas as obrigações estabelecidas contratualmente e decorrentes da legislação pertinente.



**4.3.4.**A remuneração do gestor privado será feita pela CODHAB, relativo à administração dos imóveis e do condomínio, com recursos do pagamento do aluguel social e valor definido em contrato.

## **5. GESTÃO**

### **5.1. DOS IMÓVEIS**

#### **5.1.1. CONTRATO DE LOCAÇÃO**

- a) O gestor privado fará a análise cadastral dos beneficiários encaminhados pela CODHAB, e convocará esses beneficiários para a entrega da documentação necessária à lavratura do contrato de locação.
- b) O contrato de locação será firmado entre a CODHAB e o beneficiário, observando as disposições contidas na Lei 8.245/91.
- c) O prazo do primeiro contrato de locação a ser firmado com o beneficiário será de 30 meses, podendo ser renovado, desde que o locatário tenha cumprido as obrigações contratuais e legais.
- d) No contrato de locação, constará o valor de referência de locação do imóvel a ser pago, mensalmente, pelo beneficiário da linha de ação Aluguel Legal.
- e) Na hipótese de vacância de imóveis, por desistência do beneficiário ou por rescisão contratual, com desocupação do imóvel, serão convocados os próximos habilitados na lista da CODHAB.

#### **5.1.2. GESTÃO CONDOMINIAL**

- a) A administração e a manutenção preventiva e corretiva do condomínio são de competência do gestor privado.
- b) O fundo de reserva para manutenção, mantido pela CODHAB, será acionado pelo gestor privado quando da necessidade de manutenção dos imóveis.
- c) A manutenção será realizada quando se tratar de obras de manutenção e reparo dos elevadores, sistema de distribuição de água, esgoto e eletricidade, bem como pintura de áreas comuns.
- d) Quando as obras forem caracterizadas como ordinárias, nos termos da Lei 8.245/91 serão realizadas com os recursos dos próprios locatários.



## **5.2. OPERAÇÕES**

### **5.2.1. PAGAMENTO MENSAL ALUGUEL SOCIAL**

- a) Os beneficiários, após o início da vigência da locação, receberão, a partir do mês subsequente, os boletos bancários para pagamento mensal do aluguel, referente à locação do mês anterior, sendo facultados outros meios de pagamento definidos em resolução da CODHAB.
- b) Os valores do aluguel social sofrerão atualização monetária de acordo com resolução divulgada, anualmente, pela CODHAB.
- c) O Aluguel social será depositado em conta bancária pertencente à CODHAB.
- d) Quando não houver o pagamento até a data limite estabelecida, incidir-se-á multa e juros ao mês pró-rata, de acordo com resolução específica da CODHAB.
- e) Não ocorrendo pagamento de 3 (três) aluguéis no ano, consecutivos ou não, será ajuizada ação de despejo com pedido de liminar por falta de pagamento, indicando o valor retroativo desde o primeiro pagamento em aberto, acrescido de multa e juros.
- f) Em casos onde o beneficiário venha a perder o emprego ou a fonte de renda, não ocorrendo pagamento de 3 alugueres, consecutivos ou não, desde que justificados ao gestor privado e com o devido encaminhamento do beneficiário à SEDESTMIDH, serão autorizados:
  - i. não incidência de juros e multas contratuais relativas ao período;
  - ii. parcelamento da dívida em até 10 meses.

Caso a situação do beneficiário não venha a ser regularizada no prazo estipulado, será ajuizada ação de despejo com pedido de liminar.

### **5.2.2. VALOR DE REFERÊNCIA DO ALUGUEL**

- a) O valor de referência será estipulado para cada Unidade de Planejamento Territorial – UPT;
- b) o Valor de Referência é resultado do valor de investimento/m<sup>2</sup>, dividido pelo tempo de retorno do investimento (30 anos), acrescido das taxas de administração e de manutenção por mês, e multiplicado pela área útil da unidade imobiliária;



$$\left( \frac{\text{Valor de investimento}/m^2}{360 \text{ meses}} + Tx \text{ Administração} + Tx \text{ Manutenção} \right) \times \text{Área útil},$$

onde:

Valor de investimento/m<sup>2</sup> = valor do investimento necessário para a disponibilização do empreendimento, calculado com índices oficiais e atualizados pela CODHAB em resolução.

Tx de Administração = remuneração definida em processo licitatório de seleção do gestor privado relativa à administração dos imóveis e do condomínio.

Tx de Manutenção = valor equivalente até 20% do valor do investimento/m<sup>2</sup> para constituição do fundo reserva.

- c) a área útil da unidade imobiliária desconsiderará a área comum do edifício para o cálculo;
- d) o beneficiário não será habilitado caso o comprometimento de renda familiar ultrapasse 20%;
- e) os tetos de valor de referência, por tipo de habitação a ser disponibilizado, serão definidos, anualmente, pela CODHAB, por meio de resolução.

### **5.2.3. DO PAGAMENTO MENSAL DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO**

- a) O consumo de água, energia elétrica, gás e o IPTU, se incidente, é de responsabilidade dos locatários, conforme estabelecido em contrato.
- b) O beneficiário deve ser o titular do contrato do imóvel junto às operadoras de água, luz e telefone.
- c) As despesas de condomínio estarão inclusas no valor de referência.
- d) O não pagamento das taxas junto às operadoras de água e luz, por 3 meses, consecutivos ou não, pelo beneficiário da linha de ação, constitui infração contratual possibilitando a propositura imediata da ação judicial de despejo com pedido de liminar e a exclusão do programa.



#### **5.2.4. REPASSE DO ALUGUEL SOCIAL, DO VALOR DE ADMINISTRAÇÃO E DO VALOR MANUTENÇÃO**

- a) Em conta pertencente à CODHAB para a linha de ação, será depositado, pelo beneficiário, o pagamento do valor de referência correspondente ao seu aluguel.
- b) A CODHAB solicitará ao agente financeiro o repasse mensal ao gestor privado do valor referente à administração dos imóveis e do condomínio;
- c) Sempre que demandado pelo gestor privado, a CODHAB solicitará ao agente financeiro o repasse do valor de manutenção dos imóveis a ser retirado do fundo de reserva constituído pela CODHAB.

#### **5.2.5. PRESTAÇÃO DE CONTAS**

- a) O gestor privado prestará contas, mensalmente, à CODHAB com relação às atividades realizadas.
- b) Os beneficiários deverão prestar contas, mensalmente, ao Gestor Privado com relação ao pagamento das taxas junto às operadoras de serviço.

### **5.3. MONITORAMENTO E ACOMPANHAMENTO SOCIAL**

- 5.3.1. A CODHAB fará o monitoramento das famílias beneficiárias e encaminhará à SEDESTMIDH os casos de vulnerabilidade social detectados, de acordo com o Termo de Cooperação firmado entre a SEDESTMIDH e a CODHAB.
- 5.3.2. O monitoramento das famílias, realizado pela CODHAB, será regular e permanente, presente em todas as etapas de operação da linha de ação e iniciando-se no processo da seleção da demanda, apresentação aos beneficiários das diretrizes do programa, das disposições contratuais, das regras de convivência e da gestão condominial.
- 5.3.3. O gestor privado comunicará à CODHAB, quando chegar ao seu conhecimento, informações relativas à situação socioeconômica dos beneficiários.
- 5.3.4. O acompanhamento social das famílias vulneráveis encaminhadas pela CODHAB, executado pela SEDESTMIDH, compreenderá ações e orientações direcionadas para a promoção de direitos, a preservação e o fortalecimento de vínculos familiares, comunitários e sociais, bem como auxílio em questões materiais como perda de emprego.



## **6. MONITORAMENTO**

### **6.1. DA GESTÃO**

- 6.1.1.** O Grupo Técnico de Monitoramento monitorará todas as etapas da linha de ação, nos termos da metodologia proposta pela SEGETH.
- 6.1.2.** Mensalmente, a CODHAB fará a fiscalização e auditoria, quando for o caso, dos atos realizados pelo gestor privado.

### **6.2. DOS BENEFICIÁRIOS**

- 6.2.1.** A CODHAB fará, mensalmente, o monitoramento da situação de inadimplência dos beneficiários.
- 6.2.2.** O gestor privado fará, semestralmente, a fiscalização dos contratos com os beneficiários e repassará as informações à CODHAB.
- 6.2.3.** A CODHAB realizará, anualmente, a avaliação socioeconômica dos beneficiários, para manutenção ou readequação da UH disponibilizada.