

Aluguel em habitações públicas

Um guia para conhecer seus direitos para inquilinos de habitações públicas em Massachusetts



8 de julho de 2025

Agradecimentos:

Este livreto, lançado originalmente em 2009, foi atualizado em junho de 2025 por uma equipe de defensores de serviços jurídicos: Ryan Kenney, Susan Hegel e Salomon Campos-Rice, do escritório de Serviços Jurídicos de Cambridge e Somerville da Greater Boston Legal Services, Mac McCreight, membro do Acesso à Justiça da Greater Boston Legal Services, e Annette Duke, do Massachusetts Law Reform Institute.

O apoio para a tradução deste livreto foi fornecido pela Massachusetts Legal Assistance Corporation por meio do Programa de Acesso a Advocacia.

Como as leis e os regulamentos mudam, verifique se você tem a versão mais atualizada do folheto consultando www.MassLegalHelp.org/housing/rent-public-housing.

Data de publicação: **Junho de 2025** (3ª Edição)

Índice

Como calcular os aluguéis..... 9

1. Se eu morar em uma habitação pública, como é calculado o meu aluguel?9
2. Meu aluguel é sempre baseado na minha renda?10
3. O que é contabilizado como renda?12
4. O que NÃO é contabilizado como renda?14
5. O que deve ser deduzido antes de definir o aluguel?.....17

Questões especiais 20

6. E se eu tiver altos custos médicos?20
7. Se eu receber pensão alimentícia, ela será contabilizada para o meu aluguel?22
8. Quando os pagamentos únicos não são contabilizados para o aluguel?23
9. Patrimônio é contabilizado como renda?23
10. Se eu pagar por algum serviço público, isso afetará meu aluguel?24
11. Se eu não tiver renda, podem me cobrar aluguel?26
12. Se eu trabalhar e meu aluguel aumentar muito, o que posso fazer?27

Problemas para pagar o aluguel..... 29

13. Se eu não puder pagar meu aluguel este mês, o que posso fazer?29
14. E se eu pagar meu aluguel com atraso?30

Mudanças na renda 31

15. Quando devo informar alterações na renda de minha família?.....31
16. Se minha renda aumentar e eu não informar isso imediatamente, posso ter problemas?.....33
17. O que devo fazer se minha renda mudar muito durante o ano?.....34

18. A autoridade habitacional pode aumentar meu aluguel retroativamente? .35	35
19. Que tipo de aviso devo receber sobre um aumento de aluguel?36	36
20. Quando posso solicitar uma redução no aluguel?.....36	36
21. Quando uma redução de aluguel deve entrar em vigor?.....37	37
22. O que acontece se eu disser à autoridade habitacional que minha renda diminuiu, mas eles não reduzirem meu aluguel?38	38
23. Quais documentos são necessários para comprovar minha renda?39	39

Mudanças na família 40

24. Quando devo relatar mudanças em minha família?40	40
25. Como posso adicionar alguém à minha família?40	40
26. Como faço para remover alguém do meu contrato de aluguel?.....42	42
27. Se minha autoridade habitacional disser que minha habitação é grande demais para minha família, o que pode acontecer com meu aluguel?43	43
28. Existem regras sobre o excesso de renda para continuar morando em habitações públicas?.....44	44

Habitação com financiamento misto..... 45

29. O que é habitação com financiamento misto?45	45
30. Qual é a diferença entre as regras de aluguel para o programa de Demonstração de Assistência de Aluguel (RAD) e as habitações públicas?46	46
31. A recertificação funciona de modo diferente para o financiamento misto e para habitações públicas?.....47	47
32. Existe uma forma diferente de contestar o aluguel ou a elegibilidade para financiamento misto e para habitações públicas?48	48

33. Existem algumas “unidades acessíveis” em habitações de financiamento misto que podem não receber o benefício das regras de aluguel de habitações públicas ou da Seção 8/MRVP?49

Modelo de carta 51

34. Modelo de carta de congelamento de aluguel: habitação pública estadual52

Glossário 53

Como usar este livreto

Se você for inquilino de habitações públicas em Massachusetts, este livreto trará respostas a perguntas sobre como os aluguéis são definidos em habitações públicas estaduais e federais. Palavras escritas *em itálico* estão no glossário.

Além disso, se você estiver morando em uma habitação pública que está sendo reformada e não será mais considerada uma habitação pública, mas um empreendimento de financiamento misto com outros tipos de subsídios, este livreto explica como os aluguéis podem mudar.

Compartilhe com os inquilinos

Compartilhe este livreto amplamente com inquilinos, autoridades habitacionais e organizações que trabalham com inquilinos e verifique se há atualizações. Acesse: www.MassLegalHelp.org/housing/rent-public-housing

Inquilinos federais devem lembrar que:

A legislação aprovada pelo Congresso em 2016 denominada Lei de Oportunidades de Habitação por meio da Modernização (Housing Opportunity Through Modernization Act, HOTMA, pronuncia-se “Hot Ma”) trouxe grandes mudanças na forma como os aluguéis são definidos em habitações públicas federais e na Seção 8. O Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano dos EUA (U. S. Department of Housing and Urban Development, HUD), no entanto, ainda não implementou todas as regras da HOTMA. Isso significa que determinadas regras de aluguel pré-HOTMA ainda estão em vigor.

Para manter isso em ordem, temos citações legais nas notas de rodapé tanto para as regras pré-HOTMA (atualmente em vigor) quanto para as regras finais da HOTMA (que entrarão em vigor quando a HOTMA for implementada).¹ Quando as alterações da HOTMA entrarem em vigor, atualizaremos este livreto.

Como calcular os aluguéis

1. Se eu morar em uma habitação pública, como será calculado o meu aluguel?

Normalmente, o aluguel em habitações públicas é uma porcentagem da sua renda anual prevista. Isso é chamado de *aluguel com base na renda* porque se baseia na sua renda. (Consulte a **Pergunta 2** para conhecer outras formas de determinação de aluguéis.) A forma como se define o *aluguel com base na renda* é:

- Você fornece à autoridade habitacional informações sobre a renda que você **prevê** que entrará na sua *casa* nos próximos 12 meses.
- A autoridade habitacional então subtrai certas *deduções* e chega a um valor chamado de sua *renda líquida* (para habitações públicas estaduais) ou *renda ajustada* (para habitações públicas federais).
- A autoridade habitacional então determina o aluguel com base em uma porcentagem de sua *renda líquida* ou *ajustada*.

A porcentagem exata varia se você mora em uma habitação pública estadual ou federal. Se você não sabe se mora em um alojamento público estadual ou federal, pergunte ao gerente ou verifique o contrato de aluguel.

Habitação pública estadual

Para habitações públicas para **idosos/deficientes**, o valor do aluguel será o seguinte:

- Se você não paga os serviços públicos separadamente, o aluguel é **30%** da sua *renda líquida*
- Se você paga alguns ou todos os serviços públicos, o aluguel é **25%** da sua *renda líquida*

Para habitações públicas **familiares**, o valor do aluguel será o seguinte:

- Se você não paga os serviços públicos, o aluguel é **32%** da sua *renda líquida*
- Se você paga alguns, mas não todos, os serviços públicos, o aluguel é **30%** da sua *renda líquida*
- Se você paga todos os serviços públicos, o aluguel é **27%** da sua *renda líquida*.²

Habitação pública federal

Se você mora em qualquer tipo de habitação pública federal, geralmente paga o que for maior: **30%** da *renda ajustada* ou **10%** da *renda anual*.³ A maioria dos inquilinos paga 30% da renda ajustada.⁴ Se você paga os serviços públicos, um *subsídio para serviços públicos* é subtraído desse valor mensal.

2. Meu aluguel é sempre baseado na minha renda?

Não. Há algumas situações, tanto em habitações públicas estaduais quanto federais, em que o aluguel **não** será uma porcentagem da sua renda.

Habitação pública federal

Autoridades habitacionais do programa “Mudança para Trabalhar” (Moving to Work)

Se você mora em uma habitação pública federal em Cambridge, Holyoke, Brockton, Medford ou Watertown, sua autoridade habitacional recebeu permissão especial para criar suas próprias regras sobre como definir os aluguéis.⁵ Para saber quais são essas regras, leia a *Política de Admissões e Ocupação Atual (ACOP)* da autoridade habitacional e seu plano anual de “Mudança para Trabalhar” (Moving to Work).

Aluguel mínimo

Em habitações públicas federais, as autoridades habitacionais podem cobrar um aluguel mínimo que varia de 0 a US\$ 50 por mês. Para obter mais informações, consulte a **Pergunta 11**.

Aluguel com valor fixo

Em habitações públicas federais, as autoridades habitacionais devem estabelecer um valor de *aluguel fixo* máximo para cada apartamento.⁶ Isso varia de acordo com o tamanho dos cômodos e outros fatores. Certifique-se de conhecer o valor do aluguel fixo do seu apartamento. Você terá a opção de pagar 30% da sua renda ou o aluguel fixo. Se você tem uma renda alta, e o aluguel fixo é inferior a 30% da renda da sua família, deve escolher o aluguel fixo. Se você estiver pagando o aluguel com valor fixo e, a qualquer momento, não puder pagar esse valor por conta de uma dificuldade financeira, poderá solicitar o retorno ao *aluguel com base na renda*.⁷ Se você optar por um aluguel fixo, a autoridade habitacional deverá reavaliar sua renda pelo menos uma vez a cada três anos.

Há alguns anos, algumas autoridades habitacionais estabeleceram aluguéis fixos consideravelmente baixos. A partir de 2014, o Congresso exigiu que, em geral, o aluguel fixo deveria ser de pelo menos 80% do Aluguel de Mercado Justo (Fair Market Rent, FMR) da Seção 8 para a área. Os valores de FMR são revisados todos os anos e geralmente aumentam, mas nem sempre. Se houver uma alteração nos valores de FMR, as autoridades habitacionais deverão revisar seus aluguéis fixos.

O HUD também prevê que, se o aluguel fixo estiver abaixo de 80% do valor de FMR, o aumento do aluguel fixo para uma família poderá ser escalonado em três anos, de modo que o aumento não exceda 35% em um determinado ano.⁸

Aluguel proporcional e imigrantes

Se você mora em um alojamento público federal e sua família inclui imigrantes que não são cidadãos dos EUA ou que não são *estrangeiros com visto permanente* (conforme definido pela regulamentação federal), a família geralmente deve pagar um *aluguel proporcional*.⁹ Esse valor geralmente é muito mais alto do que o aluguel normal.¹⁰

Sanções da previdência social e aluguel

Se você mora em uma habitação pública federal e seu subsídio do Auxílio Provisório para Famílias com Filhos Dependentes (Transitional Aid to Families with Dependent Children, TAFDC) foi reduzido porque o Departamento de Assistência Provisória *sancionou* você por fraude contra a previdência social ou por não cumprir o programa de trabalho exigido, o aluguel da sua habitação pública não será reduzido.¹¹

Habitação pública estadual

Aluguel mínimo

Em habitações públicas estaduais, há um *aluguel mínimo* de US\$ 5 por mês.¹² Para obter mais informações, consulte a **Pergunta 11**.

Família com habitação grande demais que recusa uma transferência

Nos alojamentos públicos estaduais, se uma família estiver em uma *habitação grande demais*, o que significa que o apartamento foi projetado para uma família maior, a autoridade habitacional é obrigada a transferir essa família para um apartamento de tamanho adequado.¹³ Por exemplo, se uma família de três pessoas estiver morando em um apartamento de quatro quartos, a autoridade habitacional pode exigir que ela se mude para uma unidade menor.

Se a família se recusar a mudar para um apartamento disponível, a autoridade habitacional poderá cobrar 150% do *aluguel com base na renda*.¹⁴ Isso significa que, se a família pagaria US\$ 300 por mês de acordo com as regras normais com base na renda, a autoridade habitacional poderá cobrar US\$ 450 até que a família concorde em se mudar para uma unidade menor. Consulte a **Pergunta 27**.

Para obter mais informações sobre transferências, consulte **Transferências em habitações públicas: um guia para você conhecer seus direitos**, disponível em www.MassLegalHelp.org/housing/transfers.

3. O que é contabilizado como renda?

Em habitações públicas estaduais, a renda que a autoridade habitacional considera ao calcular o seu aluguel é chamada de *renda bruta*.¹⁵ Em habitações públicas federais, isso é chamado de *renda anual*.¹⁶ Embora as regras sobre o que é contabilizado sejam ligeiramente diferentes para habitações públicas estaduais ou federais, também há muitas semelhanças.

Para habitações públicas estaduais e federais

Tanto as habitações públicas estaduais quanto as federais **consideram** os seguintes itens como renda:

<p>Renda proveniente de trabalho: Salários, remunerações, gorjetas, pagamento de horas extras, comissões, taxas e bônus.</p>
<p>Renda proveniente de negócios: Renda líquida de negócios se for autônomo ou se a renda for proveniente de um negócio ou profissão.¹⁷ Se você possui seu próprio negócio, é muito importante estabelecer um bom histórico financeiro. Sua autoridade habitacional pode encaminhar você a serviços gratuitos que podem ajudar nisso.</p>
<p>Renda proveniente de patrimônio: Renda proveniente de propriedades, como aluguel, dividendos, juros, ganhos de capital ou renda fiduciária. Para obter mais informações sobre <i>patrimônio</i>, consulte a Pergunta 9.</p>
<p>Pagamentos periódicos por invalidez do Seguro Social ou do Veterans Affairs (VA): Renda Complementar da Previdência (Supplemental Security Income, SSI), Seguro de Invalidez da Previdência Social (Social Security Disability Income, SSDI), Seguro de Aposentadoria, Sobrevivência e Invalidez (Retirement, Survivors and Disability Insurance, RSDI) ou benefícios por invalidez provenientes do VA. Importante: Uma grande diferença entre as habitações estaduais e federais é que, se você receber um valor adiado da SSI ou do SSDI (geralmente em um pagamento único), ele será contabilizado como renda nas habitações públicas estaduais, mas não nas federais. Benefícios de invalidez adiados do VA agora são tratados pelo HUD da mesma forma que a SSI e o SSDI.¹⁸ Consulte a Pergunta 8.</p>
<p>Benefícios do governo: Benefícios do Auxílio Provisório para Famílias com Filhos Dependentes (Transitional Aid to Families with Dependent Children, TAFDC) ou do Auxílio Emergencial para Idosos, Deficientes e Crianças (Emergency Assistance to the Elderly, Disabled and Children Program, EAEDC).</p>
<p>Pagamentos para substituir ganhos: Compensação por desemprego, compensação de trabalhadores, seguro ou benefícios por invalidez.</p>
<p>Subsídios periódicos e regulares: Pensão alimentícia, pensão alimentícia pré-separação, pensão alimentícia para filhos.</p>
<p>Outros pagamentos: Rendas vitalícias, fundos de aposentadoria, pensões, benefícios por morte ou invalidez, apólices de seguro ou outros tipos semelhantes de pagamentos periódicos.</p>
<p>Determinados presentes ou contribuições: De alguém que não mora no apartamento.¹⁹</p>

Somente habitações públicas estaduais

Se você mora em uma habitação pública estadual, a seguinte renda adicional é **contabilizada** na determinação do seu aluguel:

Ganhos em loterias e jogos de azar
Pagamentos de assistência social
Capital de um fundo fiduciário
Ganho de capital tributável

Somente habitações públicas federais

Se você mora em uma habitação pública federal, a renda adicional a seguir é **contabilizada** na determinação do seu aluguel:

Indenização por demissão
Renda social imputada para determinadas sanções: O valor da renda não recebido por uma família como resultado de uma redução de benefício da previdência para determinadas sanções (consulte a Pergunta 2)

4. O que NÃO é contabilizado como renda?

Tanto as habitações públicas estaduais quanto as federais têm regras que estabelecem que determinada renda deve ser ignorada ou excluída ao determinar o aluguel. São as chamadas *exclusões*. As *exclusões* não são contabilizadas no cálculo de sua *renda bruta* ou *anual*.

Para habitações públicas estaduais e federais

Se você mora em uma habitação pública estadual ou federal, as rendas a seguir **não são contabilizadas** no cálculo do aluguel:²⁰

<p>Pagamentos regulares de</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Vale-refeição,▪ Vale-combustível,²¹▪ Pagamentos do programa PASS (Plan for Achieving Self-Support) da SSI,▪ Pagamentos conforme a Lei de Serviços Voluntários Domésticos de 1973.
<p>Certos pagamentos únicos (ou <i>montantes únicos</i>)</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Presentes irregulares (em festas, aniversários ou outros eventos ou marcos significativos da vida, como casamentos e chás de bebê), heranças, proventos de seguro de vida▪ Pagamentos de seguros, indenizações trabalhistas, sentenças judiciais ou acordos que compensem perdas ou danos pessoais
<p>Proventos das seguintes pessoas</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Menores de idade,▪ Atendentes domiciliares para pessoas com deficiência,▪ Membros das forças armadas em uma zona de guerra.
<p>Restituições de imposto de renda</p>
<p>Pagamentos recebidos para ressarcir cuidados e despesas médicas²²</p>
<p>Retorno de capital: Um retorno de todo ou parte de seu investimento original, proveniente da venda ou transferência desse investimento.</p>
<p>Pagamentos do governo posteriormente reembolsados ao governo: Por exemplo, se você receber benefícios do SSDI de US\$ 800/mês, mas a Administração da Previdência Social deduzir US\$ 50/mês por um pagamento excessivo anterior, seu aluguel será baseado no SSDI de US\$ 750/mês.</p>

Somente habitações públicas estaduais

Se você mora em uma habitação pública estadual, a seguinte renda **não é contabilizada**:

<p>Compensação por perda de renda quando você não estava morando em uma habitação pública (incluindo <i>pagamentos únicos</i>).</p>
<p>Bolsas para voluntários: Pagamentos ou <i>bolsas</i> que você recebe por trabalhar como voluntário em nome de uma organização sem fins lucrativos isenta de impostos, com limite de 20 horas por semana com salário mínimo.²³</p>
<p>Pagamentos de realocação provenientes de fundos de realocação estaduais ou federais.</p>
<p>Pagamentos relacionados à educação: Bolsas de estudo ou subsídios para habitações pagas por um alguém que não mora na casa (para estudantes em tempo integral ou parcial).</p>
<p>Programas de treinamento ou aprendizagem: Pagamentos provenientes de programas que fornecem treinamento para emprego ou aprendizado, incluindo salários recebidos por meio do programa e pagamentos de custos como transporte, taxas, livros ou creches durante o treinamento. (Isso não se aplica a salários de treinamento no local de trabalho.)²⁴</p>
<p>Proventos das seguintes pessoas:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Estudantes de 18 a 26 anos (que não sejam chefes de família ou cônjuges) matriculados em “meio período”, “período integral” ou em qualquer período intermediário entre meio período e período integral, de acordo com os padrões de sua escola.²⁵▪ Um idoso (acima de 62 anos) que recebe salário ou renda de seguro-desemprego, indenização de trabalhadores ou por invalidez de curto ou longo prazo. O valor excluído não pode ser superior ao que ganharia uma pessoa que trabalhe mais de 20 horas por semana com salário mínimo.²⁶▪ Pessoas que começaram a trabalhar e receberam assistência financeira do governo por 12 meses antes de trabalhar. Isso está disponível uma vez na vida para toda a família, e o chefe da família deve solicitá-lo. Consulte a Pergunta 12.
<p>Veteranos:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Quantias pagas a um veterano por mensalidades ou outros custos.▪ Pagamentos vitalícios feitos nos termos da Lei BRAVE a determinados veteranos deficientes ou aos pais ou cônjuges sobreviventes não casados de tais veteranos que tenham falecido.²⁷▪ Tudo, exceto US\$ 1.800, recebido do governo federal por veterano incapacitado para o trabalho (<i>facultativo</i>)).
<p>Contas ABLE (Achieving a Better Life Experience): Contribuições e saques das contas ABLE são excluídos da renda familiar bruta.²⁸</p>
<p>Contribuições ou presentes de não membros da família que totalizem US\$ 5.000 ou menos em um período de 12 meses.²⁹</p>

Somente habitações públicas federais

Se você mora em uma habitação pública federal, a seguinte renda **não é contabilizada**:

<p>Pagamentos adiados da Previdência Social e do Veteran's Affairs (VA): Pagamentos adiados da SSI e do SSDI e de invalidez do VA que são <i>pagamentos únicos</i> ou em valores mensais futuros. (Embora esse valor não seja contabilizado como renda, ele se torna um <i>patrimônio</i>. Consulte as Perguntas 8 e 9.)</p>
<p>Descontos de impostos sobre a propriedade e ganhos de capital</p>
<p>Pagamentos regulares:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Assistência social para crianças ou adultos;▪ Pagamentos de auxílio à adoção acima de US\$ 480;▪ Primeiros US\$ 200/mês de uma bolsa de serviço de residente (inclui comissários residentes);³⁰▪ Pagamentos a vítimas de crimes;▪ Determinados pagamentos de programas federais: AmeriCorps, Job Training Partnership Act, Workforce Investment Act, Child Care & Development Block Grant Act, Older Americans Act de 1965 (programa de assistência a idosos);▪ Reparações por perseguição durante a era nazista;▪ Determinados reembolsos a nativos americanos.
<p>Pagamentos relacionados à educação:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Determinadas bolsas de estudos ou auxílios ou trabalho-estudo pagos ao aluno ou à instituição▪ Programas de treinamento financiados pelo HUD▪ Ganhos adicionais ao frequentar a escola ou participar de um programa de treinamento de emprego em tempo integral.
<p>Pagamentos relacionados à previdência social: Reembolsos de despesas extras (roupas, equipamentos especiais, transporte, cuidados infantis) para participar de programas de treinamento específicos.</p>
<p>Pagamentos relacionados a assistência médica: Pagamentos feitos por uma agência estadual a um membro da família com deficiência de desenvolvimento pelos custos de serviços ou equipamentos para manter o membro da família em casa.</p>
<p>Medicare: Qualquer subsídio recebido para ajudar pessoas de baixa renda a pagar os custos do plano de medicamentos prescritos do Medicare.³¹</p>

5. O que deve ser deduzido antes de se definir o aluguel?

Antes de a autoridade habitacional definir seu aluguel, ela deve subtrair da *renda bruta* ou *anual* de sua família determinadas *deduções*.

Em geral, as habitações públicas estaduais têm mais *deduções* do que as habitações públicas federais. As autoridades habitacionais podem adotar *deduções* adicionais para habitações públicas federais.³² Mas elas não podem se somar às *deduções* listadas abaixo para habitações públicas estaduais.

Por exemplo, a Autoridade Habitacional de Boston permite a *dedução* de despesas médicas extraordinárias para todas as famílias em habitações públicas federais – e não apenas para famílias de idosos ou deficientes que vivem em habitações públicas federais. A Autoridade Habitacional de Somerville tem *deduções* para determinados estudantes de meio período e para jovens adultos que trabalham.

Para saber se a sua autoridade habitacional adotou *deduções* adicionais para habitações públicas federais, pergunte ao seu gerente ou verifique o documento *Política de Admissões e Ocupação Contínua (Admissions and Continued Occupancy Policy)* da autoridade habitacional.

Habitação pública federal

Se você mora em uma habitação pública federal, tem direito às seguintes *deduções* antes da definição do seu aluguel.

Esteja ciente de que, em 2016, o Congresso aprovou uma lei chamada Lei de Oportunidades de Habitação por meio da Modernização (Housing Opportunity Through Modernization Act, HOTMA, pronuncia-se “Hot Ma”). A HOTMA autorizou algumas mudanças significativas nas *deduções*. Em 2023, o HUD emitiu regulamentações finais relacionadas à HOTMA, MAS essas alterações não entrarão em vigor até que o software do HUD seja atualizado. Não se sabe quando isso ocorrerá. Como resultado, as autoridades habitacionais não conseguem implementar essas mudanças.

Isso significa que determinadas regras de aluguel pré-HOTMA ainda estão em vigor. Para manter isso em ordem, temos citações legais nas notas de rodapé tanto para as regras pré-HOTMA (atualmente em vigor) quanto para as regras finais da HOTMA (que entrarão em vigor quando a HOTMA for implementada).³³

Verifique a *Política de Admissões e Ocupação Contínua (ACOP)* de sua autoridade habitacional para ver quais regras estão em vigor no momento.³⁴

Dedução para famílias de idosos e deficientes

US\$ 400 por ano para uma família cujo chefe ou cônjuge tenha 62 anos de idade ou mais ou seja uma pessoa com deficiência.³⁵

Dedução de dependentes

US\$ 480 por ano para cada dependente.³⁶ Isso inclui qualquer pessoa que seja:

- Menor de 18 anos,
- Estudante em período integral, ou
- Uma pessoa com deficiência.

Dedução médica

O montante acima de 3% da sua *renda anual* que você provavelmente gastará com despesas médicas não reembolsadas apenas para um membro da família com 62 anos ou mais ou que tenha uma deficiência.³⁷

Para qualquer família que se qualifique tanto para deduções médicas quanto para deduções por invalidez, é possível combinar e somar essas despesas para atingir o limite de 3% para uma dedução de sua renda anual.

Para obter mais informações sobre contas médicas, consulte a **Pergunta 6**.³⁸

Dedução por invalidez

O montante acima de 3% da sua *renda anual* que você provavelmente gastará com despesas não reembolsadas de assistência a deficientes para qualquer membro da família com deficiência, que sejam necessárias para o emprego dessa pessoa.³⁹ Isso inclui gastos próprios não reembolsados de medicamentos prescritos e prêmios de seguro médico, além de cuidados de atendentes e aparelhos auxiliares.⁴⁰

Para qualquer família que se qualifique tanto para deduções médicas quanto para deduções por invalidez, é possível combinar e somar essas despesas para atingir o limite de 3% para uma dedução de sua renda anual.

Dedução de cuidados infantis

Pagamentos de cuidados infantis para crianças menores de 13 anos, se um membro da família estiver empregado, procurando emprego ou na escola.⁴¹

Habitação pública estadual

Se você mora em uma habitação pública estadual, tem direito às seguintes deduções antes da definição do seu aluguel: ⁴²

<p>Dedução para famílias de idosos e deficientes US\$ 400 por ano para uma família que more em habitações públicas familiares em que a pessoa que assinou o contrato de aluguel tenha 60 anos ou mais ou seja portadora de deficiência (a menos que a família esteja em uma <i>habitação grande demais</i>)).</p>
<p>Deduções familiares</p> <ul style="list-style-type: none">▪ US\$ 300 por ano para cada filho menor de 18 anos.▪ US\$ 300 por ano para cada adulto que tenha renda (que não seja o chefe da família), se a <i>renda bruta</i> desse adulto exceder todas as suas outras deduções
<p>Dedução de aquecimento Uma dedução anual de aquecimento quando o inquilino paga pelo aquecimento. O valor da dedução é determinado pelo Escritório Executivo de Habitação e Comunidades Habitáveis (Executive Office of Housing and Livable Communities, EOHLC).⁴³</p>
<p>Dedução médica Pagamentos reais de despesas médicas necessárias não cobertas por seguro para qualquer membro da família (incluindo coparticipações e prêmios de seguro) que excedam 3% da renda familiar bruta.⁴⁴</p>
<p>Dedução de cuidados com crianças e familiares Pagamentos por cuidados de crianças ou de membros doentes ou incapacitados da família, se isso for necessário para o emprego de outro membro da família.</p>
<p>Apoio em caso de separação ou divórcio Pensão alimentícia para filhos ou pensão alimentícia após separação, ou pensão alimentícia paga como resultado de uma ordem judicial a alguém que não mora na casa.</p>
<p>Dedução de educação Pagamentos não reembolsáveis de mensalidades e taxas para educação vocacional ou outra educação após o ensino médio para membros da família.⁴⁵</p>
<p>Deduções para pessoas com deficiência</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Pagamentos não reembolsáveis por serviços razoáveis e necessários de limpeza doméstica e cuidados pessoais.⁴⁶▪ Determinadas despesas de viagem relacionadas a atividades necessárias que não podem ser realizadas por outro membro da família.⁴⁷

Questões especiais

6. E se eu tiver despesas médicas elevadas?

Se você tiver despesas médicas elevadas, poderá ter o direito de *deduzir* essas despesas da sua renda antes de determinar o valor do aluguel. Para fazer isso, você precisará manter registros muito bons sobre suas despesas médicas – tanto do que já pagou e quanto do que prevê pagar.

Se surgir uma despesa médica importante não prevista durante o ano, informe a autoridade habitacional o mais rápido possível para que seja feito um ajuste no aluguel. Consulte a **Pergunta 20**.

As despesas médicas dedutíveis incluem:

- Pagamentos ou -copagamentos por serviços de médicos ou outros profissionais de saúde;
- Despesas com hospitalização, clínica ou tratamento;
- Custos de prêmios de seguro médico ou odontológico;
- Custos de medicamentos -prescritos e custos de medicamentos -sem receita recomendados pelo médico;⁴⁸
- Custos de atendimento/procedimento odontológico, óculos, aparelhos auditivos (incluindo baterias), calçados especiais que sejam clinicamente necessários;
- Transporte para tratamento médico (incluindo gastos com estacionamento e trajetos de ida e volta para a consulta médica);⁴⁹
- Assistência médica domiciliar periódica ou morando na casa;
- Pagamentos mensais de contas médicas acumuladas;
- Pagamentos de aparelhos auxiliares, como cadeiras de rodas, andadores, rampas, elevadores, scooters, dispositivos de leitura para pessoas com deficiência visual, equipamentos para adicionar a carros e vans para pessoas com deficiências, ou despesas associadas a animais de serviço ou de assistência.⁵⁰
- Despesas com cuidados de animais de serviço ou de apoio emocional.⁵¹

Contas que são pagas ou reembolsadas por terceiros (como Medicaid ou Medicare) **não são dedutíveis**.

Habitação pública federal

Se você mora em uma habitação pública federal, tem permissão para deduzir o valor das despesas médicas que você provavelmente terá acima de 3% da sua *renda anual*, **mas somente para um membro da família com 62 anos ou mais ou um membro da família com deficiência**.⁵² A melhor maneira de mostrar à autoridade habitacional quais podem ser suas despesas médicas no próximo ano é trazer suas contas médicas do ano passado. Certifique-se de não enviar a mesma fatura médica duas vezes.

Observação: A autoridade habitacional de Boston estabeleceu uma dedução para despesas médicas extraordinárias para todas as famílias em habitações públicas federais, não apenas para famílias de idosos ou deficientes.

Além disso, se você mora em uma habitação pública federal, pode deduzir despesas não reembolsadas relacionadas ao cuidado de um membro da família com deficiência, necessárias para permitir que outro membro da família trabalhe. Isso pode incluir o custo de cuidados de atendentes ou aparelhos auxiliares.⁵³

Somente a parte excedente

3% da *renda anual* é dedutível, e a dedução não pode exceder a renda do emprego do membro da família que, de outra forma, estaria disponível para prestar esses cuidados.⁵⁴ Se esse valor, por si só, não exceder 3% de sua *renda anual*, ele poderá ser combinado com a dedução de despesas médicas listada no parágrafo anterior.⁵⁵

Habitação pública estadual

Se você mora em uma habitação pública estadual, tem permissão para deduzir o valor efetivamente gasto com despesas médicas não reembolsadas **para qualquer membro da família** em um valor que seja superior a 3% da sua *renda bruta*.⁵⁶

Além disso, as famílias que vivem em habitações familiares nas quais um inquilino é idoso ou portador de deficiência têm direito a uma dedução anual de US\$ 400.⁵⁷ Isso não se aplica se você mora em uma residência para idosos/deficientes. Também não se aplica se você estiver *com excesso de espaço* em uma casa de família.

Por fim, se um membro da família é portador de deficiência, podem ser deduzidos os pagamentos por serviços razoáveis e necessários de limpeza doméstica ou de cuidados pessoais. Isso se aplica tanto a habitações para famílias quanto para idosos/portadores de deficiência.⁵⁸

7. Se eu receber pensão alimentícia, ela será contabilizada no meu aluguel?

Sim. De modo geral, toda pensão alimentícia que você receber, seja por ordem judicial ou por acordo informal, será contabilizada como renda para fins de cálculo do aluguel.

Se você parar de receber pensão alimentícia, peça à autoridade habitacional para reduzir seu aluguel assim que parar de recebê-la. Consulte a **Pergunta 20**. Por exemplo, se parte ou toda a pensão alimentícia que você recebeu for enviada diretamente para o Departamento de Assistência Provisória (Department of Transitional Assistance, DTA) porque você recebe o TAFDC, informe a autoridade habitacional para que a pensão alimentícia não seja contabilizada duas vezes. Se você parar de receber o TAFDC e começar a receber pensão alimentícia, também deve informar a autoridade habitacional imediatamente.

Muitas vezes, há um problema em relação a como verificar a perda da pensão alimentícia. A melhor maneira de demonstrar a perda de pensão alimentícia para sua família é por meio da Divisão de Execução de Pensão Alimentícia (Child Support Enforcement, CSE) do Departamento de Receita de Massachusetts. A CSE rastreia quase todos os pagamentos de pensão alimentícia feitos no estado, seja por meio de atribuição de renda ou de outra forma.

Você pode obter informações sobre seu histórico de pagamentos criando uma conta on-line no seguinte site: mass.gov/orgs/child-support-services-division

Quando tiver acesso à sua conta, você poderá ver o histórico de pagamentos, que deve ser baixado e/ou impresso e enviado à autoridade habitacional. Se você não tiver acesso à Internet, poderá solicitar o histórico de pagamentos ligando para o sistema de voz da CSE no número 800-332-2733.

Às vezes, as famílias recebem pensão alimentícia informal, em vez de por ordem judicial ou além de por ordem judicial. Normalmente, esses pagamentos serão contabilizados como renda se puderem ser considerados presentes regulares recebidos pela família.

Por exemplo, se o pai ou a mãe que não tem a guarda dos filhos lhe dá regularmente US\$ 100 em dinheiro para ajudar com as crianças, a autoridade habitacional pode considerar isso como renda. Mas se o outro genitor comprar roupas para seus filhos apenas ocasionalmente, isso provavelmente será visto como um presente esporádico ou renda não recorrente e não será contabilizado.

8. Quando os pagamentos únicos não são contabilizados para o aluguel?

Um *pagamento único* é aquele que ocorre apenas uma vez. Quando a autoridade habitacional calcula o seu aluguel, alguns pagamentos únicos não são contabilizados como renda. Os pagamentos únicos que não são contabilizados como renda ainda são considerados *patrimônio*, e os juros ganhos sobre eles em anos futuros serão contabilizados como renda. Para saber mais sobre patrimônio, consulte a **Pergunta 9**.

Se você mora em uma habitação pública federal ou estadual, os seguintes pagamentos únicos **não são contabilizados** como renda, no ano em que foram recebidos, ao determinar o aluguel:

- Presentes irregulares, heranças, proventos de seguro de vida
- Pagamentos de seguros, indenizações trabalhistas, sentenças judiciais ou acordos que compensem perdas ou danos pessoais
- Retornos sobre investimentos (*retorno de capital*).

Habitação pública federal

Se você mora em uma habitação pública federal, os seguintes tipos de pagamentos únicos também **não são contabilizados** como renda ao determinar o aluguel:

- Pagamentos periódicos adiados da SSI e do SSDI, ou pagamentos periódicos por invalidez do Veterans Affairs (VA) adiados.⁵⁹

9. Patrimônio é contabilizado como renda?

De modo geral, se algo é considerado um *patrimônio*, o valor dele **não é** adicionado à sua renda anual ao determinar seu aluguel. Contudo, se você tiver acesso à renda produzida pelo patrimônio, essa renda obtida com o patrimônio será contabilizada ao determinar o aluguel.

De acordo com as regras de habitações públicas federais, os seguintes itens devem ser tratados como patrimônio:⁶⁰

- Contas bancárias (de tipo poupança ou corrente);
- Ações, títulos, letras do tesouro, certificados de depósito;
- Propriedades imobiliárias, incluindo imóveis;
- Outros investimentos de capital;
- Fundos fiduciários;⁶¹
- Pagamentos únicos, como heranças, proventos de seguro de vida, ganhos de capital e pagamentos por ferimentos ou danos por indenização a trabalhadores, seguros ou sentenças judiciais. (Se, no entanto, o pagamento único for para substituir os ganhos de alguma forma, ele geralmente será contabilizado como renda.⁶²)

Os ativos não incluem bens pessoais necessários, como roupas, móveis e carros.

Se o valor total de seu patrimônio for igual ou inferior a US\$ 25.000 (habitação pública estadual) ou igual ou inferior a US\$ 5.000 (habitação pública federal), a autoridade habitacional contabilizará a renda real conquistada.⁶³ Se o valor for superior a US\$ 25.000 para estadual ou US\$ 5.000 para federal, a autoridade habitacional contabilizará o que for mais alto entre os juros reais obtidos ou a taxa de juros estabelecida pelo EOHLC (estadual) ou pelo HUD (federal).⁶⁴ Por exemplo, se você mora em uma habitação pública estadual e tem uma conta bancária com mais de US\$ 25.000, a autoridade habitacional é obrigada a agir como se você tivesse recebido juros, mesmo que não tenha. Os órgãos estaduais e federais informam às autoridades habitacionais qual taxa de juros deve ser usada.⁶⁵

Se você vender um patrimônio ou fizer um saque, alguns ou todos os rendimentos podem ser tratados como renda no ano em que você vender o patrimônio. Isso provavelmente variará a depender se o pagamento for considerado um ganho de capital para fins fiscais.⁶⁶

Questões de ativos em habitações públicas são, às vezes, bastante complicadas porque envolvem fundo fiduciário e questões patrimoniais. Talvez você queira procurar a ajuda de um advogado se precisar de ajuda para descobrir o que as regras significam para a sua situação.

10. Se eu pagar por algum serviço público, isso afetará meu aluguel?

Se você pagar por alguns ou todos os seus serviços públicos, seu aluguel será afetado. Os serviços públicos geralmente incluem eletricidade, gás e óleo, mas não telefone, TV a cabo nem Internet. Há regras diferentes para habitações públicas estaduais e federais. Uma autoridade habitacional não pode cobrar pela água se você mora em uma habitação pública estadual, mas pode cobrar se você mora em uma habitação pública federal, caso haja um submedidor de água.⁶⁷ Se você mora em uma habitação pública federal, a autoridade habitacional pode cobrar pela água e reembolsar você com um “subsídio para serviços públicos”, conforme explicado na pergunta abaixo.

Habitação pública estadual

Se você mora em uma habitação pública para **idosos/deficientes**, o valor do aluguel é o seguinte:

- Se todos os serviços públicos estiverem incluídos no aluguel, seu aluguel = 30% da *renda líquida*
- Se você paga alguns ou todos os serviços públicos, seu aluguel = 25% da *renda líquida*

Se você mora em uma habitação pública **familiar**, o valor do aluguel é o seguinte:

- Se todos os serviços públicos estiverem incluídos, seu aluguel = 32% da *renda líquida*
- Se você paga alguns, mas não todos os serviços públicos, seu aluguel = 30% da *renda líquida*
- Se você paga todos os serviços públicos, seu aluguel = 27% da *renda líquida*.⁶⁸

Habitação pública federal

Se você mora em qualquer tipo de habitação pública (familiar ou para idosos/deficientes), seu aluguel é de 30% da sua *renda ajustada* menos um *subsídio* de serviços públicos para quaisquer serviços públicos que você pague.⁶⁹

Cada autoridade habitacional estabelece seu próprio subsídio de serviços públicos, com base em uma aproximação razoável do consumo de serviços públicos. A autoridade habitacional deve revisar esses subsídios todos os anos.⁷⁰

Se houver uma alteração na taxa de serviços públicos (incluindo combustível) que resulte em uma alteração de 10% ou mais em relação à última determinação dos subsídios de serviços públicos, a autoridade habitacional deverá atualizar o subsídio de serviços públicos.⁷¹

Às vezes, os apartamentos dos inquilinos não têm medidores individuais de serviços públicos (e o inquilino não é cobrado pela empresa de serviços públicos), mas as autoridades habitacionais têm os chamados *medidores de controle*. Os medidores de controle informam à autoridade habitacional qual é o seu uso de serviços públicos. Se o seu uso de serviços públicos for maior do que o subsídio de serviços públicos, a autoridade habitacional poderá impor uma sobretaxa (taxa extra) para quaisquer serviços públicos que você use e que sejam maiores do que o subsídio de serviços públicos.

Mesmo que você não seja cobrado por serviços públicos e não haja medidores de controle em seu apartamento, a autoridade habitacional pode impor uma sobretaxa pelo uso de serviços públicos de grandes aparelhos de propriedade dos inquilinos, como freezers e condicionadores de ar.⁷²

Se você achar que o seu subsídio de serviços públicos é muito baixo ou que a sobretaxa de serviços públicos da autoridade habitacional é muito alta, poderá solicitar que a autoridade habitacional faça o ajuste apropriado. Sua solicitação deve se basear em motivos razoáveis, como uma necessidade especial para pessoas idosas, doentes ou portadoras de deficiência ou fatores especiais que afetem o uso de serviços públicos que não estejam sob seu controle. Por exemplo, uma pessoa com uma unidade de diálise domiciliar terá despesas elétricas mais altas do que o inquilino médio e poderá receber um subsídio mais alto.

Use suas contas de serviços públicos mais recentes para determinar a necessidade de um ajuste. Peça informações à autoridade habitacional sobre o processo pelo qual um ajuste pode ser solicitado. Quando você se mudar pela primeira vez e quando a autoridade habitacional enviar uma notificação sobre os subsídios para serviços públicos, ela deverá informá-lo sobre esses procedimentos.⁷³

11. Se eu não tiver renda, podem me cobrar aluguel?

Sim. Os programas de habitação pública federais e estaduais podem cobrar uma *taxa mínima de aluguel* das famílias, mesmo que elas não tenham renda. Para programas federais, o aluguel mínimo pode variar de 0 a US\$ 50 por mês.⁷⁴ Para programas habitacionais estaduais, o aluguel mínimo é de 5 por mês.⁷⁵

Se você não tiver nenhuma renda, conforme definido na **Pergunta 3**, a autoridade habitacional poderá verificar como você paga por suas necessidades diárias. Deixar de informar uma renda pode lhe trazer problemas. Nem toda a renda informada, no entanto, é usada para determinar o aluguel. Consulte a **Pergunta 4**.

Para habitações públicas federais e estaduais, se você estiver enfrentando *dificuldades*, poderá pedir que a autoridade habitacional *suspenda* (interrompa temporariamente) ou *isente* (não cobre) o aluguel mínimo.⁷⁶ Você pode fazer isso solicitando o que é chamado de *isenção por dificuldades* ou *dispensa*. Você pode solicitar uma *isenção por dificuldades* se perder sua renda porque sua situação mudou, por perda do emprego ou morte de um membro da família. Você também pode solicitar isso se o pagamento do aluguel mínimo for uma dificuldade para você. No entanto, dependendo da sua situação, você poderá precisar repor posteriormente o valor que foi suspenso.

Há dois tipos de *dificuldades*: de curto prazo e de longo prazo. Se a expectativa é de que a dificuldade dure menos de 90 dias, você se qualifica para a dificuldade de curto prazo, e as cobranças serão *suspensas* por enquanto. Você não precisará pagar o aluguel mínimo pelo período de tempo coberto pela suspensão. Quando a dificuldade de curto prazo expirar, você poderá elaborar um plano de pagamento para repor o valor devido. Se a dificuldade durar mais de 90 dias, você se qualifica para uma dificuldade de longo prazo. Os encargos de aluguel do período de suspensão anterior de 90 dias serão dispensados, e a dispensa continuará até que você volte a ter renda. Se lhe for concedida uma dificuldade de longo prazo, você não precisará pagar o aluguel mínimo durante o período da dificuldade.

Todas as autoridades habitacionais devem notificar os inquilinos sobre como solicitar a *isenção por dificuldades*.⁷⁷ Se precisar fazer essa solicitação, entre em contato com a autoridade habitacional.

Se você solicitar uma isenção por dificuldades, a autoridade habitacional não poderá despejar você por não pagar o aluguel mínimo.

12. Se eu trabalhar e meu aluguel aumentar muito, o que posso fazer?

Habitação pública estadual

Se você mora em uma habitação **pública estadual** e você ou um membro da sua família começar a trabalhar enquanto estiver morando na habitação pública estadual – e não estava trabalhando anteriormente –, você poderá se qualificar para um programa que “congela” o seu aluguel.

Se você for elegível para um congelamento de aluguel, seu aluguel será congelado por um período específico de tempo no valor que era cobrado quando você não estava trabalhando. Em outras palavras, qualquer nova renda obtida com o trabalho não será contabilizada no cálculo do aluguel. Esse benefício se aplica ao trabalho tanto em meio período quanto em período integral. Se você acha que se qualifica, use o modelo de carta de congelamento de aluguel no final deste folheto para solicitar um congelamento de aluguel. Essa exclusão de aumento de renda em habitações públicas estaduais é chamada de *exclusão de renda conquistada*.⁷⁸

Se você mora em uma habitação pública estadual, pode obter um congelamento de aluguel ou *exclusão de renda conquistada* se:

- Antes de conseguir o emprego, você recebeu o TAFDC (Auxílio Provisório para Famílias com Filhos Dependentes, Transitional Aid to Families with Dependent Children), EAEDC (Auxílio Emergencial para Idosos, Deficientes e Crianças, Emergency Aid to Elders, Disabled and Children), SSI (Renda Complementar de Segurança, Supplemental Security Income) ou SSDI (Seguro de Invalidez da Previdência Social, Social Security Disability Insurance) por 12 meses consecutivos imediatamente antes de começar a trabalhar; e
- Quando você começou a trabalhar, o auxílio do governo em dinheiro diminuiu.

Com essa exclusão, por 12 meses, toda a renda relacionada ao seu emprego não poderá ser contabilizada para o aluguel. Em outras palavras, seu aluguel permanecerá o mesmo. Você poderá se qualificar para esse benefício apenas uma vez enquanto estiver morando em uma habitação pública estadual.⁷⁹

Se você ou outro membro da família tiver 62 anos ou mais, trabalhar e morar em uma habitação pública estadual, a autoridade habitacional deverá excluir uma parte da sua renda ao determinar o aluguel. A parte que é excluída não pode exceder o valor equivalente a 20 horas por semana com um salário mínimo (aproximadamente US\$ 300 por semana).⁸⁰

Habitação pública federal

Se você mora em uma **habitação pública federal**, houve um congelamento gradual do aluguel em vigor até 1º de janeiro de 2024.⁸¹ As famílias que se

qualificaram para esse congelamento antes de 1º de janeiro de 2024 ainda podem se beneficiar dele, mas somente até o fim de 2025. De acordo com a legislação aprovada pelo Congresso em 2016 e as regulamentações que entraram em vigor em 2023, essa desconsideração de renda foi eliminada.

Embora as habitações públicas federais não tenham mais a desconsideração da renda conquistada, a maioria dos aumentos na renda conquistada para habitações públicas federais que ocorrem entre as recertificações anuais podem ser desconsiderados para a definição do aluguel, dependendo das políticas da autoridade habitacional. No entanto, na recertificação anual, a renda conquistada poderá ser contabilizada. Verifique a *Política de Admissões e Ocupação Contínua* e o contrato de aluguel para saber quais mudanças de renda precisam ser informadas entre as recertificações anuais.⁸²

Problemas para pagar o aluguel

13. Se eu não puder pagar meu aluguel este mês, o que posso fazer?

Não ignore o problema, pois o aluguel atrasado ou incompleto pode levar ao despejo. Consulte a **Pergunta 14**. Algumas possibilidades a serem consideradas incluem:

- **Conversar com a equipe da autoridade habitacional.** Às vezes, as autoridades habitacionais permitem que você elabore um plano de pagamento para voltar aos trilhos. Informe à autoridade habitacional que você está passando por um momento difícil, mas que leva o aluguel a sério e está se esforçando para resolver o problema.
- **Descobrir se o seu aluguel foi calculado corretamente.** Descubra com a equipe da autoridade habitacional se o seu aluguel foi calculado corretamente. Por exemplo, você pode conseguir uma *dispensa por dificuldades* e não precisará pagar o *aluguel mínimo* por um determinado período de tempo. Consulte a **Pergunta 11**. Ou você pode ter direito a um congelamento de aluguel. Consulte a **Pergunta 12**. Ou a autoridade habitacional pode não ter reduzido seu aluguel depois que você informou uma redução na renda. Consulte a **Pergunta 21**.
- **Buscar a sua comunidade.** Se estiver com dificuldades para pagar o aluguel de um determinado mês, tente entrar em contato com agências locais e comunitárias que possam ajudar você. Organizações beneficentes, religiosas e comunitárias às vezes têm fundos que ajudam pessoas com dificuldades financeiras. Verifique também o departamento de serviços humanos de sua cidade ou município, pois ele pode ter fundos para ajudar os residentes da comunidade. Os recursos costumam ser únicos ou ser oferecidos por ordem de chegada, portanto, não é recomendável depender dessas fontes. Entrar em contato com essas organizações, mesmo que você não seja membro ou afiliado ao grupo, às vezes pode lhe proporcionar a ajuda de que precisa ou um encaminhamento para uma agência que possa ajudar.
- **Verifique se você tem direito a recursos do governo.** Se você ou um membro da sua família é um veterano, você pode ter direito a uma assistência para ajudar a quitar o aluguel não pago. Entre em contato com a associação de veteranos local para obter mais detalhes e conhecer os requisitos de qualificação. Além disso, o estado às vezes tem dinheiro em um programa chamado *RAFT (Assistência Residencial para Famílias em Transição, Residential Assistance for Families in Transition)*. O programa RAFT foi criado para ajudar inquilinos a pagar o aluguel e as contas de serviços públicos. Você deve verificar com a agência habitacional local sem fins lucrativos para ver se há algum dinheiro na conta do RAFT. Atualmente, para

quem mora em habitações públicas, o RAFT só ajudará com 6 meses de aluguel não pago (até no máximo US\$ 7.000) e somente se o inquilino puder comprovar uma “justa causa” com definição limitada para o atraso, como um aumento nas despesas durante cada um dos meses em que o aluguel não foi pago.⁸³ Para encontrar a agência do RAFT mais próxima de você, acesse: www.masshousinginfo.org.

14. E se eu pagar meu aluguel com atraso?

A lei estadual permite que o locador cobre taxas atrasadas se o aluguel estiver atrasado há mais de 30 dias e se o contrato de locação prever as taxas atrasadas.⁸⁴ Uma taxa de atraso, no entanto, não é um aluguel, e as taxas de atraso não devem ser incluídas em nenhum aluguel devido.⁸⁵ Os regulamentos estaduais e federais sobre habitações públicas tratam as taxas de atraso de modo diferente.

Habitação pública estadual

Se você mora em uma habitação pública estadual e seu aluguel está atrasado em mais de 30 dias, a autoridade habitacional deve cobrar uma taxa de atraso de US\$ 25.⁸⁶ (**Observação:** se você pagar apenas o aluguel do mês seguinte e não a taxa de atraso, a autoridade habitacional provavelmente a aplicará ao mês anterior e será cobrada outra taxa de atraso de US\$ 25. As taxas de atraso podem se acumular rapidamente.) Você pode solicitar que a autoridade habitacional *dispense* (não cobre) a taxa de atraso se houver um bom motivo para o atraso e se a taxa de atraso for referente ao período em que você firmou um acordo de pagamento.⁸⁷

Habitação pública federal

Se você mora em uma habitação pública federal, as taxas de atraso são permitidas, mas não obrigatórias.⁸⁸ Elas não são devidas até duas semanas após o recebimento da notificação por escrito da taxa de atraso, ou seja, 30 dias após o vencimento do aluguel, conforme exigido pela lei estadual. A notificação também deve informar sobre o seu direito de contestar a taxa de atraso de acordo com o procedimento de queixa da autoridade habitacional.⁸⁹ Você pode solicitar que a autoridade habitacional *dispense* (não cobre) a taxa de atraso, especialmente se o motivo for algo fora do seu controle, como não receber um benefício a tempo. Também deve haver a possibilidade de *dispensar* (não cobrar) a taxa de atraso se você estiver honrando um plano de pagamento ou se tiver solicitado uma redução do aluguel e a autoridade habitacional ainda não tiver informado o valor devido.

As autoridades habitacionais também são obrigadas a separar as cobranças de aluguel de outras cobranças, como taxas de atraso, e a dar a oportunidade de pagar o aluguel devido durante o período de notificação federal de 30 dias.⁹⁰

Mudanças na renda

15. Quando devo informar alterações na renda de minha família?

Relatórios anuais obrigatórios

Se você mora em uma habitação pública federal ou estadual, é necessário informar a renda e a composição da sua família pelo menos uma vez por ano. Algumas autoridades habitacionais calculam a data do relatório anual com base no aniversário de sua data de mudança. Outros verificam a renda de todos os inquilinos em um determinado empreendimento ao mesmo tempo. **As informações que você fornecer à autoridade habitacional devem ser precisas.**

Para habitações públicas estaduais, isso é chamado de *redeterminação* anual do aluguel;⁹¹

Para habitações públicas federais, isso é chamado de *reverificação*.⁹² Os programas de habitação pública estaduais e federais também se referem a isso como *recertificação*.

Se você mora em uma habitação pública federal e tem renda fixa, a autoridade habitacional pode realizar a recertificação **a cada três anos** se você puder comprovar que 90% ou mais da sua renda provém de fontes fixas, como pensões e Previdência Social.⁹³

Se você mora em uma habitação pública estadual em um edifício para idosos/deficientes, a autoridade habitacional pode ter recebido uma dispensa (permissão do estado) para realizar a recertificação **a cada dois anos**.⁹⁴ Verifique o plano anual de seu estado para saber se uma dispensa ainda está em vigor.

Relatórios adicionais ou intermediários

Em habitações públicas federais e estaduais, há regras sobre a comunicação de aumentos de renda entre as recertificações anuais de aluguel. Isso é chamado de *relatório intermediário*.

Habitação pública federal

Em **habitações públicas federais**, cada autoridade habitacional define sua própria política de *relatórios intermediários* para quando você deve informar mudanças na renda e na composição da sua família. Mas isso mudará quando a HOTMA entrar em vigor.⁹⁵ A política de *relatórios intermediários* deve estar explicitada em seu contrato de aluguel.⁹⁶ Leia seu contrato de aluguel com atenção. Ele informará sobre quaisquer prazos para informar alterações na renda. Verifique também a *Política de Admissões e Ocupação Contínua* da autoridade habitacional.

Mesmo que você não precise informar aumentos na renda conquistada, geralmente é melhor informar esses aumentos e depois esperar que a autoridade habitacional diga que o aumento da renda não será contabilizado.

Se sua renda diminuir, recomendamos informar isso imediatamente para que a autoridade habitacional possa reduzir seu aluguel o mais rápido possível.⁹⁷ Consulte a **Pergunta 20**.

Habitação pública estadual

Em **habitações públicas estaduais**, você deve informar quando houver um aumento na *renda bruta* mensal da sua família de 10% ou mais em relação ao último relatório. De modo geral, você deve informar isso até o sétimo dia do mês seguinte ao mês em que o aumento ocorreu.⁹⁸ Verifique seu contrato de aluguel para conhecer os requisitos exatos de comunicação. (Se o aumento foi previsto no cálculo anterior do seu aluguel, não é necessário informá-lo.)

Exemplo: Se em janeiro você informou na redeterminação do aluguel *anual* que a renda bruta da sua família era de US\$ 15.000 e, em maio, a renda da sua família aumentou em US\$ 1.500, você deve informar isso à autoridade habitacional até o dia 7 de junho.

Além disso, se você morar em uma habitação pública estadual e receber qualquer *pagamento único* de renda mais tarde do que normalmente teria sido pago (como pagamento de benefícios de compensação de trabalhadores vencidos, pagamentos únicos da SSI ou do SSDI ou aumentos salariais retroativos) e essa renda não tiver sido contabilizada anteriormente na determinação do seu aluguel, você deverá informar isso em até 7 dias. A autoridade habitacional pode impor uma taxa única de aluguel *retroativo* sobre esse valor, e o inquilino deve pagar essa taxa em até 30 dias.⁹⁹ Algumas autoridades habitacionais receberam permissão da agência habitacional estadual para ter regras diferentes sobre *relatórios intermediários*, portanto, verifique seu contrato de aluguel.¹⁰⁰

Aluguéis com valor fixo

Se você mora em uma habitação pública federal e optou por um *aluguel com valor fixo*, a *reverificação* obrigatória da renda da sua família ocorre a cada três anos, e não uma vez por ano.¹⁰¹ No entanto, você pode pedir à autoridade habitacional que lhe diga qual seria o valor do *aluguel com base na renda* para ver se seria melhor pagar um aluguel com valor fixo ou um aluguel com base na renda.¹⁰² A autoridade habitacional pode pedir que você forneça informações sobre a renda para que eles possam fazer esse cálculo.¹⁰³

Além disso, conforme observado na **Pergunta 2**, aluguéis com valor fixo devem ser alterados conforme a mudança dos valores de FMR da Seção 8. Portanto, é possível que um inquilino com aluguel com valor fixo sofra um aumento de aluguel mesmo que a renda não tenha mudado. Se isso acontecer, verifique se um aluguel com base na renda seria melhor para você.

16. Se minha renda aumentar e eu não informar isso imediatamente, posso ter problemas?

Talvez. Depende do que diz seu contrato de aluguel, qual foi a base para o aumento e o que foi informado anteriormente. Mesmo que você tenha uma verificação de renda anual (*recertificação*), talvez seja necessário informar aumentos de renda ao longo do ano, quando ocorrerem. Consulte a **Pergunta 15** sobre *relatórios intermediários*.

Se você não informar a mudança na renda conforme exigido pelo seu contrato de aluguel, duas coisas podem acontecer (dependendo do que consta no seu contrato):

- A autoridade habitacional pode tentar cobrar de você o aluguel atrasado que poderia ter sido cobrado se tivesse havido a devida comunicação.¹⁰⁴ Isso às vezes é chamado de aumento *retroativo* do aluguel. Consulte a **Pergunta 18**. Em habitações públicas estaduais, a autoridade habitacional também pode tentar cobrar juros ou uma multa por atraso no pagamento do valor não pago.¹⁰⁵
- A autoridade habitacional pode tentar despejar você por não informar corretamente sua renda. Você pode conseguir evitar o despejo na justiça se a falha em informar adequadamente um aumento de renda tiver sido por uma *justa causa* ou se o valor do aluguel não pago for relativamente pequeno em comparação com o aluguel que normalmente seria pago.¹⁰⁶

Se você tiver um bom motivo para não declarar determinada renda, certifique-se de informar isso à autoridade habitacional. Por exemplo, se você não achava que determinada renda seria contabilizada, ou se entendeu mal o seu contrato de aluguel, ou se um membro da família não lhe informou sobre uma mudança na renda, informe isso à autoridade habitacional. Se a falha estiver relacionada a uma deficiência ou hospitalização, traga informações que comprovem isso. As autoridades habitacionais têm o dever de acomodar razoavelmente as pessoas com deficiência. Embora seja provável que você precise pagar o que é devido, a autoridade habitacional pode concordar em não cobrar uma multa ou pode concordar em interromper o despejo e, em vez disso, oferecer um plano de pagamento razoável.

Para habitações públicas federais, todas as autoridades habitacionais devem usar um programa de computador operado pelo Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano dos EUA (U. S. Department of Housing and Urban Development, HUD), chamado de sistema de Verificação de Renda de Empreendimentos (Enterprise Income Verification, EIV). As autoridades habitacionais usam esse sistema informatizado para verificar as informações de renda e emprego e identificar famílias com renda não declarada. Por meio do EIV, as autoridades habitacionais podem obter as seguintes informações: informações sobre novas contratações, salários trimestrais, informações sobre o

empregador, seguro-desemprego trimestral, benefícios mensais do Seguro Social e da Renda Complementar de Segurança, (Supplemental Security Income, SSI) e deduções do Medicare.¹⁰⁷ O HUD emitiu uma orientação para as autoridades habitacionais no sentido de que, de modo geral, elas devem oferecer aos inquilinos condições razoáveis de pagamento se a não declaração de renda não tiver sido consciente ou intencional, e modificar as condições de pagamento para que sejam acessíveis. Na maioria dos casos, o inquilino não deve pagar mais de 10% da renda para quitar a dívida, de modo que o aluguel e a quitação atual sejam limitados a 40% da renda.¹⁰⁸

As habitações públicas estaduais também têm um sistema computadorizado chamado Wage Match, que permite que as autoridades habitacionais verifiquem as informações de renda dos membros adultos da família com base nos registros do Departamento de Receita do estado.¹⁰⁹

17. O que devo fazer se minha renda mudar muito durante o ano?

A autoridade habitacional define seu aluguel com base na renda prevista.¹¹⁰ Isso significa que ela deve fazer sua melhor estimativa sobre qual será sua renda nos próximos 12 meses.

Normalmente, a autoridade habitacional se baseará em informações do seu empregador sobre o que você ganhou até o momento e o que provavelmente ganhará nos próximos 12 meses. Às vezes, o cálculo é feito com base em uma média de contracheques recentes, incluindo horas extras.

Se você acha que a autoridade habitacional tem informações incompletas ou que as informações não mostram com precisão qual será a sua renda no próximo ano, deve tentar fornecer informações melhores à autoridade habitacional. Se você fornecer informações atualizadas à autoridade habitacional e ela ainda assim fixar o aluguel em um valor mais alto do que você acha que deveria ser com base nas informações enviadas, você tem o direito de solicitar uma *audiência de queixa*. Para saber mais sobre como registrar uma queixa, consulte o **Procedimento para usar a queixa de habitação pública (Using Your Public Housing Grievance Procedure)**, um guia disponível em www.MassLegalHelp.org/housing/grievances.

Se você trabalha apenas um determinado número de meses por ano (uma situação comum entre aqueles que trabalham em escolas, por exemplo), você tem duas opções de aluguel:

- Você pode solicitar que sua renda de 10 meses seja estendida ao longo de um período de 12 meses. Isso resultaria em um aluguel mais baixo do que seria o caso nos meses em que você trabalha, mas um aluguel mais alto nos meses em que você não está trabalhando; ou

- Você pode solicitar que seu aluguel seja calculado para o período de 10 meses em que estiver trabalhando e, em seguida, solicitar uma redução do aluguel para os meses em que não estiver trabalhando.

O mesmo se aplica a mudanças nas horas extras ou nas horas de trabalho. Se o seu aluguel foi definido inicialmente com base em determinadas suposições sobre horas extras ou horas trabalhadas e você acabar fazendo muito menos horas extras ou tiver suas horas reduzidas, deverá solicitar uma alteração no aluguel. Se, por outro lado, as flutuações em suas horas ou horas extras foram incluídas no cálculo inicial do aluguel (a autoridade habitacional calculou a média das informações, e essa média não mudou realmente), não haveria base para um ajuste.

18. A autoridade habitacional pode aumentar meu aluguel retroativamente?

Habitação pública estadual

Se você mora em uma habitação pública estadual, a autoridade habitacional pode aumentar seu aluguel *retroativamente* (voltar no tempo), mas em apenas duas circunstâncias:

- Se você não informou corretamente sua renda, *deduções*, *exclusões* ou composição da família, conforme exigido pelo contrato de aluguel, e a autoridade habitacional descobrir o erro posteriormente.¹¹¹
- Se você não fez a *recertificação* no prazo, a autoridade habitacional pode aumentar o aluguel até o momento em que a recertificação teria entrado em vigor. Isso se aplica tanto à recertificação anual quanto a qualquer recertificação *intermediária* exigida pelo contrato de aluguel.¹¹²

Se, por outro lado, você forneceu à autoridade habitacional as informações adequadas em tempo hábil, mas a autoridade habitacional não as processou, o aumento do aluguel só poderá entrar em vigor em uma data futura.

Habitação pública federal

Se você mora em uma habitação pública federal, não há regras específicas sobre se os aluguéis podem ser aumentados *retroativamente*.¹¹³ Até que a HOTMA seja implementada, essa política é deixada a cargo de cada autoridade habitacional. A política deve ser declarada em seu contrato de aluguel.

19. Que tipo de aviso devo receber sobre um aumento de aluguel?

Habitação pública estadual

Se você mora em uma habitação pública estadual, a autoridade habitacional deve lhe enviar um aviso por escrito sobre um aumento de aluguel pelo menos 14 dias antes do aumento, e o aumento do aluguel deve entrar em vigor no primeiro dia do mês.¹¹⁴ Essa regra deve ser aplicada, a menos que a autoridade habitacional tenha recebido permissão do Escritório Executivo de Habitação e Comunidades Habitáveis (Executive Office of Housing and Livable Communities, EOHLC) para adotar uma regra diferente.

Contudo, não será necessário um aviso de 14 dias se você não tiver informado corretamente ou dentro do prazo qualquer renda ou alteração de renda no passado, e a autoridade habitacional descobrir esse erro e corrigi-lo posteriormente. Consulte a **Pergunta 18**.

Habitação pública federal

As regras federais deixam essa política a cargo de cada autoridade habitacional, e a política deve estar em seu contrato de aluguel.¹¹⁵

20. Quando posso solicitar uma redução no aluguel?

Assim que souber de uma mudança em suas circunstâncias, informe a autoridade habitacional e peça para recalculer o aluguel. Por exemplo, se você perdeu renda ou pensão alimentícia, ou houve uma mudança nas despesas dedutíveis listadas na **Pergunta 5** ou uma mudança na sua família ou status de imigração que reduziria seu aluguel proporcional, informe a autoridade habitacional e peça que seu aluguel seja recalculado.¹¹⁶

Para se proteger, faça sua solicitação **por escrito** e inclua:

- Informações sobre a mudança em suas circunstâncias; por exemplo, que seu tempo de trabalho diminuiu de 20 para 10 horas por semana; e
- O mês em que ocorreu a mudança de renda.

Escreva em sua solicitação a data em que está notificando a autoridade habitacional.

Essa data é muito importante para determinar quando a redução deve ocorrer.

Se o gerente da propriedade geralmente se comunica com você por e-mail, você pode enviar a solicitação por e-mail e pedir que ele confirme o recebimento. Ou

you can write your request and make a copy of it for your records. Then, go to the housing authority's office and deliver your request in writing. Ask them to stamp or write the date when you are handing over the letter on the letter itself. Then, ask them to put it in their file as a tenant. Since you made the request in writing and dated the letter (and kept a copy), it will be possible to determine later when you notified the housing authority for the first time about the change in your circumstances, even if you cannot provide a *verification of third parties* at the moment.

If you live in a federal public housing and have a *fixed value rent*, this fixed value rent cannot be adjusted based on changes in your income. However, you can request to be transferred to a *rent based on income* due to economic difficulties. Consult **Question 2**.

If you are paying a *minimum rent*, you can request a *dispensation for difficulties* if you do not have income. Consult **Question 11**.

21. Quando uma redução de aluguel deve entrar em vigor?

If you did not inform the loss of income immediately, the housing authority normally will not have the obligation to make an adjustment to the rent for the period of time before you informed it about the loss of income. In some cases, however, when there is a deficiency involved, the housing authority can make what is called *reasonable accommodation* and reduce the rent for the period before you were informed about your change in income.

If you informed your loss of income immediately, the effective date of a rent reduction varies if you live in a public housing state or federal.

Habitação pública estadual

If you informed the housing authority immediately about a rent reduction, the reduction of the rent must take effect, at the latest, on the first day of the month after the housing authority has received the necessary information to confirm the change in your income (the so-called *verification*).¹¹⁷ The housing authority will have to wait until it receives a *verification* adequate to your change in circumstances and of what will be your new probable income before making the change to the rent.

An adequate verification can be, for example, a letter of resignation from your employer or a notice from the social security office about a reduction in your financial assistance. When the housing authority receives an adequate verification, it must make the change to the rent. The housing authority can make the rent reduction take effect on a date before (or on the first day of the following month after) the reduction if there is a good reason for the delay in providing the adequate verification.¹¹⁸

Habitação pública federal

Embora cada autoridade habitacional possa definir sua própria política sobre quando uma redução de aluguel deve entrar em vigor, os regulamentos federais exigem que a autoridade habitacional atue em uma solicitação dentro de um prazo razoável.¹¹⁹

Após a notificação à autoridade habitacional, você deverá receber dela, no mínimo, uma notificação por escrito informando sobre o novo aluguel, a data de vigência e o seu direito de solicitar uma explicação sobre como o aluguel foi calculado. Se você solicitar uma explicação, a autoridade habitacional deve explicar como o cálculo foi feito, o que foi contabilizado como renda e quais *deduções* ou *exclusões* foram usadas. Algumas autoridades habitacionais incluem essas informações na notificação de aumento de aluguel. Verifique também a *Política de Admissões e Ocupação Contínua (Admissions and Continued Occupancy Policy)* da autoridade habitacional e qualquer política de cobrança de aluguel para obter detalhes.

Dica de advocacia: Se você e outros inquilinos estiverem envolvidos na revisão ou comentário sobre as políticas da autoridade habitacional, talvez devam pressionar por uma política em que a redução do aluguel entre em vigor no primeiro mês após a mudança de circunstâncias ser informada à autoridade habitacional.¹²⁰

22. O que acontece se eu disser à autoridade habitacional que minha renda diminuiu, mas eles não reduzirem meu aluguel?

Primeiro, vá até o escritório da autoridade habitacional e pergunte por que não reduziram seu aluguel. Eles podem estar aguardando a *verificação* de sua renda. Consulte a **Pergunta 21**.

Se a autoridade habitacional não reduzir o aluguel depois dessa conversa, você poderá apresentar uma *queixa* por escrito à autoridade habitacional, declarando que deseja uma *audiência* sobre a não redução do aluguel. Para fazer isso, escreva uma carta curta solicitando uma audiência de queixa e envie-a ao escritório central da autoridade habitacional ou ao escritório de administração do empreendimento. A autoridade habitacional deverá lhe conceder uma audiência depois de receber sua carta. Você receberá uma carta informando quando e onde será a audiência.

Quando for à audiência, leve um comprovante de sua renda. Esteja preparado para mostrar quando sua renda diminuiu e, se possível, traga evidências de quando você informou a autoridade habitacional sobre a mudança em sua renda. Diga ao painel de queixas ou ao oficial de audiência que a lei exige que a autoridade habitacional reduza seu aluguel quando sua renda diminui.

Para saber mais sobre como registrar uma queixa, consulte o **Procedimento para usar a queixa de habitação pública (Using Your Public Housing Grievance Procedure)**, um guia disponível em www.MassLegalHelp.org/housing/grievances.

23. Quais documentos são necessários para comprovar minha renda?

O processo de comprovação da sua renda ou das *deduções* a que você pode ter direito é chamado de *verificação*.¹²¹

Como inquilino de uma habitação pública, você deve fornecer documentação **razoável e necessária** sobre sua renda e despesas. Por exemplo, para salários, juros, dividendos, rendas vitalícias, pensões ou outras rendas, pode ser solicitado que você envie cópias dos formulários de imposto do ano anterior (incluindo formulários W-2, W-2G e 1099).

Os programas de habitação pública estaduais e federais também podem exigir a verificação de renda, patrimônio e despesas diretamente de outras pessoas – “terceiros” –, como empregadores.

Esteja preparado, pois o processo de verificação pode ser lento.

Mudanças na família

24. Quando devo relatar mudanças em minha família?

Informar mudanças em sua família funciona do mesmo jeito que informar a renda. Você passará por uma verificação de *recertificação* pelo menos uma vez por ano e provavelmente deverá informar quaisquer alterações ao longo do ano. Leia seu contrato de aluguel para saber o que é necessário. Se alguém sair de sua casa e seu aluguel se basear em parte na renda dessa pessoa, você deverá informar isso imediatamente para que o aluguel possa ser reduzido.

25. Como posso adicionar alguém à minha família?

Você tem a responsabilidade de informar a autoridade habitacional sobre qualquer pessoa que deseje adicionar ao seu contrato de locação,¹²² e deve fazer uma solicitação de adição ao gerente. É sempre melhor fazer sua solicitação por escrito e guardar uma cópia. Algumas autoridades habitacionais têm um formulário de inscrição obrigatório. Você deve obter aprovação da autoridade habitacional para adicionar uma pessoa à sua residência.

Crianças

Em geral, se a pessoa que está sendo adicionada à residência for recém-nascida de um membro da residência, ou se um membro da residência tiver adotado ou obtido a custódia judicial de uma criança pequena, você não precisará de permissão prévia da autoridade habitacional para ter um menor morando com você antes da aprovação oficial. É provável que a autoridade habitacional queira ver a certidão de nascimento, a ordem de adoção ou uma cópia da ordem judicial. Se a criança for pequena, provavelmente não será feita nenhuma *triagem*. No entanto, se a criança for um adolescente, a autoridade habitacional poderá querer fazer uma verificação do registro criminal para ter certeza de que o adolescente não foi julgado como adulto por nenhum crime.

Pode haver situações em que uma criança é adicionada à família por meio de um processo diferente de nascimento, adoção ou custódia concedida pelo tribunal, como quando o pai declara por escrito que outro adulto deve cuidar da criança. Esses acordos são protegidos pelas leis federais de habitação justa.¹²³ É comum que escolas e prestadores de serviços médicos aceitem esses documentos. Em muitos casos, as autoridades habitacionais aceitarão esses arranjos e permitirão que a criança more com a família até a aprovação da triagem.

Adultos

Se a pessoa que você deseja adicionar ao seu contrato de locação for um adulto, a autoridade habitacional provavelmente exigirá que a pessoa seja *triada*, o que pode incluir um exame de antecedentes criminais, antes de permitir que ela vá morar com a sua família. A autoridade habitacional também pode aplicar outras regras que utiliza ao admitir famílias com estrangeiros com visto permanente em habitações públicas federais. Se a pessoa que você deseja adicionar ao seu contrato de arrendamento não for aprovada, você deverá ter o direito de contestar isso usando o procedimento de *queixa*. Para obter mais informações sobre triagem e registros de histórico criminal e regras de admissão relacionadas a estrangeiros com visto permanente, consulte “Habitações públicas e subsidiadas” (Public and Subsidized Housing) em www.masslegalhelp.org/housing-apartments-shelter/public-subsidized-housing.

De acordo com o seu contrato de aluguel com a autoridade habitacional, você tem o direito de receber um hóspede por períodos limitados de tempo sem a aprovação prévia da autoridade habitacional. Nos alojamentos públicos **estaduais**, o limite geralmente é de 21 dias em um período de 12 meses, a menos que a autoridade habitacional tenha recebido aprovação para um período de tempo diferente.¹²⁴ Nos alojamentos públicos **federais**, cada autoridade habitacional pode definir sua própria política, desde que seja razoável.¹²⁵

Você pode pedir à autoridade habitacional que permita que o novo membro da família proposto fique na sua casa enquanto você faz a solicitação por escrito de uma adição. A autoridade habitacional poderá concordar em estender o período se a solicitação ainda estiver sendo *analisada*.

Se a sua solicitação para adicionar a pessoa ao seu arrendamento for negada, você poderá registrar uma *queixa*.¹²⁶ Você também pode solicitar à autoridade habitacional que estenda o período de permanência da pessoa enquanto sua *queixa* estiver pendente.

Se sua *queixa* não for aceita, a autoridade habitacional exigirá que o membro da família proposto desocupe a unidade. Lembre que, mesmo que alguém seja seu parente por casamento ou consanguíneo, se essa pessoa tiver antecedentes criminais, a autoridade habitacional poderá se recusar a permitir que ela faça parte do seu contrato de aluguel. Se você permitir que o novo membro da família proposto continue morando na unidade depois que a sua *queixa* for considerada infrutífera, a autoridade habitacional poderá rescindir o seu contrato de aluguel porque a pessoa seria um membro da família não autorizado.

26. Como faço para remover alguém do meu contrato de aluguel?

Em geral, o chefe de família controla quem mora no apartamento de habitação pública e deve enviar uma solicitação para remover um membro da família do contrato de aluguel. Frequentemente, a autoridade habitacional solicitará prova de que um membro da família está morando em outro lugar antes de remover essa pessoa do seu contrato de aluguel. Esse tipo de prova pode ser uma cópia de um novo contrato de locação, uma conta de luz ou um recibo de aluguel em nome da pessoa.¹²⁷

Violência doméstica, separação ou divórcio

Às vezes, o chefe da família se envolveu em abuso doméstico contra outros membros da família, ou há um divórcio ou separação. Se os membros da família não chegarem a um acordo sobre quem fica e quem sai, um tribunal poderá determinar quem fica no apartamento.

Uma lei federal chamada Lei da Violência contra a Mulher (Violence Against Women Act, VAWA) permite que as autoridades habitacionais bifurquem (dividam) um contrato de aluguel em habitações públicas federais para despejar ou remover um agressor, permitindo que a sobrevivente permaneça.¹²⁸ Uma autoridade habitacional pode pedir que uma pessoa documente ou certifique que sobreviveu a violência doméstica, violência no namoro, perseguição ou agressão sexual. Essa certificação pode incluir: registros policiais ou judiciais que documentem incidentes de violência; ou uma declaração, sob juramento, de um prestador de serviços à vítima, advogado ou profissional médico dizendo que houve um ou mais incidentes de abuso.¹²⁹ A certificação deverá ser fornecida até 14 dias após a solicitação da autoridade habitacional, embora esse prazo possa ser prorrogado pela autoridade habitacional.

Uma autoridade habitacional também tem o dever de fornecer assistência razoável e adequada aos membros da família em habitações públicas que sejam sobreviventes de violência doméstica, incluindo a troca de fechaduras para aqueles que obtiveram ordens de prevenção de abuso.¹³⁰ Os regulamentos estaduais de habitações públicas exigem a *isenção* (não cobrança) do custo para trocar as fechaduras.¹³¹

27. Se minha autoridade habitacional disser que minha habitação é grande demais para minha família, o que pode acontecer com meu aluguel?

Se você estiver morando em um apartamento com mais quartos do que a autoridade habitacional determina ser apropriado para o tamanho da sua família, sua família poderá ser classificada *com “excesso de espaço”*, e a autoridade habitacional poderá pedir que vocês se mudem para um apartamento menor. Em habitações públicas **estaduais**, se você se recusar a ser transferido para um apartamento menor de tamanho adequado oferecido pela autoridade habitacional, seu aluguel poderá ser aumentado para 150% do seu aluguel normal.¹³² (Consulte também a **Pergunta 2.**)

Além disso, em habitações públicas **estaduais** ou **federais**, se a sua família tiver sido classificada *com excesso de espaço* e se recusar a ser transferida para um apartamento menor, isso pode ser motivo para despejo. Se você acha que tem uma *justa causa* (boa justificativa) para não se mudar para o apartamento menor, deve apresentar uma *queixa*. Alguns motivos para contestar a transferência incluem:

- Você é um veterano, cônjuge sobrevivente de um veterano ou Gold Star Mother e tem permissão da lei estadual para permanecer em sua unidade habitacional pública estadual;¹³³
- Você precisa permanecer em seu apartamento atual por conta de uma deficiência ou precisa de espaço adicional por causa de um equipamento médico necessário;
- O apartamento que lhe foi oferecido é perigoso, pode colocar você em risco por causa de um ex-agressor ou não está de acordo com os códigos de construção ou de saúde;
- Você não pode subir as escadas ou o apartamento não atende às suas necessidades de acessibilidade (por exemplo, você tem uma cadeira de rodas e o apartamento não é acessível para cadeira de rodas); ou
- O apartamento não é apropriado por alguma outra razão.

Para obter mais informações mais sobre como registrar uma queixa, consulte o **Procedimento para usar a queixa de habitação pública (Using Your Public Housing Grievance Procedure)**, um guia disponível em www.MassLegalHelp.org/housing/grievances.

28. Existem regras sobre o excesso de renda para continuar morando em habitações públicas?

Habitação pública estadual

Sim. Para habitações **públicas estaduais**, se 30% (para habitações públicas para idosos/deficientes) ou 32% (para habitações públicas familiares) da renda de uma família for maior do que o Aluguel de Mercado Justo (Fair Market Rent, FMR) da Seção 8 para a área por um apartamento de tamanho comparável, considera-se que a família tem uma renda excessiva para habitações públicas. A família pode receber uma isenção por dificuldades por até 6 meses para encontrar outra habitação não subsidiada.¹³⁴ Consulte a **Pergunta 11**.

Habitação pública federal

Para **habitações públicas federais**, se a renda de uma família for superior a 120% da Renda Mediana da Região (AMI) por dois anos consecutivos, a família será considerada de renda excessiva e não terá mais proteção contra aluguel total e despejo.

Embora caiba a cada autoridade habitacional determinar qual será sua política após dois anos, uma autoridade habitacional poderá proceder com o despejo de uma família com renda excessiva depois de seis meses. Ou uma autoridade habitacional pode cobrar da família o aluguel que for maior – o Aluguel de Mercado Justo (Fair Market Rent, FMR) da Seção 8 ou o valor do subsídio mensal para o apartamento, conforme explicado em sua *Política de Admissões e Ocupação Contínua*.

Se uma família tiver renda excessiva apenas na primeira recertificação, mas não na segunda, não haverá ação negativa. A ação só ocorre quando há duas constatações consecutivas de renda excessiva.¹³⁵

Habitação com financiamento misto

29. O que é habitação com financiamento misto?

Uma autoridade habitacional pode optar por reformar ou reabilitar um local de habitação pública por meio de vários programas diferentes. Esses programas são chamados coletivamente de habitações com “financiamento misto” porque combinam diferentes formas de financiamento. O financiamento misto pode ser adicional ou substituir os subsídios tradicionais de capital e operação de habitações públicas.

Desde 2012, o programa de Demonstração de Assistência de Aluguel (Rental Assistance Demonstration, RAD), autorizado pelo Congresso, tornou-se um programa em que as habitações públicas federais estão sendo reformadas.¹³⁶ Muitos desses programas dependem do uso de Créditos Fiscais para Habitações de Baixa Renda (Low Income Housing Tax Credits, LIHTC) federais ou estaduais que atraem investidores privados e do uso de subsídios baseados em projetos da Seção 8. Esses programas também resultam em parcerias público-privadas nas quais a propriedade pode ser operada no futuro por uma entidade que não seja a autoridade habitacional, embora, em muitos casos, a autoridade habitacional ainda controle o terreno.

As habitações com financiamento misto, quando isso é feito corretamente, podem fornecer o financiamento de capital extremamente necessário para a preservação das habitações a longo prazo. As habitações de financiamento misto também têm restrições de uso que mantêm os apartamentos acessíveis para pessoas de baixa renda por um determinado período de tempo (em alguns casos, para sempre) e proteções ao inquilino com relação a aluguel, queixas, despejos e participação do inquilino.

Em 2024, Massachusetts aprovou uma nova lei que, de modo geral, garante que as proteções existentes para inquilinos em habitações públicas sejam transferidas para habitações de financiamento misto. Isso inclui regras de aluguel, termos de locação, limitações de despejo, direito de retornar à unidade ou ao empreendimento original, direitos de queixa, participação dos residentes, preferência na contratação e direitos de privacidade. Às vezes, as fontes de financiamento e os programas de subsídios necessários para pagar pela remodelação têm regras diferentes, e essas regras podem exigir mudanças nas proteções ao inquilino. Os residentes devem ter a oportunidade de analisar e comentar sobre essas alterações antes que elas sejam feitas.¹³⁷ Para obter mais informações, acesse o site da Mass Union em: <https://massunion.org/redevelopment/>.

Os residentes e as organizações de residentes devem se envolver em qualquer remodelação o mais cedo possível para garantir que ela funcione para eles. Os residentes devem negociar com as incorporadoras e com a autoridade

habitacional para que recebam a assistência técnica de que precisam para analisar e entender as propostas, documentos legais complicados e o financiamento.¹³⁸ Os residentes devem fazer as perguntas difíceis sobre opções e realocação. Eles devem obter garantias por escrito ANTES da remodelação e obter garantias sobre seus direitos e sobre como o empreendimento será operado APÓS a remodelação.

30. Qual é a diferença entre as regras de aluguel para o programa de Demonstração de Assistência de Aluguel (RAD) e as habitações públicas?

O programa de Demonstração de Assistência de Aluguel (RAD) foi autorizado pelo Congresso em 2012 para preservar habitações públicas e acessíveis. Em todo o país, as habitações públicas precisam de dezenas de bilhões de dólares para reparos.¹³⁹ O programa RAD fornece financiamento para estabilizar, reabilitar e substituir propriedades.

Com o programa RAD, as autoridades habitacionais convertem as habitações públicas para a Seção 8, transferindo os fundos operacionais e de capital das habitações públicas para contratos de longo prazo da Seção 8. As autoridades habitacionais substituem o financiamento de habitações públicas pelo financiamento do programa de Voucher Baseado em Projetos (Project-Based Voucher, PBV) ou pelo programa de Assistência de Aluguel Baseada em Projetos (Project-Based Rental Assistance, PBRA).¹⁴⁰

Todas as propostas do programa RAD devem passar por vários estágios de análise e comentários dos residentes e avaliação do HUD. De acordo com o programa RAD, o HUD exige que as autoridades habitacionais garantam determinados direitos de habitação pública, como a substituição “um por um”, o direito de retornar, a não realização de nova triagem de inquilinos existentes, direitos de queixa, proteções contra despejo por justa causa, direitos de participação do inquilino e a maioria das regras de aluguel.

Para o programa RAD, há algumas regras federais de aluguel de habitações públicas que foram perdidas:

- Não é possível ter “aluguéis com valor fixo”. No programa RAD, o aluguel é calculado em 30% da renda. Se você pagava um aluguel com valor fixo em habitações públicas e o seu aluguel aumentou por causa do programa RAD, há um período de adaptação de 5 anos.
- A autoridade habitacional pode estabelecer deduções arbitrárias de aluguel para os vouchers da Seção 8, como poderia fazer com as habitações públicas federais, mas deve demonstrar que isso não aumentará o custo dos vouchers.¹⁴¹

- Para todos os inquilinos com aluguel proporcional por conta do status de cidadão misto, o aluguel proporcional da Seção 8 é significativamente mais alto do que o de habitações públicas federais.
- Assim como ocorre com as habitações públicas federais, se os inquilinos pagarem pelos serviços públicos, haverá subsídios para serviços públicos para o programa RAD, e eles deverão ser ajustados para refletir as mudanças nas tarifas. O programa PBV, assim como o programa regular de vouchers da Seção 8, prevê que um subsídio mais alto para serviços públicos pode ser solicitado como uma acomodação razoável para uma pessoa com deficiência.¹⁴²

Para uma consideração sobre como os diferentes programas afetam a elegibilidade contínua das famílias com renda excessiva, consulte a **Pergunta 32**, abaixo.

31. A recertificação funciona de modo diferente para o financiamento misto e habitações públicas?

Sim, mas a forma como ela funciona depende da natureza dos subsídios e de quais outros subsídios podem ser usados para o local com financiamento misto.

- Para o programa de Voucher Baseado em Projetos (Project-Based Voucher, PBV) da Seção 8, a recertificação é feita pela autoridade habitacional local da mesma forma que é feita para os participantes regulares de vouchers da Seção 8. Normalmente, isso seria feito no escritório central (ou on-line, quando houver essa opção). No entanto, os residentes podem conversar com a autoridade habitacional para ver se há algum arranjo especial que possa ser apropriado. Por exemplo, a autoridade habitacional pode continuar a operar um local para idosos/deficientes por meio de uma agência estreitamente afiliada e estaria disposta a fazer com que sua equipe da Seção 8 fosse periodicamente ao local para fazer recertificações para evitar dificuldades.
- Para a Assistência de Aluguel com Base em Projeto (PBRA) da Seção 8, a recertificação é feita pelo proprietário, geralmente no local.

O proprietário pode ter obtido outro financiamento, como por meio do programa de Créditos Fiscais para Habitações de Baixa Renda (Low Income Housing Tax Credits, LIHTC), HOME ou outras fontes, o que exige que ele também realize análises regulares da renda e da composição da família.¹⁴³ Portanto, os residentes podem precisar ir a dois locais para se recertificar.

Também pode haver diferentes requisitos de verificação. Por exemplo, a autoridade habitacional pode exigir um determinado número de contracheques para verificar a renda, enquanto o proprietário pode exigir alguma outra coisa para o programa de LIHTC ou HOME.

Se o inquilino estiver informando apenas uma alteração provisória, ele deverá verificar se isso precisa ser informado para ambos os locais ou para apenas um. Se um residente tiver uma deficiência que dificulte o cumprimento desses requisitos, poderá solicitar uma acomodação razoável, como, por exemplo, se um membro da família pode acompanhá-lo à consulta, se os documentos podem ser aceitos remotamente ou se é possível organizar uma visita domiciliar.

Fique por dentro dos avisos de recertificação

É importante que o inquilino fique atento a todos os avisos da agência de subsídios (geralmente a autoridade habitacional) sobre a recertificação. Se o inquilino faltar a um compromisso, não responder a uma solicitação de informações ou não cumprir com todos os documentos solicitados, a autoridade habitacional geralmente iniciará o processo de rescisão do subsídio.¹⁴⁴ O inquilino deverá, então, certificar-se de solicitar uma audiência informal dentro de qualquer prazo estabelecido pela autoridade habitacional. Caso contrário, há o risco de que a Seção 8 ou o MRVP seja encerrado, e talvez não seja possível reintegrá-lo. Além disso, se o proprietário do financiamento misto não estiver recebendo o subsídio porque ele foi encerrado, o proprietário provavelmente entrará com uma ação judicial de despejo.

32. A forma de contestar o aluguel ou a elegibilidade é diferente para o financiamento misto e a habitação pública?

Sim. Depende de quem faz a recertificação de renda para o subsídio habitacional. Se a recertificação for feita pela equipe da Seção 8 ou do MRVP em uma autoridade habitacional, você usará o *processo de audiência informal* (para a Seção 8) ou o *procedimento de queixa* (para o MRVP) com essa autoridade habitacional.¹⁴⁵

Se, por outro lado, a recertificação for feita para o subsídio pelo proprietário no empreendimento, como por meio do PBRA, então você deverá usar o processo de disputa do PBRA. Muitas vezes, houve problemas reais no passado com o uso indevido do processo PBRA por parte de proprietários de imóveis multifamiliares. Como, de acordo com o programa RAD, os direitos de queixa das habitações públicas devem ser mantidos, há um bom argumento para solicitar que, antes de o local ser reformado, seja estabelecido um bom Procedimento de Queixa de Financiamento Misto que funcione para os residentes e que preserve algum papel de supervisão e envolvimento da autoridade habitacional e de revisão judicial.

Se o local continuar a ter algumas unidades habitacionais públicas, pode ser fácil estabelecer um procedimento combinado que funcione da mesma forma para todas as unidades (ou, pelo menos, para todas as unidades que tenham algum tipo de subsídio profundo e aluguéis com base na renda).

33. Existem algumas “unidades acessíveis” em habitações de financiamento misto que podem não receber o benefício das regras de aluguel de habitações públicas ou da Seção 8/MRVP?

Sim, pode haver. Embora o financiamento estadual ou federal do programa de *Créditos Fiscais para Habitações de Baixa Renda (Low Income Housing Tax Credits, LIHTC)* possa ser combinado com subsídios para habitações públicas, assistência da Seção 8 do PBV ou PBRA ou MRVP, ele também pode ser usado para “unidades acessíveis” em um local reformado. Se a “unidade acessível” não tiver nenhum outro subsídio, ela poderá não ser acessível para pessoas de renda extremamente baixa (30% da renda média da área ou menos).

Por exemplo, embora as unidades de crédito fiscal sejam reservadas para pessoas com renda igual ou inferior a 50-60% da renda mediana da área, o aluguel do crédito fiscal para a unidade pode não ser acessível ao inquilino se ele perder renda posteriormente, já que o aluguel não é ajustado com base na renda. Inquilinos com renda mais baixa podem ter condições de pagar por essas unidades se obtiverem um voucher regular de HCVP da Seção 8 de uma autoridade habitacional local. Lembre-se, porém, de que a situação deles pode ser diferente da de outros inquilinos com assistência da Seção 8 do PBV ou PBRA, especialmente se o tamanho da família mudar.

Os inquilinos em empreendimentos de financiamento misto podem tentar obter políticas semelhantes da autoridade habitacional e do proprietário que beneficiariam os inquilinos do programa de LIHTC e os inquilinos de outras unidades acessíveis. Isso pode incluir:

- Ter uma organização local de inquilinos ou um conselho de residentes aberto a todos os inquilinos, incluindo todas as “unidades acessíveis”;
- Obter financiamento para participação de inquilinos com base na quantidade total de “unidades acessíveis” ou no inventário de habitações públicas preexistentes, em vez de apenas nas unidades de habitações públicas pós-conversão;¹⁴⁶
- Ter uma política de resolução de queixas/disputas disponível para todos os residentes de “unidades acessíveis”;
- Estabelecer políticas de transferência para que os inquilinos do programa de LIHTC que precisam de subsídio possam solicitar uma transferência dentro da propriedade.

No entanto, pode ser que a organização de inquilinos só consiga obter essa participação de inquilinos e proteções contra queixas para unidades de

“substituição” em que as unidades do PBV ou MRVP estejam substituindo unidades habitacionais públicas perdidas no empreendimento, e não para “unidades acessíveis” adicionais que possam ser criadas no local.

Em 2024, o Legislativo determinou que, em qualquer remodelação de habitações públicas, as proteções aos inquilinos de habitações públicas de modo geral deveriam ser mantidas, a menos que requisitos específicos de financiamento ou programa exigissem mudanças. Qualquer alteração desse tipo deve ser objeto de negociação com os inquilinos e suas organizações de inquilinos.¹⁴⁷

Modelo de carta

34. Modelo de carta de congelamento de aluguel: Habitações públicas estaduais

Use esta carta como um guia. Marque todas as caixas que se aplicam a você e guarde uma cópia para seus registros.

Data:

Prezado Diretor/Gerente da Autoridade Habitacional:

Estou escrevendo para solicitar uma redeterminação do aluguel. Acredito que posso me qualificar para a “exclusão de renda conquistada” porque comecei a trabalhar recentemente, e minha renda aumentou.

Eu moro em uma habitação pública estadual, tenho um MRVP ou AHVP e, antes de começar meu trabalho, recebi por 12 meses consecutivos:

- TAFDC
- EAEDC
- SSI ou
- SSDI.

Depois que comecei a trabalhar, meus benefícios de assistência financeira diminuíram.

Acredito que todo o meu aumento de renda não deve ser contabilizado para o aluguel por 12 meses desde que comecei a trabalhar, de acordo com o regulamento do EOHLC em 760 C.M.R. § 6.05(3)(i) (para habitações públicas e AHVP) em 760 C.M.R. § 49.05(c)(10) (para MRVP).

Gostaria que a Autoridade Habitacional determinasse o valor correto do meu aluguel e reembolsasse qualquer valor de aluguel que eu tenha pago a mais. Solicito que me informem quais informações ou documentos adicionais são necessários para processar esse pedido. Também solicito que me informem por escrito, em até 10 dias a partir da data desta carta, o que planejam fazer para atender à minha solicitação.

Agradeço sua pronta atenção a esse assunto.

Atenciosamente,

Nome: _____

Endereço: _____

Telefone (dia): _____

Telefone (noite): _____

Glossário

Renda ajustada: O valor da renda que é usado para determinar o aluguel para programas federais de habitação, se o aluguel for *com base na renda*. O programa habitacional calcula a renda ajustada observando primeiro a renda total prevista para uma família e depois subtraindo determinadas *deduções* e despesas. O que resta é a renda ajustada, e o aluguel será de 30% desse valor.

Política de Admissões e Ocupação Contínua (ACOP): Um documento que descreve as regras e os procedimentos de admissão e ocupação de uma autoridade habitacional. Abrange elegibilidade, critérios de seleção de inquilinos, gerenciamento de listas de espera, determinação de aluguel, políticas de transferência e outras diretrizes de ocupação.

Renda anual: O termo usado nos programas federais de habitação para descrever o valor total da renda prevista para uma família. Depois que um programa federal determina a renda anual, ele subtrai determinadas *deduções* e despesas e chega ao valor da *renda ajustada*.

Renda mediana da região (AMI): Valores definidos pelo Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano dos EUA (U. S. Department of Housing and Urban Development) todos os anos para diferentes comunidades em todo o país, mostrando qual é a renda familiar mediana naquela região. Determinadas porcentagens da AMI são usadas para estabelecer a elegibilidade para ocupação inicial e contínua de habitações públicas e assistidas. Os números são geralmente publicados pelo governo federal na primavera de cada ano.

Ativo: Propriedade (como contas bancárias, ações e investimentos de capital) à qual pode ser atribuído um valor. As regras federais têm uma definição específica de “patrimônio familiar líquido”. Veja a regra do HUD 24 C.F.R. § 5.603.

Ganho de capital: A diferença entre o que você pagou por um investimento e o que recebeu quando o vendeu. Se você vendeu um investimento por um valor superior ao que pagou por ele, você teve um ganho de capital. Se o vendeu por um valor inferior ao que pagou, você teve uma perda de capital.

Medidor de controle: Um dispositivo de propriedade e instalado pela autoridade habitacional que mede a eletricidade ou o gás consumidos por uma unidade habitacional. Os medidores de controle são instalados além do medidor principal, que é de propriedade da concessionária e mede o consumo total do edifício. A autoridade habitacional é responsável pelo pagamento da conta à concessionária. Os inquilinos podem precisar pagar uma sobretaxa à autoridade habitacional se o medidor de controle de sua unidade mostrar que o uso de serviços públicos é maior do que o *subsídio de serviços públicos*.

Dedução: Uma quantia em dinheiro que é subtraída da renda total prevista de uma família antes do cálculo do aluguel. As deduções podem ter valores fixos (por exemplo, US\$ 480 por dependente) ou flutuantes, dependendo das despesas domésticas específicas (por exemplo, despesas médicas não reembolsadas).

Arbitrário: Algo que não é obrigatório, mas que é opcional.

Exclusão de renda conquistada: Um tipo de *exclusão* para residentes de habitações públicas estaduais que já haviam recebido benefícios públicos ou que estavam desempregados e depois começaram a trabalhar.

Estrangeiro com visto permanente: Uma pessoa que não é cidadã americana, mas é imigrante e pertence a um grupo que tem permissão, de acordo com a lei federal, para se candidatar a todos os programas federais de habitação. Os grupos com permissão incluem residentes permanentes, asilados e refugiados.

Escritório Executivo de Habitação e Comunidades Habitáveis (Executive Office of Housing and Livable Communities, EOHLC): O órgão estadual que supervisiona as autoridades habitacionais e as habitações públicas estaduais. Anteriormente conhecido como Departamento de Habitação e Desenvolvimento Comunitário (Department of Housing and Community Development, DHCD).

Exclusão: Renda familiar que uma autoridade habitacional deve ignorar para fins de cálculo do aluguel. Por exemplo, o valor do vale-alimentação ou de uma restituição de imposto não pode ser contabilizado para o aluguel.

Aluguel de Mercado Justo (FMR): Um valor definido pelo Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano dos EUA (U. S. Department of Housing and Urban Development) e revisado todos os anos para comunidades de todo o país, definindo os níveis de aluguel nos quais o HUD e as autoridades habitacionais basearão os subsídios da Seção 8. O valor do FMR publicado também pode afetar as regras de elegibilidade para outros programas. Geralmente é atualizado no dia 01/10. Encontre os valores de FMR no site do HUD aqui: <https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html>

Aluguel com valor fixo: O valor máximo padrão do aluguel definido por uma autoridade habitacional para um apartamento, com base no tamanho dos quartos, na condição e na localização, que os programas federais de habitação pública devem oferecer aos inquilinos como uma alternativa aos *aluguéis com base na renda*.

Justa causa: Um motivo legalmente suficiente. Por exemplo, uma autoridade habitacional deve ter uma justa causa para despejar alguém; ou um inquilino pode ter uma justa causa para ser transferido para outro apartamento se um membro da família tiver uma deficiência física convincente e documentada.

Queixa: Uma queixa é uma reclamação apresentada para solicitar uma *audiência* sobre uma lesão, injustiça ou erro.

Audiência de queixa: Um processo após o registro de uma queixa no qual um oficial de audiência ou painel de queixas ouve as partes, considera as evidências e toma uma decisão ou sentença. Antes de ir para a fase de audiência, o processo de queixa começa com uma conferência informal ou audiência informal, que é uma reunião que permite que as partes tentem convencer a autoridade habitacional de que uma decisão ou ação proposta está incorreta. Os inquilinos têm o direito de

ter um advogado ou outra pessoa com eles durante uma conferência informal e uma audiência de queixa.

Renda bruta: O termo usado nos programas habitacionais do estado para descrever o valor total da renda prevista para a família. Depois que um programa estadual determina a renda bruta, ele contabiliza determinadas *deduções* e despesas e chega ao valor da *renda líquida* na qual o aluguel se baseia.

Dificuldades: Uma situação difícil ou adversa para uma família de inquilinos (por exemplo, perda de um membro da família).

Isenção por dificuldades: Se uma família se qualificar para uma isenção por dificuldades, ela não precisará pagar um *aluguel mínimo*, mas poderá pagar menos do que o mínimo, até 0.

Audiência: Consulte *audiência de queixa*.

HOTMA: Lei de Modernização das Oportunidades de Habitação (Housing Opportunity Through Modernization Act). A HOTMA fez grandes mudanças na forma como os aluguéis são definidos nas habitações públicas federais e na Seção 8, mas, até a data deste livreto, o HUD ainda não havia implementado todas essas mudanças.

Família: Pessoas listadas em seu contrato de aluguel e autorizadas pela autoridade habitacional a morar em seu apartamento.

Programa de Vouchers de Escolha de Habitação (Housing Choice Voucher Program, HCVP): O programa federal regular de vouchers da Seção 8. Nesse programa, os inquilinos recebem um voucher para encontrar um apartamento no mercado privado e têm um tempo limitado para garantir esse apartamento. Os proprietários privados podem cobrar um aluguel superior a 30% da renda (inicialmente, as unidades não podem ser aprovadas se o aluguel do inquilino (aluguel mais subsídio para serviços públicos pagos pelo inquilino) exceder 40% da renda, mas não há limite na renovação do aluguel). Os proprietários podem despejar por “ausência de culpa” ou outros motivos de justa causa após o primeiro ano do contrato de aluguel. O proprietário pode solicitar uma caução de segurança equivalente ao aluguel total do contrato, e não apenas à parte do inquilino. Se o tamanho da família mudar, a autoridade habitacional poderá precisar reduzir o subsídio na revisão anual.

HUD: O Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano federal dos EUA (U. S. Department of Housing and Urban Development), que é responsável pelas habitações públicas federais e pelos programas federais da Seção 8.

Renda social imputada: Renda da previdência social não recebida, mas ainda assim contabilizada pela autoridade habitacional, quando o subsídio da previdência social de um inquilino foi sancionado e reduzido por determinados motivos.

Aluguel com base na renda: Aluguel calculado como uma porcentagem da renda anual prevista de uma família. Nos programas de habitação pública, o aluguel de

cada unidade é quase sempre determinado como uma porcentagem da renda da família que mora nela. Portanto, os aluguéis de unidades semelhantes em um empreendimento podem ser diferentes, dependendo de quem mora em cada unidade.

Processo de audiência informal: Para o programa de vouchers da Seção 8 e PBV, o processo de resolução de disputas com os participantes do programa, conforme descrito no 24 C.F.R. § 982.555. Embora isso geralmente se concentre na rescisão da assistência da Seção 8, também é o processo para contestar decisões de aluguel/renda associadas a um subsídio da Seção 8. Normalmente, as audiências são conduzidas por um oficial de audiência, e não por um painel de audiências.

Relatórios intermediários: Nos programas de habitação pública, as regras sobre quando uma família deve informar uma mudança na família ou na renda entre as *recertificações* anuais.

Créditos Fiscais para Habitações de Baixa Renda (Low Income Housing Tax Credits, LIHTC): Isenções fiscais fornecidas pelo governo estadual ou federal para ajudar na preservação ou produção de habitações acessíveis. O programa de LIHTC geralmente é um componente da remodelação financeira mista de habitações públicas e traz consigo outro conjunto de regras sobre requisitos de elegibilidade e verificação. Os inquilinos podem precisar certificar a elegibilidade tanto com a autoridade habitacional quanto com o proprietário, se houver créditos fiscais. Em alguns casos, as regras de crédito fiscal podem afetar a elegibilidade de um inquilino. Algumas das “unidades acessíveis” em um local podem ter apenas financiamento de crédito fiscal. Inquilinos de renda muito baixa podem não conseguir pagar por unidades de crédito fiscal sem um voucher da Seção 8 ou MRVP.

Pagamento único: Pagamento feito apenas uma vez.

Programa de Vouchers de Aluguel de Massachusetts (Massachusetts Rental Voucher Program, MRVP): Um programa de assistência para aluguel do estado de Massachusetts que é semelhante à Seção 8 em alguns aspectos e que pode ser um subsídio baseado no projeto ou no inquilino. Normalmente, os aluguéis dos inquilinos são mais altos do que os da Seção 8, e o valor do subsídio pago ao proprietário é menor. Os subsídios do MRVP só podem ser usados em Massachusetts.

Aluguel mínimo: Em habitações públicas, o valor do aluguel que uma autoridade habitacional pública pode cobrar de uma família, mesmo que não haja renda. Em habitações públicas federais, a faixa é de 0 a US\$ 50 por mês, dependendo da autoridade habitacional e do programa. Em habitações públicas estaduais, o aluguel mínimo é de US\$ 5. Uma família pode, em muitas circunstâncias, evitar o aluguel mínimo solicitando uma *isenção por dificuldades*.

Financiamento misto: Uso de diversas fontes de financiamento para reformar ou reabilitar habitações públicas, incluindo o uso de Créditos Fiscais para Habitações de Baixa Renda estaduais ou federais, Seção 8 ou Programa de Vouchers de Aluguel de Massachusetts (Massachusetts Rental Voucher Program, MRVP),

Demonstração de Assistência de Aluguel (Rental Assistance Demonstration, RAD), HOPE VI, Choice Neighborhoods ou outros programas.

Renda líquida: O valor da renda que é usado para determinar o aluguel para programas habitacionais estaduais, se o aluguel for *com base na renda*. O programa habitacional calcula a renda líquida observando primeiro a renda total prevista para uma família e depois subtraindo determinadas *deduções* e despesas. O que resta é a renda líquida, e o aluguel será uma porcentagem desse valor.

Habitação grande demais: Quando uma família está vivendo em uma unidade projetada para uma família maior.

Excesso de renda: Os programas de habitações populares têm muitas regras diferentes sobre quando uma família pode ser considerada como tendo renda excessiva para o subsídio ou para as proteções regulares de aluguel, bem como se, quando as circunstâncias familiares mudam, uma família com renda excessiva ainda pode obter habitações acessíveis.

Assistência de Aluguel com Base em Projeto (Project Based Rental Assistance, PBRA): Um programa federal da Seção 8 sob o qual é fornecida assistência de subsídio a um edifício. O subsídio é administrado pelo proprietário, e o proprietário faz a recertificação. Os inquilinos do PBRA só podem ser despejados por violações do programa ou do contrato de locação e têm o aluguel limitado a 30% da renda. No caso do programa RAD, após 2 anos, os inquilinos do RAD PBRA em situação regular podem solicitar vouchers de realocação, se desejarem.

Vouchers Baseados em Projetos (Project Based Vouchers, PBV): Um programa federal da Seção 8 sob o qual é fornecida assistência de subsídio a um edifício. O subsídio é administrado por uma autoridade habitacional, e a recertificação é feita lá. Os inquilinos do PBV só podem ser despejados por violações do programa ou do contrato de locação e têm aluguéis limitados a 30% da renda. Após um ano, os inquilinos em situação regular podem solicitar vouchers de realocação, se desejarem.

Aluguel proporcional: O valor do aluguel determinado de acordo com cálculos especificados por um programa federal de habitação pública para uma família com alguns imigrantes sem documentos. Imigrantes sem documentos podem residir nas habitações do programa, mas o programa federal de habitações ajustará o subsídio para cobrir apenas os cidadãos ou *estrangeiros com visto permanente*. Em geral, o cálculo do valor do benefício baseia-se na proporção de pessoas elegíveis em relação a pessoas não elegíveis. Como resultado, essas famílias “mistas” pagarão mais do que o padrão de 30% da renda pelo aluguel.

RAFT ou Assistência Residencial para Famílias em Transição (Residential Assistance for Families in Transition): Um programa financiado pelo estado para ajudar famílias de baixa renda a evitar a falta de habitação. A RAFT ajuda a pagar caucões de segurança, aluguéis atrasados ou atrasos no pagamento de serviços públicos.

Acomodação razoável: No contexto da habitação, uma acomodação razoável é uma alteração ou modificação que uma autoridade habitacional ou um locador faz

em uma regra, política, prática, serviço ou espaço físico para que uma pessoa com deficiência possa fazer pleno uso de sua casa ou tirar o máximo proveito do programa habitacional. A alteração é considerada razoável se não criar um ônus desnecessário para a autoridade habitacional e se não exigir que a autoridade habitacional altere seu programa.

Recertificação: O termo geral usado por todas as autoridades habitacionais para descrever o procedimento anual pelo qual uma autoridade habitacional verifica a composição e a renda de uma família a fim de determinar se a parte do aluguel da família precisa ser recalculada.

Redeterminação: O termo usado em habitações públicas estaduais para descrever o processo de recertificação.

Reverificação: O termo usado em habitações públicas federais para descrever o processo de recertificação.

Demonstração de Assistência de Aluguel (Rental Assistance Demonstration, RAD): Um programa federal de remodelação de habitações públicas de financiamento misto em que os fundos operacionais e de capital das habitações públicas são substituídos por uma forma de assistência da Seção 8, conforme aprovado pelo HUD. As habitações públicas que são reformadas por meio do programa RAD podem ter Vouchers Baseados em Projetos (Project-Based Vouchers, PBVs) ou Assistência de Aluguel Baseada em Projetos (Project-Based Rental Assistance, PBRA). Muitas proteções de habitações públicas são transferidas para o programa RAD, incluindo a maioria das regras de aluguel, proteções contra despejo, restrições de uso a longo prazo, direitos de queixa e requisitos de participação de inquilinos.

Retroativo: Referente a uma ação aplicada a um momento passado. Por exemplo, uma autoridade habitacional tem permissão para, em determinadas circunstâncias, cobrar um aluguel adicional por meses que já se passaram. Os aluguéis retroativos geralmente são impostos somente se o inquilino tentar ocultar a renda ou não cooperar com o processo de recertificação.

Sancionado: Penalizado. Por exemplo, se alguém que recebe assistência social não cumpre os requisitos de trabalho ou viola outras partes da política de assistência social de um estado, são impostas penalidades.

Triagem: O processo de análise de registros e referências para determinar se alguém será um bom inquilino.

Incentivo à autossuficiência: Um tipo de exclusão para residentes de habitações públicas federais que recebiam benefícios públicos ou estavam desempregados e começaram a trabalhar. Isso foi eliminado a partir de 1º de janeiro de 2024, embora os residentes que se qualificaram para isso antes dessa data pudessem continuar recebendo o benefício do saldo do período de exclusão.

Bolsa: Em geral, uma bolsa é uma pequena quantia de dinheiro regularmente paga ao inquilino para uma finalidade específica. Por exemplo, um inquilino pode receber uma bolsa por fazer parte da diretoria de uma organização local de

inquilinos ou por ser um comissário na diretoria da autoridade habitacional. Há também bolsas de estudo. É importante verificar a definição específica de bolsa, dependendo do programa, pois as definições são diferentes.

Suspender: Colocar temporariamente em espera. No caso de isenções por dificuldades solicitadas do aluguel mínimo, uma solicitação feita durante os primeiros 90 dias de dificuldades é para *suspender* o aluguel mínimo e não prosseguir com uma ação adversa, como um despejo por falta de pagamento. No entanto, se a dificuldade terminar em 90 dias ou menos, as cobranças de aluguel mínimo permanecem, mas devem ser pagas em termos razoáveis. Se, por outro lado, a dificuldade durar mais de 90 dias, isso se qualificaria para uma dispensa (cancelamento) de todas as cobranças de aluguel mínimo, retroativamente e até que a dificuldade termine.

Subsídio para serviços públicos: A quantia em dinheiro que uma autoridade habitacional deduzirá do aluguel quando um inquilino de habitação pública federal pagar por todos ou alguns serviços públicos (mas não por telefone, TV a cabo ou internet). O subsídio é um valor que não se baseia no consumo real de serviços públicos do inquilino, mas sim em um valor que a autoridade habitacional julga ser um nível de consumo razoável para uma residência com baixo consumo de energia.

Verificação: Comprovação por escrito. Em habitações públicas, o processo em que a autoridade habitacional verifica as informações fornecidas pelo inquilino sobre renda e composição familiar. Isso inclui pedir que os inquilinos forneçam determinada documentação e buscar informações de fontes externas (como empregadores). Os próprios documentos são chamados de verificações.

Dispensar: Não aplicar uma regra devido a uma circunstância especial.

Dispensa: Permissão, geralmente de uma agência, para não seguir determinadas regras.

Notas finais

¹ Para conhecer as regulamentações pré-HOTMA sobre a definição de alugueis que, até que a HOTMA seja implementada, estão atualmente em vigor, consulte 24 C.F.R. § 5.609 et seq. (1º de abril de 2023) disponível em: <https://www.masslegalservices.org/system/files/library/2023%20CFR%20Rent%20Rules%20Pre-HOTMA.pdf>.

Para obter as regulamentações finais da HOTMA sobre a definição de aluguel, que incluem alterações da HOTMA que ainda não estão em vigor, consulte 24 C.F.R. § 5.601 et seq., (14 de fevereiro de 2023) disponível em: <https://www.ecfr.gov/current/title-24/subtitle-A/part-5/subpart-F/section-5.601>.

² G.L. c. 121B, § 32; Idosos/ deficientes: G.L. c. 121B, § 40(e); 760 C.M.R. § 6.04(1)(a); Habitação familiar: 760 C.M.R. § 6.04(1)(b).

³ 42 U.S.C. § 1437a(a)(1).

⁴ 42 U.S.C. § 1437a(a)(1); 24 C.F.R. § 5.628(a).

⁵ As autoridades habitacionais de Cambridge, Holyoke, Brockton, Medford e Watertown têm fórmulas de aluguel diferentes para seus programas habitacionais federais no âmbito de um programa de demonstração chamado “Mudança para Trabalhar” (Moving to Work).

⁶ 42 U.S.C. § 1437a(a)(2)(B)(i); 24 C.F.R. § 960.253(b).

⁷ 42 U.S.C. § 1437a(a)(2)(C); 24 C.F.R. § 960.253(f). A autoridade habitacional deve adotar políticas por escrito para determinar quando o pagamento do aluguel com valor fixo é uma dificuldade financeira. Essas políticas devem prever que as dificuldades financeiras incluem as seguintes situações: (1) a família sofreu uma redução na renda por uma mudança nas circunstâncias, incluindo perda ou redução de emprego, morte na família ou redução ou perda de rendimentos ou outra assistência; (2) a família teve um aumento nas despesas por mudanças nas circunstâncias de custos médicos, cuidados infantis, transporte, educação ou itens semelhantes; e (3) outras situações conforme determinado pela autoridade habitacional.

⁸ Consulte o Aviso 2017-23 sobre Habitações Públicas e de Indígenas (Public & Indian Housing, PIH) do HUD , emitido em 30 de novembro de 2017, em: www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/PIH-2017-23.pdf

⁹ O aluguel proporcional é baseado na porcentagem da renda familiar total, na porcentagem de membros da família que são cidadãos ou *estrangeiros com visto permanente* e no aluguel com valor fixo da autoridade habitacional. Consulte 24 C.F.R. § 5.520. Para a definição de estrangeiro com visto permanente, consulte 42 U.S.C. § 1436a.

¹⁰ Esse aluguel proporcional se baseia na porcentagem da assistência de subsídio fornecida aos membros da família que são cidadãos ou estrangeiros com visto permanente. Consulte 24 C.F.R. § 5.520.

¹¹ 42 U.S.C. 1437j(d-g); 24 C.F.R. § 5.615.

-
- ¹² G.L. c. 121B, § 32; 760 C.M.R. § 6.04(1)(e).
- ¹³ G.L. c. 121B, § 32; 760 C.M.R. § 6.04(1)(c). De acordo com 760 C.M.R. § 6.03, “habitação grande demais” significa uma família de inquilinos que a autoridade habitacional determinou, com base na composição da família, que está ocupando uma unidade que tem mais quartos do que seria apropriado para o tamanho da família.
- ¹⁴ G.L. c. 121B, § 32; 760 C.M.R. § 6.04(1)(c).
- ¹⁵ 760 C.M.R. § 6.05(2).
- ¹⁶ 24 C.F.R. § 5.609; consulte, de modo geral, o Guia de Ocupação de Habitações Públicas (Public Housing Occupancy Guidebook) do HUD, Capítulo 10. O Guia também inclui planilhas e formulários que as autoridades habitacionais podem usar para calcular o aluguel e verificar a renda. Você pode encontrar esse guia no site do HUD em: https://www.hud.gov/sites/documents/doc_10760.pdf
- ¹⁷ **Estadual:** 760 C.M.R. § 6.05(2)(b); **Federal:** 24 C.F.R. § 5.609(b)(28), que prevê a exclusão da receita bruta de negócios e uma definição de receita líquida de negócios contabilizável.
- ¹⁸ **Estadual:** 760 C.M.R. § 6.05(2)(e); **Federal: Pré-HOTMA:** 24 C.F.R. § 5.609(b)(4), (c)(14); **HOTMA final:** 24 C.F.R. § 5.609(b)(16).
- ¹⁹ Os programas de habitação pública federais e estaduais têm definições diferentes de “presentes regulares” e “contribuições”. **Estadual:** 760 C.M.R. § 6.05(2)(f) prevê que as contribuições ou presentes recebidos de membros que não sejam da família que sejam superiores a US\$ 5.000 no total (no agregado) em um período de 12 meses **devem ser incluídos**, desde que apenas o valor das contribuições ou presentes que exceda US\$ 5.000 seja incluído. **Federal: Pré-HOTMA:** 24 C.F.R. § 5.609(b)(7); **HOTMA final:** 24 C.F.R. § 5.609(b)(24)(v) estabelece, na definição de “renda não recorrente”, que é a renda que não se repetirá no ano seguinte, e que presentes em datas festivas, aniversários ou outros eventos ou marcos significativos da vida **não estão incluídos**. Contudo, em habitações públicas federais, se alguém que não faz parte da família pagar a conta telefônica todo mês, isso será considerado uma contribuição regular e será incluído no cálculo do aluguel.
- ²⁰ **Exclusões estaduais de renda bruta:** 760 C.M.R. § 6.05(3); **Exclusões federais de renda anual:** 42 U.S.C. § 1437a(b)(4)(B); **Pré-HOTMA:** 24 C.F.R. § 5.609(c); **HOTMA final:** 24 C.F.R. § 5.609(b); 89 Fed. Reg. 6126 (31 de janeiro de 2024).
- ²¹ 42 U.S.C. § 8624(f)(1), que afirma que pagamentos ou subsídios de assistência energética residencial não devem ser considerados renda para fins de acordo com a lei federal ou estadual. Veja também Exclusões de Renda Obrigatórias pelo Governo Federal (Federally Mandated Exclusions from Income) em 89 Fed. Reg. 6126 (31 de janeiro de 2024).

-
- 22 **Estadual:** 760 C.M.R. § 6.05(3)(b). **Federal:** 42 U.S.C. § 1437a(b)(5)(D); **Pré-HOTMA:** 24 C.F.R. § 5.609(c)(4); **HOTMA final:** 24 C.F.R. § 5.609(b)(6).
- 23 760 CMR 6.05(3)(h).
- 24 Qualquer dinheiro que você ganhe ou receba de um programa de treinamento aprovado pelo EOHLC ou patrocinado ou administrado por uma agência governamental, que seja superior à quantia equivalente a 1,5 vez o salário mínimo para 37,5 horas por semana, não está excluído. Essa exclusão só pode ser solicitada por até dois anos. 760 CMR 6.05(3)(j).
- 25 Consulte 760 CMR 6.05(3)(k). Os alunos que estiverem em meio período ou mais podem excluir seus salários enquanto permanecerem em meio período ou mais, mas sua renda *começará* a contar quando eles permanecerem sendo estudantes pelo dobro do tempo normalmente necessário para que alunos em tempo integral concluam seu curso. Você pode tentar estender essa exclusão de renda por até dois anos com a verificação da escola do aluno. Consulte a definição de “Estudante em meio período” em 760 CMR 6.03.
- 26 Se o inquilino ou um membro da família tiver 62 anos ou mais, estiver trabalhando ou tiver trabalhado recentemente, mas tiver perdido o emprego, essa pessoa pode pedir que a autoridade habitacional NÃO inclua as seguintes fontes de renda: Seguro-desemprego, indenização por acidente de trabalho e invalidez de curto e longo prazo. Isso NÃO se aplica ao Seguro de Invalidez da Previdência Social. 760 CMR 6.05(3)(p). Encontre o salário mínimo atual de Massachusetts e outras informações relacionadas em <https://www.mass.gov/info-details/massachusetts-law-about-minimum-wage>.
- 27 760 CMR 6.05(3)(s), fazendo referência ao Brave Act em G.L. c. 115, § 6B.
- 28 760 CMR 6.05(3)(r), com referência cruzada a 26 U.S.C. § 529A.
- 29 760 CMR 6.05(3)(a).
- 30 Consulte 24 C.F.R. 5.609(b)(12)(iii). Consulte também 24 C.F.R. 964.150(b), que estabelece que o uso de fundos de participação do inquilino para bolsas para oficiais de um conselho de residentes, conforme acordado entre a autoridade habitacional e o conselho de residentes, não é contabilizado como renda para fins de determinação do aluguel.
- 31 O Aviso sobre PIH 2005-37 do HUD forneceu orientação sobre o cálculo de renda referente ao Programa do Plano de Medicamentos de Prescrição do Medicare – Parte D, mas, em 2019, o HUD identificou esse aviso como algo que não deveria mais estar em vigor ou que foi considerado desnecessário e obsoleto. Consulte <https://www.federalregister.gov/documents/2020/11/03/2020-23986/removal-and-archiving-of-additional-obsolete-and-superseded-guidance-documents>.
- 32 42 U.S.C. § 1437a(b)(5); 24 C.F.R. § 5.611(b).
- 33 Para consultar os regulamentos da HOTMA sobre a definição do aluguel, que incluem as alterações da HOTMA que ainda não estão em vigor,

consulte 24 C.F.R. § 5.601 et seq., (14 de fevereiro de 2023) disponível em: <https://www.ecfr.gov/current/title-24/subtitle-A/part-5/subpart-F/section-5.601>. Consulte também as definições de fixação de aluguel em 24 C.F.R. § 5.603 (28 de fevereiro de 2023) em: <https://www.ecfr.gov/current/title-24/subtitle-A/part-5/subpart-F/section-5.603>, e a definição de renda anual conforme a HOTMA final em 24 C.F.R. § 5.609 (14 de fevereiro de 2023) em: <https://www.ecfr.gov/current/title-24/subtitle-A/part-5/subpart-F/subject-group-ECFR174c6349abd095d>

Para ver os regulamentos pré-HOTMA sobre fixação de aluguel que, até a implementação da HOTMA, estão em vigor no momento, consulte 24 C.F.R. § 5.601 et seq. (1º de abril de 2023) disponível em: <https://www.masslegalservices.org/system/files/library/2023%20CFR%20Rent%20Rules%20Pre-HOTMA.pdf>.

- ³⁴ 42 U.S.C. § 1437a(b)(5); 24 C.F.R. § 5.611. Em julho de 2016, o Congresso aprovou a Lei de Oportunidades de Habitação por meio da Modernização (Housing Opportunities through Modernization Act, HOTMA), Lei Pública 114-201, que autorizou várias alterações nas regras de aluguel e elegibilidade do HUD para habitações públicas com assistência federal e vouchers da Seção 8. Para obter um bom resumo das principais alterações feitas pela HOTMA, consulte o memorando do Projeto de Lei de Habitação Nacional (National Housing Law Project) em <https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/2018/02/NHLP-Overview-and-Analysis-of-HOTMA.pdf>.
- ³⁵ Quando a HOTMA entrar em vigor, a dedução para idosos/deficientes aumentará de US\$ 400 para pelo menos US\$ 525 e poderá ser ajustada anualmente pelo HUD.
- ³⁶ Quando a HOTMA entrar em vigor, essa dedução poderá ser ajustada anualmente pelo HUD. 42 U.S.C. 1437a(b)(5)(B) e 24 C.F.R. 5.611(a)(1).
- ³⁷ 42 USC 1437a(b)(5)(D)(i) e 24 C.F.R. 5.611(a)(3)(i). Os 3% mudarão para um valor acima de 10% quando a HOTMA entrar em vigor. Haverá uma introdução gradual para os residentes atuais. Para aqueles que já estavam em habitações públicas no momento em que a autoridade habitacional fez a mudança para 10% e que já estavam usando a dedução, as autoridades habitacionais devem introduzir gradualmente o aumento ao longo de três anos, do seguinte modo: despesas acima de 5% no primeiro ano, despesas acima de 7,5% no segundo ano e 10% no terceiro ano.
- ³⁸ 42 USC 1437a(b)(5)(D)(ii) e 24 CFR 5.611(a)(3)(ii). Pelo menos no período pré-HOTMA, um bom guia para os tipos de despesas médicas que podem ser deduzidas pode ser encontrado em uma publicação da Receita Federal dos EUA (Internal Revenue Service), disponível em: <http://www.irs.gov/pub/irs-pdf/p502.pdf>.
- ³⁹ Para as pessoas que já usam essa dedução por invalidez, ela aumentará de 3% para 10% ao longo de três anos quando a HOTMA entrar em vigor. Se uma família tiver despesas médicas qualificadas e despesas com deficiência, elas podem ser agregadas, e podem ser usadas despesas combinadas acima de 10% da renda anual (ou porcentagens menores durante a fase de introdução). Se uma família passar por dificuldades financeiras, mas não

estava recebendo anteriormente a dedução mais generosa de despesas médicas ou de invalidez, ela poderá obter um período de 90 dias para dedução de despesas médicas ou de invalidez que excedam 5% da renda anual, e um período adicional de 90 dias poderá ser concedido pela autoridade habitacional. 24 C.F.R. 5.611(a)(3) e (c). As provisões para despesas de assistência médica e por deficiência encontram-se no 24 CFR 5.611(c) e (e).

40 Os cuidados de atendentes incluem: Atendimento domiciliar, enfermagem, serviço de limpeza doméstica, serviço de realização de pequenas tarefas, intérpretes para pessoas com deficiência auditiva, um leitor para uma pessoa com deficiência visual ou custos associados à manutenção e aos cuidados de animais de serviço ou de companhia. O aparato auxiliar inclui: cadeiras de rodas, andadores, scooters, dispositivos de leitura para pessoas com deficiências visuais, equipamentos para adicionar a carros e vans para permitir seu uso por membros da família com deficiência, ou animais de serviço ou assistência. Consulte o *Guia de Ocupação de Habitações Públicas (Public Housing Occupancy Guidebook)*, página 124, em www.hud.gov/sites/documents/doc_10760.pdf. Consulte também o Aviso 2013-01 do HUD sobre Habitação Justa e Oportunidades Iguais (Fair Housing & Equal Opportunity, FHEO) (25 de abril de 2013) para saber mais sobre animais de serviço ou de assistência.

41 No caso de cuidados infantis necessários para permitir o emprego, o valor deduzido não deve exceder o valor da renda do emprego que está incluído na *renda anual*. 24 C.F.R. § 5.603(b). Consulte também 42 U.S.C. § 1437a(b)(5)(C). Observe que há uma cláusula para uma extensão de 90 dias para dificuldades, que a autoridade habitacional pode estender por um período adicional de 90 dias, da dedução de cuidados infantis caso haja dificuldades financeiras, mas a família não se qualificaria para a dedução de outra forma, como quando o membro da família não estiver mais empregado. Consulte 24 C.F.R. 5.611(d-e).

42 760 C.M.R. § 6.05(4).

43 Em junho de 2024, o Escritório Executivo de Habitação e Comunidades Habitáveis (Executive Office of Housing and Livable Communities) atualizou o cronograma de dedução de aquecimento abaixo:

Quartos	Dedução de aquecimento padrão (todos os programas, o inquilino paga o aquecimento)	Incremento de aquecimento elétrico (adição à dedução padrão)		Dedução total com aquecimento elétrico	
	Todos os programas	c,200 e c,667	c,705	c,200 e c,667	c,705
0	\$600	\$200	\$200	\$800	\$800
1	\$800	\$400	\$600	\$1,200	\$1,400
2	\$1,000	\$800	\$1,500	\$1,800	\$2,500
3	\$1,200	\$1,000	\$1,900	\$2,200	\$3,100
4	\$1,400	\$1,200	\$2,300	\$2,600	\$3,700
5	\$1,600	\$1,400	\$2,700	\$3,000	\$4,300

Para obter mais informações, acesse: <https://www.mass.gov/doc/attachment-g-plain-language-to-phn-2024-07/download>

44 760 C.M.R. § 6.05(4)(e).

-
- 45 760 CMR 6.05(4)(h). Essa dedução não pode exceder a renda bruta do membro da família envolvido.
- 46 760 CMR 6.05(4)(i). O membro da família com deficiência deve ser incapaz de realizar os serviços de limpeza doméstica ou cuidados pessoais fornecidos, e nenhum membro da família deve estar razoavelmente disponível para realizar esses serviços.
- 47 760 C.M.R. § 6.05(4)(j).
- 48 O Aviso sobre PIH 2005-37 do HUD forneceu orientação sobre o cálculo de renda referente ao Programa do Plano de Medicamentos de Prescrição do Medicare – Parte D, mas, em 2019, o HUD identificou esse aviso como algo que não deveria mais estar em vigor ou que foi considerado desnecessário e obsoleto. Consulte <https://www.federalregister.gov/documents/2020/11/03/2020-23986/removal-and-archiving-of-additional-obsolete-and-superseded-guidance-documents>.
- 49 A taxa de milhagem padrão permitida pelo IRS para despesas operacionais de um carro quando você o usa por motivos médicos é de 21 centavos de dólar por milha a partir de abril de 2025. Para obter a taxa atual, consulte a Publicação 502 do IRS em <https://www.irs.gov/pub/irs-pdf/p502.pdf>.
- 50 Consulte o *Guia de Ocupação de Habitações Públicas (Public Housing Occupancy Guidebook)*, página 124, em: www.hud.gov/sites/documents/doc_10760.pdf. Consulte também a nota de rodapé 40.
- 51 **Estadual:** Consulte o PHN 2023-01, Orientação para Animais em Habitações Públicas Auxiliadas pelo Estado (Guidance for Animals in State-aided Public Housing) (datado de 1º de fevereiro de 2023) na página 3, sem número, juntamente com os seguintes anexos: Anexo A – Termos definidos, Anexo B – Fluxograma, Anexo C – Processo de verificação de acomodações razoáveis relacionadas a animais e Anexo D – Recursos.
Federal: Guia de Ocupação de Habitações Públicas, Determinação de Renda (Public Housing Occupancy Guide, Income Determination), junho de 2020, Seção 6.4. Consulte também o Manual 4350.3 do HUD, Requisitos para Ocupação de Programas de Habitações Familiares Subsidiadas (Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing programs), na página 5-49 (que interpreta a mesma regulamentação, mas para um programa habitacional diferente)
- 52 A dedução médica de 3% será alterada para 10% quando a HOTMA entrar em vigor. Consulte também a nota de rodapé 37. 42 U.S.C. § 1437a(b)(5)(D); 24 C.F.R. § 5.611(a)(3). Conforme definido em 24 C.F.R. § 5.100, “pessoa idosa” significa um indivíduo que tem pelo menos 62 anos de idade. 24 C.F.R. 5.611(c)(1).
- 53 Consulte a nota de rodapé 40.

-
- 54 Esse limite de 3% será alterado para 10% quando a HOTMA entrar em vigor. Veja a nota de rodapé 39.
- 55 Esse limite de 3% será alterado para 10% quando a HOTMA entrar em vigor e será introduzido gradualmente ao longo de três anos. Veja a nota de rodapé 39. 24 C.F.R. 5.611(a)(3) e (c)(1). Consulte também a nota de rodapé 40 para obter detalhes sobre cuidados auxiliares e de atendentes.
- 56 760 C.M.R. § 6.05(4)(e).
- 57 760 C.M.R. § 6.05(4)(a).
- 58 760 CMR 6.05(4)(i).
- 59 **Pré-HOTMA:** 24 C.F.R. § 5.609(c)(14); **Final-HOTMA:** 24 C.F.R. § 5.609(b)(16).
- 60 Consulte 24 C.F.R. § 5.603 para a definição de *patrimônio familiar líquido*. Além disso, 24 C.F.R. § 5.609(b)(2) lista uma série de distribuições de fundo fiduciário que não são contabilizadas como renda.
- 61 Nos casos em que um fundo fiduciário tenha sido estabelecido e o fundo fiduciário não seja revogável por, ou esteja sob o controle de, qualquer membro da família ou das pessoas que moram no apartamento, o valor do fundo fiduciário não será considerado um patrimônio, desde que o dinheiro continue a ser mantido em um fundo fiduciário, de acordo com a definição de *patrimônio familiar líquido*, 24 C.F.R. § 5.603. Consulte também 24 C.F.R. § 5.609(b) e *Manual de Ocupação Multifamiliar (Multifamily Occupancy Handbook) do HUD*, 4350.3 para saber mais sobre como os fundos fiduciários podem ser estruturados no contexto de habitações multifamiliares.
- 62 Para habitações públicas estaduais, esses pagamentos únicos são tratados como renda e usados no cálculo do aluguel somente se recebidos durante um período em que você morou em habitações públicas. 760 C.M.R. § 6.05(3)(b). O mesmo argumento pode ser apresentado em habitações públicas federais, mas as regras são menos claras.
- 63 Em habitações federais, o valor do patrimônio aumentará de US\$ 5.000 para US\$ 50.000 quando a HOTMA entrar em vigor.
- 64 Em habitações federais, o valor do patrimônio aumentará de US\$ 5.000 para US\$ 50.000 quando a HOTMA entrar em vigor. Conforme observado no 24 C.F.R. § 5.609(a)(2), esse valor de US\$ 50.000 deve ser ajustado ao longo do tempo para refletir as mudanças no Índice de Preços ao Consumidor.
- 65 **Estadual:** 760 C.M.R. § 6.05(2)(c) afirma que a taxa deve ser de 1% ou conforme determinado pelo EOHLC e publicado no site do EOHLC; **Federal: Pré-HOTMA:** 24 C.F.R. § 5.609(b)(3); **Final-HOTMA:** 24 C.F.R. § 5.609(a)(2).
- 66 Consulte também 24 C.F.R. § 5.609(b) para uma consideração sobre várias distribuições e se elas são tratadas como renda. Nas habitações multifamiliares federais, está claro que retiradas de IRAs não são consideradas renda. *Manual de Ocupação Multifamiliar (Multifamily*

Occupancy Handbook) do HUD, 4350.3 CHG-1 (agosto de 2004), Capítulo 5. Embora este manual seja para residentes em habitações multifamiliares federais, pode-se defender que IRAs em habitações públicas sejam tratadas de forma semelhante.

- ⁶⁷ G.L. c. 186, §22(s) aplica-se somente a habitações públicas estaduais e habitações públicas estaduais reformadas de acordo com G.L. c. 121B, § 34, conforme modificado por St. 2024, c. 150, § 35. Mas, se você mora em um edifício de financiamento misto, a autoridade habitacional pode ter permissão para cobrar a água se houver uma submedição correta no local. Consulte a Pergunta 29 para saber mais sobre empreendimentos financeiros mistos.
- ⁶⁸ G.L. c. 121B, §§ 32, 40(e); **Idosos/ deficientes:** G.L. c. 121B, § 40(e); 760 C.M.R. § 6.04(1)(a); **Habitação familiar:** 760 C.M.R. § 6.04(1)(b).
- ⁶⁹ 42 U.S.C. § 1437a(a)(1); 24 C.F.R. § 960.253(c)(3).
- ⁷⁰ 24 C.F.R. §§ 965.505, 965.507(a).
- ⁷¹ 24 C.F.R. § 965.507(b).
- ⁷² Qualquer tabela de cobranças deve ser baseada no consumo estimado de serviços públicos e deve estar sujeita à notificação e aos comentários dos inquilinos antes de ser adotada ou revisada. 24 C.F.R. § 965.506.
- ⁷³ Os critérios e procedimentos da autoridade habitacional para a concessão de alívio de subsídios insuficientes ou sobretaxas de serviços públicos devem ser adotados no momento em que os subsídios de serviços públicos forem adotados, e todos os inquilinos devem ser notificados disso. 24 C.F.R. §§ 965.502(c), 965.508.
- ⁷⁴ 42 U.S.C. § 1437a(a)(3)(A); 24 C.F.R. § 5.630.
- ⁷⁵ G.L. c. 121B, § 32. 760 C.M.R. § 6.04(1)(e).
- ⁷⁶ **Estadual:** G.L. c. 121B, § 32, 760 C.M.R. § 6.04(1)(e); **Federal:** 42 U.S.C. § 1437a(a)(3)(B); 24 C.F.R. § 5.630(b). O estatuto estadual é modelado com base no estatuto federal.
- ⁷⁷ Fed. Reg., Vol. 64, No. 32, 18 de fevereiro de 1999, pp. 8192 e 8198; Fed. Reg., Vol. 64, No. 83, 30 de abril de 1999, p. 23344. Para habitações públicas estaduais, consulte 760 C.M.R. 6.04(1)(e).
- ⁷⁸ 760 C.M.R. § 6.05(3)(i).
- ⁷⁹ 760 C.M.R. § 6.05(3)(i).
- ⁸⁰ G.L. c. 121B, § 32; 760 C.M.R. § 6.05(3)(p). Encontre o salário mínimo atual de Massachusetts e outras informações relacionadas em <https://www.mass.gov/info-details/massachusetts-law-about-minimum-wage>
- ⁸¹ 24 C.F.R. § 960.255.
- ⁸² Isso provavelmente mudará quando a HOTMA for implementada.

-
- 83 Para obter mais orientações sobre a justa causa, consulte o documento intitulado “Justa causa para não pagamento de aluguel” (Good Cause for Nonpayment of Rent) fornecido pelo Escritório Executivo de Habitação e Comunidades Habitáveis (Executive Office of Housing and Livable Communities) (maio de 2025), disponível no MassLegalServices em: <https://www.masslegalservices.org/system/files/library/RAFT-GoodCauseforsubsidizedtenants.pdf>
- 84 G.L. c. 186, § 15B(1)(c).
- 85 De acordo com a G.L. c. 239, § 2, uma queixa de processo sumário por falta de pagamento pode incluir reivindicações de aluguel não pago (ou “uso e ocupação”), mas não outros valores que possam ser devidos ao locador de acordo com o contrato de locação, como taxas de reparo, depósito de segurança não pago ou taxas atrasadas.
- 86 G.L. c. 121B, § 32; 760 C.M.R. § 6.04(3)(b); Aviso de Habitação Pública do DHCD 2003-06.
- 87 760 CMR § 6.04(3)(b).
- 88 24 C.F.R. § 966.4(b)(3).
- 89 24 C.F.R. § 966.4(b)(4).
- 90 24 CF.R. § 966.4(l)(3)(i)(A).
- 91 760 C.M.R. § 6.04(4).
- 92 24 C.F.R. § 960.257(a); 42 U.S.C. § 1437a(a)(1), (a)(2)(E). A autoridade habitacional pode aplicar ajustes definidos, como ajustes de custo de vida (COLAs), refletindo como essa renda fixa mudou em relação a anos anteriores.
- 93 Consulte 42 U.S.C. § 1437a(a)(1) e 24 C.F.R. § 960.257(c)(2) e (c)(3). A autoridade habitacional pode aplicar ajustes definidos, como ajustes de custo de vida (COLAs), refletindo como essa renda fixa mudou em relação a anos anteriores.
- 94 Aviso de Habitação Pública 2019-06, em <https://www.mass.gov/files/documents/2019/03/28/2019-06.pdf>
- 95 Quando a HOTMA for implementada, você precisará informar imediatamente qualquer alteração na composição da família. Você também precisará informar sobre aumentos na renda familiar ajustada de 10% ou mais em relação ao último relatório. Isso pode incluir situações em que as deduções alteradas resultariam em um aumento de 10% ou mais na renda ajustada. Há exceções a isso se houver um aumento na renda conquistada. 42 U.S.C. § 1437a(a)(6)(A)(iv) e 24 C.F.R. § 960.257(b)(3). Consulte as Perguntas 3-5 (não está claro qual nota de rodapé deve ser citada).
- 96 24 C.F.R. § 960.257(b), (c); 24 C.F.R. § 966.4(c)(1). Verifique também o Plano da Agência de Habitação Pública (Public Housing Agency Plan) da autoridade habitacional e sua *Política de Admissões e Ocupação Contínua*. Os moradores têm o direito de analisar e comentar mudanças na política da autoridade habitacional que afetem os moradores de habitações públicas

federais por meio do Processo de Planejamento da Autoridade Habitacional Pública.

- ⁹⁷ Após a implementação da HOTMA, uma autoridade habitacional poderá se recusar a ajustar o aluguel para baixo se a renda familiar ajustada tiver diminuído em menos de 10%, a menos que a autoridade habitacional tenha estabelecido uma política para ajustar os aluguéis para perdas menores de renda. 42 USC § 1437a(a)(6)(A)(iii) e 24 C.F.R. § 960.257(b)(2). Depois que a HOTMA for implementada, uma autoridade habitacional poderá optar por não realizar uma recertificação intermediária se ela estiver nos últimos três meses do período de recertificação. 24 C.F.R. § 960.257(b)(3)(ii). Verifique as políticas da autoridade habitacional sobre isso. Se você informar um aumento na sua renda anual dentro do prazo, a autoridade habitacional deverá lhe dar um aviso por escrito com pelo menos 30 dias de antecedência sobre a alteração do aluguel. As reduções de aluguel devem entrar em vigor no primeiro dia do mês seguinte à data da alteração que levou à recertificação. Se você não informar o aumento dentro do prazo, a autoridade habitacional poderá implementar o aumento do aluguel retroativo ao primeiro dia do mês seguinte à mudança que exige a recertificação.
- ⁹⁸ 760 C.M.R. § 6.04(5)(a).
- ⁹⁹ 760 C.M.R. § 6.04(9). Se alguma parte desse pagamento único cobriu um período em que você não morou em habitações públicas estaduais, essa parte do pagamento deve ser excluída.
- ¹⁰⁰ 760 C.M.R. § 6.10.
- ¹⁰¹ 24 C.F.R. § 960.257(a)(2); **Pré-HOTMA**: 24 C.F.R. § 960.253(e)(2); **Final-HOTMA**: 24 C.F.R. § 960.253(f)(1); 42 U.S.C. § 1437a(a)(2)(E).
- ¹⁰² 24 C.F.R. § 960.253(e)(2), (f). Observe que a autoridade habitacional é **obrigada** a fornecer informações suficientes para que as famílias façam escolhas informadas sobre as opções de aluguel. Se a família optar por um aluguel com valor fixo, a autoridade habitacional deverá fornecer o valor do aluguel com base na renda se for realizada uma reavaliação de renda ou se a família fizer uma solicitação específica e enviar informações atualizadas sobre a renda. Consulte também 42 U.S.C. § 1437a(a)(2)(A)(i), afirmando que uma agência de habitação pública não pode, em momento algum, deixar de oferecer opções de aluguel com valor fixo e com base na renda para qualquer unidade habitacional de propriedade, assistida ou operada pela agência.
- ¹⁰³ 24 C.F.R. § 960.253(e)(2).
- ¹⁰⁴ Para habitações públicas estaduais, consulte 760 C.M.R. § 6.04(4)(d), (5)(a). Para habitações públicas federais, consulte 24 C.F.R. § 960.257(b)(6)(ii-iii).
- ¹⁰⁵ 760 C.M.R. §§ 6.04(5)(a), (8), (9).
- ¹⁰⁶ 760 C.M.R. § 6.04(8).
- ¹⁰⁷ Obtenha mais informações sobre o sistema de Verificação de Renda de Empreendimentos (Enterprise Income Verification) do HUD em: <https://www.hud.gov/helping-americans/public-indian-housing-eiv>

-
- ¹⁰⁸ Consulte o Aviso sobre PIH 2017-12 (4 de agosto de 2017); consulte também a Ordem Executiva 13520, 74 Fed. Reg. 62201 (20 de novembro de 2009), deixando claro que um dos objetivos da recuperação de fundos devidos ao governo federal é garantir que as famílias que precisam de determinados programas possam continuar a utilizá-los.
- ¹⁰⁹ Aviso de Habitação Pública do DHCD 2023-03 em: <https://www.mass.gov/doc/phn-2023-03-wage-match-for-state-housing-program-tenants/download>
- ¹¹⁰ **Estadual:** 760 C.M.R. § 6.04(4)(d); **Federal: Pré-HOTMA:** 24 C.F.R. § 5.609(a)(2); **Final-HOTMA:** 24 C.F.R. § 5.609(c).
- ¹¹¹ 760 C.M.R. § 6.04(4)(e), (5)(a).
- ¹¹² 760 C.M.R. § 6.04(4)(d).
- ¹¹³ 24 C.F.R. § 960.257(b)(6)(ii-iii). Depois que a HOTMA for implementada, se você morar em habitações públicas federais, o aluguel poderá ser aumentado *retroativamente* se você não tiver informado um aumento na renda anual ajustada que teria resultado em um aumento do aluguel.
- ¹¹⁴ 760 C.M.R. § 6.04(4)(d)-(e).
- ¹¹⁵ Quando a HOTMA for implementada, a autoridade habitacional deverá notificar você por escrito com 30 dias de antecedência sobre o aumento do aluguel. Se, no entanto, você não informou oportunamente um aumento na renda, não é necessário um aviso prévio de 30 dias. 24 C.F.R. § 960.257(b)(6).
- ¹¹⁶ **Estadual:** 760 C.M.R. § 6.04(5)(b); **Federal:** 24 C.F.R. § 960.257(b).
- ¹¹⁷ 760 C.M.R. § 6.04(5)(b).
- ¹¹⁸ 760 C.M.R. § 6.04(5)(b).
- ¹¹⁹ 24 C.F.R. § 960.257(b).
- ¹²⁰ Essa política foi adotada pelo HUD para suas habitações subsidiadas multifamiliares de propriedade privada. *Manual de Ocupação Multifamiliar (Multifamily Occupancy Handbook) do HUD*, 4350.3 CHG-1 (agosto de 2004), Capítulo 7 em 7-13.
- ¹²¹ **Estadual:** 760 C.M.R. § 6.04(6); **Federal:** 24 C.F.R. § 960.259; 24 C.F.R. § 5.240.
- ¹²² **Estadual:** 760 C.M.R. § 6.06(3)(h); **Federal: Pré-HOTMA:** 24 C.F.R. § 966.4(c)(2); **Final-HOTMA:** 24 C.F.R. § 966.4(a)(1)(v).
- ¹²³ Consulte a definição de “status familiar”. 42 U.S.C. § 3602(k).
- ¹²⁴ 760 C.M.R. § 6.06(3)(c).
- ¹²⁵ 24 C.F.R. § 966.4(d)(1).
- ¹²⁶ Consulte o processo *Saxton v. Housing Authority of the City of Tacoma*, 1 F.3d 881 (9ª Cir. 1993), que considerou que um inquilino de habitação pública, cuja solicitação para adicionar um membro da família que retornou

a um contrato de aluguel foi negada, tem direito a uma audiência de queixa conforme o 24 C.F.R. § 966.50.

127 760 C.M.R. § 6.06(3)(g).

128 34 U.S.C. § 12471 et seq.; 24 C.F.R. § 5.2005 et seq.

129 24 C.F.R. § 5.2005.

130 Para mudanças de fechadura ou o direito de desocupar uma unidade por causa de violência doméstica, de modo geral de acordo com a lei estadual, consulte G.L. c. 186, §§ 23-29.

131 **Estadual:** 760 C.M.R. § 6.06(3)(f), 4(q)-(r).

132 **Estadual:** G.L. c. 121B, § 32; 760 C.M.R. § 6.04(1)(c). De acordo com 760 C.M.R. § 6.03, “*habitação grande demais*” significa uma família de inquilinos que a autoridade habitacional determinou, com base na composição da família, que está ocupando uma unidade que tem mais quartos do que seria apropriado para o tamanho da família.

133 G.L. c. 121B, § 32, 9º parágrafo (aplica-se a apartamentos com 2 quartos ou menos, desde que o inquilino tenha morado no apartamento durante pelo menos os últimos oito anos consecutivos e que o aluguel não esteja atrasado há mais de três meses).

134 Consulte 760 C.M.R. § 5.06(2, 3) e 760 C.M.R. § 6.06(6)(f).

135 Consulte 42 U.S.C. § 1437n(a)(5) e 24 C.F.R. § 960.507.

136 Consulte o Aviso sobre PIH 2012-32, REV-3 (janeiro de 2017), conforme atualizado pelo Aviso sobre PIH 2018-11. (julho de 2018, Suplemento 3A e dezembro de 2018, Suplemento 3B) (Aviso de RAD), bem como Aviso sobre PIH 2019-8 (Aviso de RAD 4) (setembro de 2019), conforme revisado pelos Suplementos RAD 4A (Aviso sobre PIH 2021-7, janeiro de 2021), 4B (Aviso sobre PIH 2023-19, julho de 2023) e 4C (Aviso sobre PIH 2025-3, janeiro de 2025). Observação: antes do programa RAD, os primeiros exemplos de remodelação com financiamento misto na década de 1990 e no início dos anos 2000 foram o programa federal HOPE VI, o programa Choice Neighborhoods e os esforços de demolição ou disposição de acordo com a lei federal.

137 G.L. c. 121B, § 34, conforme modificado por St. 2024, c. 150, § 35.

138 A legislação de 2024(St. 2024, c. 150, § 35) prevê que os contratos e acordos relacionados à remodelação devem declarar como os inquilinos receberão assistência técnica para facilitar uma contribuição significativa.

139 As estimativas variam de US\$ 30 bilhões a US\$ 70 bilhões em necessidades de capital não atendidas: <https://www.congress.gov/crs-product/IF12547>.

140 O programa de Voucher Baseado em Projetos (Project-Based Voucher, PBV) é quando uma autoridade habitacional usa seus vouchers móveis da Seção 8 para financiar unidades que permanecem em um determinado empreendimento. O programa PBV está descrito em 42 U.S.C. § 1437f(o)(13) e em 24 C.F.R. Parte 983. Muitas, mas não todas, as disposições que se

aplicam ao programa regular de vouchers da Seção 8 também se aplicam ao programa PBV. Para obter uma descrição disso, consulte 24 C.F.R. § 983.2.

O programa de Assistência de Aluguel Baseada em Projetos (Project-Based Rental Assistance, PBRA) oferece assistência de aluguel por meio de contratos entre o HUD e os proprietários de habitações de aluguel multifamiliares. Se o inquilino se mudar, a assistência permanecerá no empreendimento habitacional. Para ver o programa de Assistência de Aluguel Baseada em Projetos (Project-Based Rental Assistance, PBRA) da Seção 8, consulte 42 U.S.C. § 1437f(b-c). Não há regulamentos específicos para o tipo de PBRA da Seção 8 no programa RAD, além do que está no Aviso do RAD, mas há vários programas de PBRA da Seção 8 do HUD encontrados nos regulamentos do HUD.

- ¹⁴¹ Embora, de acordo com a HOTMA, as autoridades habitacionais tenham agora a capacidade de estabelecer deduções arbitrárias adicionais para as unidades da Seção 8 que administram no âmbito do Programa de Vouchers de Escolha de Habitação (Housing Choice Voucher Program, HCVP) e dos Vouchers Baseados em Projetos (Project Based Vouchers, PBV), elas também precisam demonstrar que essas deduções são neutras em termos de custo. Embora as autoridades habitacionais possam ter estabelecido anteriormente deduções arbitrárias para habitações públicas federais, é improvável que a maioria delas acredite ter segurança fiscal suficiente para fazer o mesmo com a Seção 8. Consulte 42 U.S.C. § 1437a(b)(5)(E) e 24 C.F.R. § 5.611(b)(1).
- ¹⁴² Consulte 24 C.F.R. § 982.517(e). Não há nada explicitamente parecido com isso para o programa PBRA da Seção 8, mas os inquilinos com deficiências certamente podem tentar obter isso. Por exemplo, se as necessidades médicas de um inquilino exigirem uma unidade de diálise domiciliar, isso provavelmente aumentará o uso de serviços públicos e justificará um subsídio mais alto.
- ¹⁴³ O Programa HOME é financiado pelo governo federal e fornece recursos a desenvolvedores sem fins lucrativos ou com fins lucrativos para a produção e reabilitação de habitações de aluguel a preços acessíveis.
- ¹⁴⁴ Uma das obrigações da família no âmbito do programa PBV da Seção 8 é cooperar com qualquer solicitação da autoridade habitacional para obter informações sobre renda e composição familiar. Consulte 24 C.F.R. § 983.2 (os requisitos da Seção 8 do HCVP geralmente se aplicam à Seção 8 do PBV, com as exceções indicadas) e 24 C.F.R. § 982.551(b) (obrigações da família do HCVP com relação à recertificação e comunicação de informações à autoridade habitacional).
- ¹⁴⁵ Para o processo de audiência informal da Seção 8, consulte 24 C.F.R. § 982.555; para direitos de queixa, consulte 42 U.S.C. § 1437d(k), 24 C.F.R. Parte 966, Subparte B (**federal**) e 760 C.M.R. § 6.08 (**estadual**)).
- ¹⁴⁶ O Grupo de Residentes de Financiamento Misto (Mixed Finance Residents Group) da Autoridade Habitacional de Boston foi bem-sucedido no estabelecimento dessas políticas de financiamento e participação de inquilinos de financiamento misto.
- ¹⁴⁷ G.L. c. 121B, § 34, conforme modificado por St. 2024, c. 150, 35.