

# Direitos e responsabilidades



## do residente

### Secretário do HUD

*Os dados deste prospecto não se aplicam ao Public Housing Program (Programa de Moradia Pública), à Seção 8 do Moderate Rehabilitation Program (Programa de Restauração Moderada) (exceto para projetos de moradia multifamiliares segurados pelo HUD, e ao Housing Choice Voucher Program (Programa de Cupom de Escolha de Moradia) (exceto se o cupom for usado em um projeto de moradia multifamiliar com hipoteca segurada pelo HUD).*

**Você, como residente (locatário), tem direitos e responsabilidades que ajudam a fazer da sua moradia, que recebe auxílio do HUD, um lar melhor para você e sua família.**

**V**ocê está recebendo este prospecto porque o Department of Housing and Urban Development (departamento de habitação e desenvolvimento urbano) dos Estados Unidos, que tem jurisdição final sobre o projeto em que você vive, forneceu alguma forma de auxílio ou subsídio para este edifício de apartamentos. Como parte desta dedicação em manter o melhor ambiente residencial possível para todos os residentes, o seu escritório de campo incentiva e apóia o seguinte:

- **Comunicação entre os agentes administrativos e os proprietários dos imóveis com os residentes para toda e qualquer questão.**
- **Análise imediata por parte de proprietários e gerentes de todas as reclamações válidas dos residentes e resolução o mais rápido possível.**
- **Direitos dos residentes de se organizar em grupos e de participar das decisões sobre o bem-estar do projeto e dos seus lares.**

**Em conjunto com o seu proprietário/agente administrativo, você desempenha um papel importante em fazer o seu local de residência [a unidade (apartamento), os jardins e as outras áreas comuns] um melhor lugar para viver e criar uma comunidade da qual você pode se orgulhar.**

**Este prospecto menciona de modo sucinto alguns dos seus direitos e responsabilidades mais importantes, para ajudá-lo a obter o máximo do seu lar.**



# Os seus direitos

Como residente de um projeto de moradia multifamiliar que recebe auxílio do HUD, você deve estar consciente dos seus direitos.

## Direitos

### referentes ao seu apartamento

- O direito de viver em uma moradia em condições decentes, de segurança e higiene, livre de perigos ambientais como aqueles decorrentes de pintura com tinta à base de chumbo.
- O direito de ter os reparos executados em tempo razoável, quando solicitados, e um programa de manutenção de qualidade realizado pela administração.
- O direito de ser notificado, por escrito e com antecedência razoável, de qualquer inspeção não emergencial ou outra visita ao apartamento.

## Direitos

### que dizem respeito às organizações de residentes

- O direito de se organizar em grupos como residentes, sem obstrução, importunação ou retaliação por parte dos proprietários ou da administração.
- O direito de anunciar materiais em áreas comuns e de distribuir folhetos para informar outros residentes de seus direitos e oportunidades que os envolvem nos seus projetos.
- O direito de usar espaço comum apropriado ou instalações (os quais podem estar sujeitos ao pagamento de taxa razoável, aprovada pelo HUD) para reuniões de grupo ou para analisar qualquer problema que afete as condições ou a administração da propriedade.
- O direito de reunir-se sem a presença do proprietário ou gerentes.
- O direito de ser reconhecido pelos proprietários e gerentes com direito a opinar nas questões comunitárias residenciais.

## Direitos

### referentes à não-discriminação

O direito a tratamento igualitário e justo e de usar os serviços e instalações do seu edifício independentemente de raça, cor, religião, sexo, status familiar (crianças menores de 18 anos), deficiência, nacionalidade (etnia ou idioma) ou, em algumas circunstâncias, a idade.

# *As suas* responsabilidades

Como residente de um projeto de moradia multifamiliar que recebe auxílio do HUD, você também tem determinadas responsabilidades para assegurar que o seu edifício se mantenha como uma moradia adequada para você e seus vizinhos. Ao assinar o seu contrato de locação, você e o proprietário ou a empresa administradora firmaram um contrato que tem força legal. Você e o proprietário ou a empresa administradora são responsáveis por cumprir as disposições da sua locação, regras da cada e legislação local que regem a sua propriedade. Se você tiver dúvidas sobre o seu contrato de locação ou se não tiver uma cópia, fale com o agente administrativo ou com o escritório de campo local do HUD.

## Responsabilidades

### **perante o proprietário ou agente administrativo**

- Cumprir as regras e diretrizes que regem o seu contrato de locação.
- Pagar o valor correto do aluguel mensal em dia.
- Fornecer informações precisas ao proprietário na entrevista de certificação ou recertificação para determinar o seu pagamento total como locatário, e consentir com a disponibilização de informações em poder de terceiros para permitir a confirmação dos dados.
- Informar alterações do rendimento familiar.

## Responsabilidades

### **perante o projeto e seus vizinhos**

- Portar-se de maneira a não perturbar os seus vizinhos.
- Não se envolver em atividade criminosa na unidade, áreas comuns ou jardins.
- Manter a sua unidade limpa e não sujar gramados nem áreas comuns.
- Descartar o lixo e outros resíduos de maneira adequada.
- Cumprir códigos locais relativos à saúde ou segurança da residência.
- Manter o seu apartamento e áreas comuns nas mesmas condições gerais físicas como no dia da mudança.
- Informar quaisquer perigos ambientais aparentes à administração, como descascamento da pintura (que representa um perigo se for uma tinta à base de chumbo) e quaisquer defeitos nos sistemas construtivos, acessórios, utensílios ou outras partes da unidade, dos jardins ou instalações relacionadas.

# *A sua* participação *é importante*

Os residentes de um projeto de moradia multifamiliar que recebe auxílio do HUD, podem desempenhar um papel importante nas decisões que afetam o seu projeto. Os direitos específicos de residentes variam de acordo com os vários programas do HUD. Você tem o direito de saber de qual programa do HUD o seu edifício recebe auxílio. Para saber se o seu edifício de apartamentos está coberto por uma das seguintes categorias, fale com o seu agente administrativo.

Se o seu edifício foi construído nos termos da **Seção 236, 221 (d)(3)/BMIR, Programa para suplemento de aluguel, Seção 202 Programa de empréstimo direto, Seção 202/811 Programas de adiantamento de capital, ou se recebe auxílio de qualquer dos programas aplicáveis cujo projeto baseia-se na Seção 8**, e se a pré-aprovação do HUD for necessária antes de o proprietário poder pagar antecipadamente, você tem o direito de participar ou de ser notificado e de comentar sobre os seguintes itens:

- Aumento no aluguel máximo permitido.
- Conversão de um projeto de "serviços públicos pagos pelo projeto" para "serviços públicos pagos pelo locatário" ou uma redução na dotação para serviços públicos pagos pelo locatário.
- Conversão de unidades residenciais de um projeto de moradia multifamiliar em uso não residencial ou condomínios, ou a transferência do projeto para uma corporação ou associação hipotecante de moradia em cooperativa.
- Liberação parcial da fiança hipotecária.
- Melhorias de capital que representem suplemento substancial ao projeto.
- Não renovação de um contrato cujo projeto baseia-se na Seção 8.
- Qualquer outra ação que pudesse, em última análise, levar à relocação involuntária dos residentes, temporária ou permanente.
- Pagamento antecipado da hipoteca.



# A sua participação continuação...

Se a sua unidade tiver um contrato cujo projeto se baseia na Seção 8 e que esteja no final da validade ou que será rescindido e não será renovado, a família que recebe auxílio poderá optar por permanecer no mesmo projeto no qual a família residia na data do evento de qualificação do projeto. A família que reside em uma unidade que recebe auxílio poderá ser qualificada para um cupom avançado. Os proprietários devem fornecer uma notificação de um ano de sua intenção de optar pela saída do contrato nos termos da Seção 8. Os residentes podem usar o cupom da Seção 8 em qualquer edifício com aluguéis na faixa admissível. Locatários qualificados podem receber cupons avançados apenas se permanecerem no mesmo projeto no qual residem na data da rescisão do contrato nos termos da Seção 8. Se o locatário sair do projeto, estará qualificado para receber um cupom da Seção 8 não avançado. O locatário também tem direito ao Aconselhamento para Mudança, que lhe deixará informado sobre as suas opções de moradia disponíveis.

Se você mora em um edifício de **propriedade do HUD** à venda, tem o direito de ser notificado e informado sobre os planos do HUD de alienar o edifício.

**Os residentes de moradias que recebem auxílio do HUD são nossos parceiros e parceiros de suas comunidades. Os regulamentos do HUD dão aos residentes o direito de fazer pressão para obter melhores condições, pela organização de associações de residentes independentes. Essas associações incentivam os residentes a se envolverem nas decisões que afetam os seus lares sem importunação ou retaliação por parte dos proprietários ou da administração.**

—*Secretário ou HUD*

# Auxílio adicional



Se você precisar de ajuda ou de outras informações, poderá falar com:

- gerente da propriedade ou com a empresa administradora.
- gerente do projeto no Centro Multifamiliar do HUD, Escritório de Campo Multifamiliar ou com o Administrador de Contrato do local.
- escritório de Campo do HUD local - <http://www.hud.gov/local/index.cfm>
- agência de aconselhamento para moradia da sua comunidade [se precisar de ajuda, ligue para o Localizador de Serviços de Aconselhamento para Moradia do HUD (HUD Housing Counseling Service Locator), telefone 1-800-569-4287].
- central de moradia multifamiliar nacional do HUD (HUD's National Multifamily Housing Clearinghouse), telefone 1-800-685-8470 para relatar questões de manutenção ou administração.
- linha direta do inspetor geral do escritório do HUD (HUD's Office of Inspector General Hot Line), telefone 1-800-347-3735 para relatar fraudes, desperdício ou má administração.
- Intimação judicial para a Regra de Moradia Multifamiliar, Parte 245 do Título 24 do CFR (Code of Federal Regulations, código dos regulamentos federais).
- Internet: <http://www.hud.gov>

Se achar que sofreu discriminação ou se quiser informações sobre o que constitui discriminação em moradia, ligue para 1-800-669-9777 ou para o seu escritório do HUD local de moradia justa e oportunidades igualitárias (Fair Housing and Equal Opportunity).

O escritório local da agência governamental para questões de locatários e proprietários, escritório de serviços jurídicos e organizações de locatários também poderão fornecer-lhe informações sobre direitos adicionais que você tem nos termos da legislação local ou estadual.

O prospecto sobre os seus direitos e responsabilidades como residente de moradia multifamiliar que recebe auxílio do HUD está disponível em outros idiomas além do inglês. Para saber quais os idiomas existentes em estoque, fale com a central de moradia multifamiliar nacional do HUD (HUD's National Multifamily Housing Clearinghouse), telefone 1-800-685-8470.



**U.S. Department of Housing and  
Urban Development**

*Office of Multifamily Housing Programs*

Washington, DC 20410-0000

Official Business

Penalty for Private Use \$300