

DECRETO Nº 222, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2013.

Define os critérios, diretrizes e procedimentos para concessão do Aluguel Social no Município de Maricá.

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar os procedimentos de concessão e supervisão do aluguel social no âmbito do Município de Maricá, instituído pelo § 2º, do art. 13, da Lei 2.465, de 23/09/2013;

CONSIDERANDO que o Aluguel Social constitui manifestação da dimensão positiva do direito à moradia, íntima e indissociavelmente ligado ao princípio da dignidade da pessoa humana;

O PREFEITO MUNICIPAL DE MARICÁ, no uso de suas atribuições legais;

DECRETA:

Art. 1º A concessão do benefício assistencial de caráter eventual denominado “Aluguel Social”, instituído pelo § 2º, do art. 13, da Lei 2.465, de 23/09/2013, a núcleos familiares residentes no Município de Maricá, fica condicionada ao atendimento dos critérios, diretrizes e procedimentos fixados neste Decreto.

Art. 2º Para cada núcleo familiar beneficiário, limitado a 20 (vinte) núcleos, será indicada uma única pessoa física titular do Aluguel Social.

§ 1º O cadastramento e o recadastramento das famílias beneficiárias Aluguel Social, ficam sob a responsabilidade da Secretaria de Assistência Social, por meio do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS).

§ 2º Nos casos de separação conjugal, emancipação de dependentes ou outra forma de subdivisão em que seja formado um novo núcleo familiar, deverá ser elaborada uma avaliação social que indicará a necessidade de se conceder o benefício ao novo núcleo familiar e a manutenção do benefício ao núcleo familiar original.

§ 3º O beneficiário poderá usufruir do Aluguel Social no valor máximo de R\$ 700,00 (setecentos reais), pelo tempo máximo de 6 (seis) meses.

Art. 3º O Aluguel Social será concedido nos casos:

I – de destruição, parcial ou total do imóvel residencial do beneficiário, decorrente de situação de calamidade pública;

II – de necessidade de reassentamento de famílias residentes em áreas de alto risco ambiental;

III – de destruição, parcial ou total do imóvel residencial do beneficiário, em virtude de acidentes causados por ações, atividades ou obras executadas pelo Poder Público ou por concessionárias de serviços públicos municipais.

§ 1º Fica vedado o uso do Aluguel Social para quaisquer outras situações não indicadas neste artigo.

§ 2º O recebimento do Aluguel Social não exclui a possibilidade de recebimento de outros benefícios sociais ou compensação para famílias atingidas pelas situações indicadas nesse artigo.

§ 3º No caso indicado no inciso III deste artigo, o Poder Executivo deverá buscar o ressarcimento dos pagamentos efetuados junto aos órgãos ou empresas responsáveis pelo sinistro.

Art. 4º Para os fins deste Decreto, entende-se por situação de calamidade pública qualquer situação anormal advinda ou decorrente de fenômenos naturais, acidentes ou de más condições de habitabilidade que causem sérios danos à comunidade afetada, inclusive à incolumidade ou à vida de seus integrantes, tais como:

I – tempestades;

II – enchentes;

III – grandes incêndios florestais ou urbanos;

IV – epidemias;

V – desmoronamento de encostas, sedimentos ou vegetação.

§ 1º O núcleo familiar atingido por situações de calamidade pública fará jus ao Aluguel Social independente de haver declaração formal do estado de calamidade pública por parte do Poder Público.

§ 2º A tipologia apresentada neste artigo também poderá ser utilizada para a avaliação de riscos ambientais.

Art. 5º Nos casos previstos no art. 3º deste Decreto, a interdição do imóvel residencial do beneficiário deverá ser lavrada com base em laudo técnico elaborado por profissional devidamente qualificado e registrado no respectivo conselho profissional, contendo, no mínimo:

I – os dados de identificação civil de todos os indivíduos residentes no imóvel;

II – os dados de localização e características gerais do imóvel;

III – o tipo, o grau, a temporalidade e a extensão do risco ambiental adotando-se as seguintes definições:

a) tipo – é a natureza do risco ou situação de calamidade conforme descrita no caput do Artigo 3º;

b) grau – é a intensidade do risco de acordo com metodologia estabelecida na legislação vigente;

c) temporalidade – o tempo previsto para que as ações de mitigação ou minimização da situação de risco ou calamidade tenham efeito; e

d) extensão – descrição ou delimitação da área atingida pela situação de risco ou calamidade.

IV – identificação clara do nome, número de matrícula e registro profissional do responsável técnico pela emissão do laudo.

Art. 6º O Aluguel Social será instituído mediante contrato estabelecido entre o Município, o beneficiário e o proprietário do imóvel.

§ 1º Na efetivação do contrato de Aluguel Social, o Município poderá efetuar um depósito inicial de até três meses, em favor do proprietário, a título de garantia prevista na legislação vigente.

§ 2º O pagamento das obrigações mensais deverá ser feito diretamente ao proprietário do imóvel, enquanto durar o contrato, através de instrumento específico definido pelo Poder Executivo.

Art. 7º Caberá ao Poder Executivo para o apoio a aplicação e a concessão do Aluguel Social:

I – manter um cadastro permanente de proprietários, imobiliárias e imóveis disponíveis para serem alugados; II – zelar pela pontualidade dos pagamentos nos contratos estabelecidos;

III – estabelecer na Lei Orçamentária Anual os recursos reservados para a concessão do benefício;

IV – preparar relatórios anuais a serem apresentados ao Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro informando a quantidade de núcleos familiares beneficiados, os recursos pagos e as situações que demandaram a concessão de Aluguel Social;

V – definir o órgão municipal que ficará responsável pela abordagem às famílias, avaliação social, pagamento, acompanhamento e fiscalização dos contratos; e

VI – manter uma planta de valores regionalizada para ser usada como referência no estabelecimento dos contratos e evitar distorções quanto aos valores médios do mercado de aluguéis residenciais nos diferentes bairros.

Parágrafo único. Imóveis vazios e em boas condições de habitabilidade, que estejam indicados na legislação para Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, não poderão ser utilizados para Aluguel Social.

Art. 8º Durante a vigência do contrato de Aluguel Social, são deveres do proprietário do imóvel:

I – entregar ao beneficiário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II – garantir, durante o tempo do contrato, o uso manso e pacífico do imóvel locado;

III – pagar as despesas extraordinárias de condomínio especialmente quanto a:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e

g) constituição de fundo de reserva.

IV – manter, durante o contrato, a forma e a destinação do imóvel;

V – responder pelos vícios ou defeitos anteriores ao contrato; e

VI – fornecer, ao Município e ao beneficiário, memorial descritivo e relatório de vistoria contendo descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

Art. 9º Durante a vigência do contrato de Aluguel Social, são deveres do beneficiário:

I – servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o estabelecido no contrato, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu, vedada a sublocação a qualquer título;

II – restituir o imóvel, findo o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

III – levar imediatamente ao conhecimento do proprietário, o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

IV – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

V – não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VI – entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VII – pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

VIII – pagar as despesas ordinárias de condomínio entendendo-se como tal as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início do contrato.

IX – permitir a vistoria do imóvel pelo proprietário ou pelo representante do Poder Executivo, mediante combinação prévia de dia e hora; e

X – cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

§ 1º O beneficiário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no inciso VII deste artigo, desde que comprovadas à previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 2º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os beneficiários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas neste artigo, desde que comprovadas.

Art. 10. O contrato de Aluguel Social será encerrado:

- a) por solicitação do beneficiário, a qualquer tempo;
- b) por liberação da residência original do beneficiário, após comprovação dos órgãos de Defesa Civil sobre a extinção das condições de risco ou calamidade;
- c) por solicitação do proprietário, desde que com antecedência mínima de 45 dias;
- d) por extinção dos prazos estabelecidos neste Decreto;

Parágrafo único. No caso de solicitação de encerramento do contrato pelo proprietário do imóvel, o Poder Executivo deverá providenciar um novo imóvel no prazo máximo de 30 dias.

Art. 11. A Secretaria de Assistência Social deverá baixar Instrução Normativa, para a operacionalização desse Decreto, em que deverá contemplar, no mínimo:

I – os modelos de formulário para o cadastramento dos núcleos familiares beneficiários;

II – os órgãos responsáveis, respectivamente, pela elaboração de laudos técnicos, pela abordagem às famílias, pela manutenção do cadastro de beneficiários, da planta de valores referência e dos relatórios de prestação de contas a serem enviados para o Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro;

III – os critérios, prazos e diretrizes para abordagem da equipe de Assistência Social às famílias candidatas ao benefício do Aluguel Social;

IV – o cronograma e os procedimentos para a adequação dos benefícios atualmente em vigor;

V – o instrumento para efetivação dos pagamentos nos contratos já estabelecidos;

VI – os critérios para o credenciamento de imobiliárias e proprietários para a formação de um cadastro permanente de imóveis a serem utilizados;

VII – a metodologia básica para elaboração da planta de valores regionalizada a ser utilizada como base para os contratos e para a prestação de contas anual.

Art. 12. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MARICÁ, Estado do Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2013. WASHINGTON LUIZ CARDOSO SIQUEIRA (QUAQUÁ)

PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MARICÁ