

“Este documento é tradução de um documento jurídico emitido pelo HUD. O HUD oferece esta tradução por mera conveniência, para ajudá-lo a compreender os seus direitos e obrigações. A versão no idioma inglês é o documento oficial, jurídico e controlado. O documento traduzido não é um documento oficial.”

DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT (Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano)

Nome do projeto

Nº do projeto HUD

Contrato de locação modelo para uso nos termos da:

(1) Seção 202 do Programa de moradia para idosos ou deficientes em conjunto com a Seção 8 do Programa de pagamentos de auxílio para moradia; e (2) Seção 202 do Programa para famílias e indivíduos deficientes não idosos em conjunto com a Seção 162 sobre auxílio e contratos de auxílio do projeto.

Este contrato é elaborado e firmado neste (A) dia de _____, 20__, entre

(B)

(C), como Proprietário e
_____, como Locatário.

AS PARTES DECLARAM

CONSIDERANDO que o Proprietário é o financiador de acordo com um financiamento que cobre o projeto no qual a unidade doravante descrita está situada, que garante um empréstimo feito pelo secretário do HUD (Department of Housing and Urban Development, departamento de habitação e desenvolvimento urbano) (doravante "Secretário") nos termos da Seção 202 da Housing Act (lei de habitação) de 1959, e suas alterações, e

CONSIDERANDO que o Proprietário firmou um contrato de pagamentos de auxílio para moradia (HAP, Housing Assistance Payments) com o Secretário ou o Proprietário firmou um contrato de auxílio do projeto (PAC, Project Assistance Contract) com o Secretário, (CORTAR CLÁUSULAS DO CONTRATO NÃO APLICÁVEIS) e

CONSIDERANDO que de acordo com um Contrato regulamentar firmado entre o Proprietário e o Secretário, o Proprietário concordou em limitar a ocupação do projeto a família e indivíduos idosos ou deficientes conforme definido na Seção 202 da Housing Act (lei de habitação) de 1959, suas alterações, e regulamentos HUD aplicáveis conforme critérios de qualificação de Locatários para admissão em unidades conforme a Seção 8 e condições de ocupação contínua nos termos e disposições do Contrato HAP ou regulamentos aplicáveis do HUD conforme critérios de qualificação de Locatários para admissão em unidades conforme a Seção 162 e condições de ocupação contínua nos termos e disposições do PAC, (CORTAR CLÁUSULAS DO CONTRATO NÃO APLICÁVEIS) e

CONSIDERANDO que o Proprietário determinou que o Locatário qualifica-se para pagar menos do que o aluguel do Contrato da unidade descrita,

AGORA, PORTANTO,

1. O Proprietário aluga ao Locatário, e o Locatário aluga do

Proprietário a unidade residencial do projeto conhecido como

(D)

“Este documento é tradução de um documento jurídico emitido pelo HUD. O HUD oferece esta tradução por mera conveniência, para ajudá-lo a compreender os seus direitos e obrigações. A versão no idioma inglês é o documento oficial, jurídico e controlado. O documento traduzido não é um documento oficial.”

pelo prazo de um ano, com início no _____ dia de _____ **(E)** _____ de 20____,
para finalizar no _____ dia de _____ **(F)** _____ de 20____.

2. O aluguel total (aluguel contratual) será de \$ _____ **(G)** _____ por mês.

3. O aluguel total especificado no parágrafo 2, acima, deverá incluir os seguintes serviços públicos:

_____ **(H)** _____

(Se o aluguel total incluir todos os serviços públicos, informar "TODOS"; nos casos em que os Locatários pagam alguns ou todos os serviços públicos, incluir o seguinte parágrafo adicional, como 3a.)

O aluguel total estipulado neste instrumento não inclui o custo dos seguinte(s) serviço(s) público(s), para o qual a dotação para serviços públicos é de \$ _____ **(I)** _____:

_____ **(J)** _____

Os encargos relativos a esse(s) serviço(s) devem ser pagos diretamente pelo Locatário à empresa(s) de serviços públicos fornecedora do(s) mesmo(s). Se a dotação para serviços públicos ultrapassar a parcela do total das despesas com moradia necessária pelo Locatário de acordo com a planilha e critérios aprovados pelo HUD, o Proprietário deverá pagar ao Locatário o valor excedente em nome do governo no recebimento dos recursos do HUD para esse fim. (Nota: a dotação para serviços públicos não se aplica a Locatários não abrangidos pela Seção 8.)

4. Nos casos em que o serviço de refeições é condição para a ocupação, o custo mensal dessas refeições será de \$ _____ **(K)** _____, e um contrato obrigatório de refeições fará parte integrante desta locação.

5. Do aluguel total, \$ _____ **(L)** _____ deverão ser pagos pelo HUD ou conforme a sua indicação como pagamentos de auxílio para moradia ou pagamentos de auxílio do projeto (CORTAR CLÁUSULAS DO CONTRATO NÃO APLICÁVEIS) em nome do Locatário, e \$ _____ **(M)** _____ serão pagáveis pelo Locatário. Esses valores estarão sujeitos a alterações em decorrência de alterações nas exigências do HUD, alterações no rendimento familiar do Locatário, composição familiar ou duração de despesas médicas excepcionais ou outras, extraordinárias, de acordo com a planilha e critérios estabelecidos pelo HUD; ou por motivo de ajuste pelo HUD de qualquer dotação aplicável para serviços públicos. Alterações desse tipo entrarão em vigor na data definida na notificação emitida ao Locatário. (Nota: este parágrafo não se aplica a Locatários não abrangidos pela Seção 8.)

6. A parcela do aluguel de responsabilidade do Locatário será devida e deverá ser paga até o dia primeiro de cada mês em _____ **(N)** _____ para o Proprietário, ou para outra pessoa (ou pessoas) ou em outros locais conforme designação periódica do Proprietário, por escrito.

7. No ato da assinatura deste Contrato, será necessário fazer um depósito de garantia igual a um mês de pagamento total do Locatário ou \$ 50, o que for maior. Da mesma forma, pelo presente instrumento o Locatário faz um depósito de \$ _____ **(O)** _____ para cobrir quaisquer danos, exceto se pelo desgaste razoável à propriedade pelo Locatário, sua família, convidados ou agentes; além disso, concorda em pagar na apresentação de fatura o valor total de qualquer dano para que o depósito permaneça intacto. Ao término desta locação, o depósito deverá ser reembolsado ao Locatário ou aplicado para cobrir qualquer dano ou aluguel atrasado. O Proprietário deverá cumprir todas as leis estaduais e locais sobre pagamentos de juros sobre depósitos de garantia.

“Este documento é tradução de um documento jurídico emitido pelo HUD. O HUD oferece esta tradução por mera conveniência, para ajudá-lo a compreender os seus direitos e obrigações. A versão no idioma inglês é o documento oficial, jurídico e controlado. O documento traduzido não é um documento oficial.”

8. O Proprietário não deverá discriminar o Locatário no fornecimento de serviços, ou de qualquer outra forma, com base em raça, cor, credo, religião, sexo, status familiar, nacionalidade ou deficiência.

9. Salvo se houver rescisão ou modificação, conforme previsto neste instrumento, este Contrato será automaticamente renovado por períodos sucessivos de um mês pelo aluguel acima mencionado, sujeito aos ajustes como aqui disposto.

(a) O Locatário poderá rescindir este Contrato ao final do prazo inicial ou em qualquer prazo subsequente mediante aviso prévio de trinta dias ao Proprietário, por escrito. Sempre que houver descumprimento grave deste Contrato por parte do Proprietário, o Locatário poderá rescindi-lo, de acordo com a lei estadual, desde que notifique ao Proprietário, por escrito.

(b) O direito do Proprietário de rescindir este Contrato é regido pelo regulamento da Parte 247 do Título 24 do CFR (Code of Federal Regulations, código dos regulamentos federais). O regulamento do HUD dispõe que o Proprietário só poderá rescindir o Contrato nas seguintes circunstâncias:

(1) O Proprietário poderá pedir a rescisão na data do final do prazo inicial ou de qualquer prazo subsequente desde que notifique ao Locatário, na forma prescrita no parágrafo (g), abaixo, informando que não haverá renovação e que, assim sendo, este Contrato estará rescindido. Esta rescisão deve basear-se em descumprimento grave deste Contrato, falha grave no cumprimento das suas obrigações nos termos de qualquer estatuto ou regulamento local que regule a ocupação da unidade ou outra justa causa. Quando a rescisão da locação se basear em outra justa causa, a notificação da rescisão deverá determiná-la, ao final de um prazo e de acordo com as disposições de rescisão deste Contrato, mas em qualquer caso não antes de trinta dias após a data de recebimento da notificação pelo Locatário. Nos casos em que a notificação da rescisão tiver como base o descumprimento grave deste Contrato ou falha grave no cumprimento das obrigações nos termos de qualquer estatuto ou regulamento local que regule a ocupação da unidade, o tempo de serviço deverá estar de acordo com sentença ou lei estadual anterior, aquela que for mais recente.

(2) Independentemente do subparágrafo (1), sempre que houver descumprimento grave deste Contrato por parte do Locatário, o Proprietário poderá, de acordo com a lei estadual e regulamento do HUD, rescindi-lo mediante notificação ao Locatário na forma estipulada no parágrafo (g) abaixo.

(c) Se o Locatário não sair da propriedade na data efetiva da rescisão deste Contrato, o Proprietário poderá buscar todos os recursos legais nos termos da legislação estadual ou local para o despejo do Locatário, e de acordo com as exigências do regulamento do HUD.

(d) No caso do Locatário, o termo "descumprimento grave deste Contrato" deverá incluir (1) uma ou mais violações substanciais deste Contrato, (2) repetidas violações secundárias deste Contrato que perturbem a condição de moradia do projeto, afetem negativamente a saúde ou segurança de qualquer pessoa ou o direito de qualquer locatário à fruição calma das propriedades alugadas e instalações correlatas do projeto, interfiram com a administração do projeto ou tenham um efeito financeiro negativo sobre o projeto ou (3) falha do Locatário em fornecer em tempo hábil todas as informações exigidas sobre rendimento e composição familiar ou fatores de qualificação da família do Locatário (incluindo, entre outras, falha em cumprir as exigências de divulgação e confirmação dos números do seguro social, conforme disposto pela Parte 5 do Título 24 do CFR (Code of Federal Regulations, código dos regulamentos federais), ou fornecer informações incompletas ou imprecisas, conscientemente). O não pagamento do aluguel ou qualquer outra obrigação financeira devida nos termos deste Contrato (inclusive qualquer das suas partes) além de qualquer período de carência permitido conforme lei estadual constituirá uma violação substancial. O pagamento do aluguel ou de qualquer outra obrigação financeira devida nos termos deste Contrato após a data de vencimento, mas dentro de qualquer período de carência permitido de acordo com a legislação estadual constituirá uma violação secundária.

“Este documento é tradução de um documento jurídico emitido pelo HUD. O HUD oferece esta tradução por mera conveniência, para ajudá-lo a compreender os seus direitos e obrigações. A versão no idioma inglês é o documento oficial, jurídico e controlado. O documento traduzido não é um documento oficial.”

(e) A conduta do Locatário não poderá ser considerada "outra justa causa" a não ser que o Locatário tenha sido antecipadamente notificado pelo Proprietário de que tal conduta constituirá, doravante, base para rescisão deste Contrato. Essa notificação deverá ser entregue ao Locatário da forma prescrita no parágrafo (g) abaixo.

(f) A determinação do Proprietário de rescindir este Contrato deverá ser feita por escrito e deverá (1) declarar que o Contrato está rescindido na data especificada na notificação, (2) declarar os motivos da ação do Proprietário em detalhes suficientes para que o Locatário possa elaborar uma defesa, (3) informar ao Locatário que se permanecer na unidade alugada na data especificada para rescisão, o Proprietário poderá procurar recurso para aplicar a rescisão abrindo um processo judicial e, nessa oportunidade, o Locatário poderá apresentar a sua defesa e (4) ser entregue ao Locatário da forma prescrita no parágrafo (g) abaixo.

(g) A notificação de rescisão pelo Proprietário deverá ser realizada da seguinte forma: (1) postar uma carta por correio de primeira classe, devidamente selada e endereçada, ao endereço do Locatário no projeto, com endereço de retorno e (2) entregar a cópia dessa notificação a qualquer morador (adulto) que atenda a porta da unidade residencial alugada ou, se nenhum adulto atender a porta, colocar a notificação sob ou pela fresta da porta, se possível; caso contrário, afixar a notificação na porta. A entrega não será considerada efetiva até que as duas notificações aqui definidas tenham sido realizadas. A data na qual a notificação será considerada recebida pelo Locatário será aquela na qual a carta enviada por correio de primeira classe, conforme definido no item (1) desta, for enviada ou a data na qual a notificação, conforme estabelecido no item (2), for devidamente entregue, aquela que ocorrer por último.

(h) O Proprietário poderá, com aprovação prévia do HUD, alterar os termos e as condições deste Contrato na data do final do prazo inicial ou prazo subsequente, entregando uma notificação apropriada ao Locatário, em conjunto com a proposta de um Contrato revisado ou adendo que revise o Contrato existente. Em qualquer dos casos, qualquer aumento de aluguel será regido pela Parte 245 do Título 24 do CFR (Code of Federal Regulations, código dos regulamentos federais) e outros regulamentos aplicáveis do HUD. A notificação e a proposta deverão ser entregues ao Locatário da forma prescrita no parágrafo (g) e deverão ser recebidas pelo Locatário (conforme definido no parágrafo (g)) com antecedência mínima de trinta dias anteriores à última data na qual o Locatário tenha o direito de rescindir a locação sem estar sujeito aos termos e às condições codificadas. O Locatário poderá aceitá-la assinando o Contrato revisado proposto, ou rejeitá-la e, neste caso, notificará ao Proprietário com antecedência mínima de trinta dias, por escrito, a data na qual pretende rescindir a locação. A notificação de rescisão pelo Locatário deverá ser realizada pelo envio de uma carta por correio de primeira classe, devidamente selada e endereçada ao Proprietário no seu endereço.

(i) O Proprietário poderá rescindir este Contrato pelos seguintes motivos:

1. atividade criminal relativa a drogas realizada na propriedade ou próxima a ela por qualquer Locatário, membro da família ou convidado, e qualquer outra atividade realizada na propriedade por qualquer pessoa sob o controle do Locatário;

2. afirmação feita pelo Proprietário de que um membro da família está ilegalmente utilizando uma droga;

3. afirmação feita pelo Proprietário de que um padrão de uso ilegal de uma droga interfere na saúde, segurança ou no direito de fruição pacífica da propriedade por outros residentes;

4. atividade criminal por parte de um locatário, qualquer membro da família do Locatário, convidado ou outra pessoa sob o controle do locatário:

(a) que ameace a saúde, segurança ou o direito de fruição pacífica da propriedade por outros residentes (inclusive a equipe de administração residente na propriedade); ou

(b) que ameace a saúde, segurança ou o direito de fruição pacífica das suas residências por vizinhos imediatos da propriedade;

“Este documento é tradução de um documento jurídico emitido pelo HUD. O HUD oferece esta tradução por mera conveniência, para ajudá-lo a compreender os seus direitos e obrigações. A versão no idioma inglês é o documento oficial, jurídico e controlado. O documento traduzido não é um documento oficial.”

5. se o Locatário estiver fugindo para evitar ser processado, detido ou preso após condenação, por cometer um crime, tentativa de cometer um crime, considerado doloso nos termos da legislação do local de onde o indivíduo foge, ou que (no caso do Estado de New Jersey) seja contravenção grave; ou

6. se o Locatário violar a sursis ou liberdade condicional sob legislação federal ou estadual;

7. afirmação feita pelo Proprietário que um membro da família abusa ou comporta-se como se abusasse de bebida alcoólica ameaçando a saúde, a segurança ou o direito de fruição pacífica da propriedade por outros residentes;

8. se o Proprietário afirmar que o Locatário, qualquer membro da sua família, um convidado ou outra pessoa sob o controle do Locatário tenha se envolvido em atividade criminosa, independentemente de o Locatário, qualquer membro da sua família, um convidado ou outra pessoa sob o controle do Locatário tenha sido preso ou condenado por essa atividade.

10. O Locatário concorda que o rendimento, a composição familiar e outras exigências de qualificação deverão ser consideradas obrigações substanciais e materiais da sua locação com referência ao valor do aluguel que se obriga a pagar e ao seu direito de ocupação e, ainda, que a recertificação do rendimento deverá ser feita anualmente ao Proprietário a partir da data da sua locação, de acordo com os regulamentos e exigências do HUD. (Nota: este parágrafo não se aplica a Locatários não abrangidos pela Seção 8.)

11. O Locatário concorda que o pagamento da parcela do aluguel mensal da sua responsabilidade está sujeita a reajuste, definido pelo Proprietário, para refletir alterações de rendimento que surjam em qualquer recertificação de rendimento do Locatário, e este concorda em estar sujeito a tal reajuste. O Proprietário concorda em notificar ao Locatário, por escrito, com trinta dias de antecedência, qualquer reajuste por adendo que fará parte integrante deste contrato de locação, declarando o valor do aluguel mensal reajustado que o Locatário deverá pagar. (Nota: este parágrafo não se aplica a Locatários não abrangidos pela Seção 8.)

12. O Proprietário e o Locatário concordam que se, no momento da recertificação, o rendimento do Locatário mostrar-se suficiente para pagar o aluguel contratual mais qualquer dotação para serviços públicos, o Locatário será então solicitado a arcar com o custo de todas essas despesas de moradia e não terá mais que fazer certificações de rendimento para esta locação.

13. O Locatário não poderá transferir esta locação, sublocar a propriedade, alugar quartos ou pensionistas, tampouco permitir o uso da propriedade para qualquer finalidade exceto como residência privada do Locatário e sua família, apenas. O Locatário concorda em residir nesta unidade e que ela será a sua única residência e da sua família.

14. O Locatário concorda em pagar ao Proprietário qualquer aluguel que deveria ter sido pago mas que devido a (a) declaração falsa do Locatário da sua certificação inicial de rendimento ou recertificação ou de qualquer outra informação fornecida ao Proprietário ou (b) falha do Locatário em fornecer a recertificação de rendimento quando exigido ou de fornecer as informações solicitadas pelo Proprietário.

15. O Locatário por si, seus executores e administradores concorda com os seguintes itens:

(a) pagar prontamente o aluguel estipulado neste instrumento quando devido, sem deduções de qualquer natureza e sem qualquer obrigação do Proprietário de exigir tal pagamento;

“Este documento é tradução de um documento jurídico emitido pelo HUD. O HUD oferece esta tradução por mera conveniência, para ajudá-lo a compreender os seus direitos e obrigações. A versão no idioma inglês é o documento oficial, jurídico e controlado. O documento traduzido não é um documento oficial.”

(b) manter a propriedade limpa, em condições de higiene e cumprir todas as obrigações impostas aos Locatários de acordo com as disposições aplicáveis dos códigos de construção e moradia que afetam o modo relevante a saúde e a segurança com respeito às referidas propriedades e seus acessórios e isentar o Proprietário de todas as multas, penalidades e custos por violações ou descumprimentos do Locatário de quaisquer leis, exigências ou regulamentos mencionados, e de qualquer responsabilidade que decorra de quaisquer dessas violações ou descumprimentos;

(c) não utilizar a propriedade para qualquer finalidade considerada perigosa pelas seguradoras que emitem as respectivas apólices de seguro;

(d) se qualquer dano ao imóvel for causado por seus atos ou negligência, o Locatário deverá, imediatamente, reparar o dano arcando com a despesa, e se o Locatário não fizer ou recusar-se a fazer esse reparo em prazo razoável após a data da ocorrência, o Proprietário poderá, a seu critério, fazer o reparo e cobrar o custo respectivo do Locatário e este deverá, em seguida, reembolsar o Proprietário pelo custo total dos danos assim causados;

(e) permitir ao Proprietário, seus agentes ou representante do detentor da hipoteca da propriedade ou, quando autorizado pelo Proprietário, os funcionários de empreiteiros, empresa de serviços públicos, agência municipal ou outros, entrar na propriedade com a finalidade de fazer inspeções, reparos e trocas razoáveis;

(f) não instalar máquinas de lavar, secar roupas ou unidade de ar-condicionado no apartamento sem a aprovação prévia do Proprietário; e

(g) permitir ao Proprietário ou seus agentes a instaurar processo judicial apropriado em caso de violação ou tentativa de violação pelo Locatário de qualquer das cláusulas e dispositivos deste contrato de locação.

16. O Locatário pode manter animais domésticos em sua unidade residencial (sujeito às disposições da Parte 5 do Título 24 do CFR (Code of Federal Regulations, código dos regulamentos federais) e as regras sobre animais domésticos promulgadas nos termos dessas disposições). Todas as regras para a manutenção de animais domésticos promulgadas pelo Proprietário estão aqui anexadas e incorporadas pelo presente instrumento. O Locatário concorda em cumprir estas regras. A violação destas regras pode ser o motivo para remoção do animal doméstico ou rescisão do contrato de locação do Locatário (dono do animal) (ou os dois), de acordo com as disposições da Parte 5 do Título 24 do CFR (Code of Federal Regulations, código dos regulamentos federais), regulamentos aplicáveis e legislação estadual ou local. Esses regulamentos incluem a Parte 5 do Título 24 do CFR (Code of Federal Regulations, código dos regulamentos federais) (Despejos de determinados projetos subsidiados e de propriedade do HUD) e disposições que regem a rescisão de locação nos termos da Seção 8 do Programa de pagamentos de auxílio para moradia e programa de pagamentos de auxílio do projeto.

Nota: a Parte 5 das regras para animais domésticos não se aplicam a um animal usado por um Locatário ou visitante, necessário para a acomodação razoável da deficiência do Locatário ou visitante. Opcional: após notificação prévia razoável ao Locatário e em horários razoáveis, o Proprietário poderá entrar e inspecionar a propriedade. A entrada e inspeção só serão permitidas se o Proprietário tiver recebido uma reclamação, por escrito e assinada, alegando (ou se o Proprietário tiver motivos razoáveis para acreditar) que a conduta ou condição de um animal doméstico existente na unidade residencial constitua, conforme legislação estadual ou local aplicável, uma perturbação ou ameaça à saúde ou segurança dos ocupantes do projeto ou de outras pessoas da comunidade em que está localizado o projeto.

Se não houver autoridade estadual ou local (nem agente indicado dessa autoridade) autorizada nos termos da legislação estadual ou local aplicável a remover um animal doméstico que se torna indomável, apresenta sintomas de doença grave ou demonstra outro comportamento que constitua ameaça imediata à saúde ou segurança da locação como um todo, o Proprietário poderá entrar na propriedade (se necessário), retirar o animal e, com relação a ele, agir de acordo com o permitido nos termos da legislação estadual ou local colocando-o em uma instituição que providenciará cuidados e abrigo por período não superior a trinta dias. O Proprietário entrará na propriedade e retirará o animal doméstico ou tomará outras providências permitidas

“Este documento é tradução de um documento jurídico emitido pelo HUD. O HUD oferece esta tradução por mera conveniência, para ajudá-lo a compreender os seus direitos e obrigações. A versão no idioma inglês é o documento oficial, jurídico e controlado. O documento traduzido não é um documento oficial.”

apenas se solicitar ao Locatário (dono do animal) para retirá-lo imediatamente do projeto, e o Locatário (dono do animal) se recusar a fazê-lo, ou se o Proprietário não conseguir falar com o Locatário (dono do animal) para solicitar tal remoção. O custo da instituição para cuidar do animal deverá ser pago conforme disposto na Parte 5 do Título 24 do CFR (Code of Federal Regulations, código dos regulamentos federais).

17. O Proprietário concorda em cumprir os requisitos de todas as leis federais, estaduais e locais, inclusive os códigos de saúde, moradia e construção, além de entregar e fazer a manutenção da propriedade para que esteja em condições decentes, de segurança e higiene.

18. O Locatário, ao assinar este Contrato, concorda que a unidade residencial aqui descrita foi por ele inspecionada e aprovada conforme a sua expectativa, O Locatário reconhece pelo presente que a referida propriedade foi concluída satisfatoriamente e que o Proprietário não precisará refazer a pintura, o gesso e tampouco executar qualquer outro trabalho, mão-de-obra ou serviço que já tenha sido executado pelo Locatário. O Locatário admite ter inspecionado a unidade encontrando-a em condições boas e habitáveis e concorda que, ao final da ocupação de que trata este instrumento, desocupará e entregará tal propriedade ao Proprietário nas mesmas boas condições que a recebeu, salvo desgaste razoável.

19. Nenhuma alteração, acréscimo ou melhoria deverá ser feita na propriedade sem a anuência prévia e por escrito do Proprietário. O Proprietário concorda em fornecer acomodações razoáveis a uma deficiência do Locatário de outra forma qualificável, inclusive introduzir alterações a regras, políticas ou procedimentos, além de fazer e pagar alterações estruturais da unidade ou áreas comuns. O Proprietário não precisa fornecer acomodações que impliquem uma alteração fundamental do programa do Proprietário ou que represente dificuldade financeira e administrativa de porte. Consulte os regulamentos da Parte 8 do Título 24 do CFR (Code of Federal Regulations, código dos regulamentos federais). Além disso, se uma modificação estrutural solicitada representar dificuldade financeira e administrativa de porte, o Proprietário deverá, então, permitir ao Locatário realizar e pagar a modificação de acordo com a Fair Housing Act (lei da moradia justa).

20. O Locatário concorda em não desperdiçar serviços públicos fornecidos pelo Proprietário; não usar os serviços públicos ou equipamentos para qualquer finalidade inadequada ou não autorizada; e não afixar acessórios, placas ou cercas na propriedade ou próximos dela sem a permissão prévia do Proprietário, por escrito. Se essa permissão for obtida, o Locatário concorda, ao término da locação, em remover todos os acessórios, placas ou cercas a critério do Proprietário, sem danificar a propriedade.

21. Este Contrato estará subordinado a qualquer hipoteca que possa incidir, no presente e no futuro, sobre a propriedade mencionada e o registro dessa hipoteca (ou hipotecas) terá preferência e precedência e será superior e anterior em caso de gravame deste Contrato, e o Locatário concorda em assinar qualquer instrumento desta natureza, sem custo, que possa ser considerado necessário ou desejável para melhor resultado da subordinação deste Contrato a qualquer hipoteca (ou hipotecas) e a recusa de assinar tais instrumentos dará direitos ao Proprietário ou aos seus cessionários e representantes legais a seu critério de cancelar este Contrato sem incorrer em despesas ou prejuízos, e o prazo concedido por este instrumento fica expressa e proporcionalmente limitado.

22. Confirmação dos rendimentos do Locatário: o Locatário deve fornecer imediatamente ao Proprietário uma carta ou outra notificação emitida pelo HUD a um membro da família que forneça informações referentes ao valor ou confirmação do rendimento familiar, de acordo com as exigências do HUD.

23. Direitos dos locatários de se organizar em grupos: o Proprietário concorda em permitir ao Locatário e aos seus organizadores realizar na propriedade as atividades relativas ao estabelecimento ou operação de uma organização de locatários definida de acordo com as exigências do HUD.

“Este documento é tradução de um documento jurídico emitido pelo HUD. O HUD oferece esta tradução por mera conveniência, para ajudá-lo a compreender os seus direitos e obrigações. A versão no idioma inglês é o documento oficial, jurídico e controlado. O documento traduzido não é um documento oficial.”

24. Recertificações temporárias.

(a) O Locatário concorda em informar imediatamente ao Proprietário se houver ocorrer qualquer das seguintes alterações:

1. Membro da família que deixe de morar na unidade.
2. Emprego de membro adulto da família, informado como desempregado na certificação ou recertificação mais recente.
3. Aumento de \$ 200 ou mais por mês no rendimento acumulado da família.

(b) O Locatário poderá informar qualquer redução no rendimento ou alteração em outros fatores considerados no cálculo do seu aluguel. A não ser que o Proprietário tenha confirmação de que a redução no rendimento ou alteração em outros fatores perdurará por menos de um mês, ele confirmará as informações e fará a redução apropriada no aluguel. Entretanto, se o rendimento do Locatário for parcial ou totalmente restaurado no prazo de dois meses, o Proprietário poderá atrasar o processo de certificação até conhecer o novo rendimento, mas a redução no aluguel será retroativa e o Proprietário não poderá despejar o Locatário por falta de pagamento do aluguel devido durante o período informado de redução e a conclusão do processo de certificação. Após receber notificação, por escrito, de qualquer aluguel devido em função do período como acima descrito, o Locatário tem trinta dias para pagar ou o Proprietário poderá despejá-lo por falta de pagamento do aluguel.

(c) Se o Locatário não informar ao Proprietário essas alterações temporárias relativas aos membros familiares ou aumento de rendimentos, o Proprietário poderá aumentar o aluguel do Locatário de acordo com o valor de mercado aprovado pelo HUD. O Proprietário só poderá agir dessa forma de acordo com os prazos e procedimentos administrativos estipulados nos regulamentos, manuais e instruções do HUD para os programas de subsídio multifamiliar.

(d) O Locatário poderá solicitar uma reunião com o Proprietário para discutir como quaisquer alterações nos rendimentos ou em outros fatores afetou o seu aluguel ou pagamento de auxílio, se houver. Se o Locatário solicitar tal reunião, o Proprietário concorda em comparecer para explicar como foram calculados o aluguel e o pagamento do auxílio para o Locatário, se houver.

25. Remoção do subsídio:

(a) O Locatário entende que a assistência colocada à sua disposição, em seu nome, poderá ser rescindida se ocorrerem os eventos mencionados nos item 1 ou 2. Rescisão do auxílio significa que o Proprietário pode colocar o auxílio à disposição de outro locatário e o aluguel do Locatário será recalculado. Além disso, se o auxílio do Locatário for rescindido por causa do critério (1) abaixo, o Locatário deverá pagar o aluguel de mercado aprovado pelo HUD pela unidade.

(1) O Locatário não fornece as informações ou relatórios ao Proprietário, conforme exigido pelo parágrafo 10 ou 24 no prazo de dez dias corridos, após receber a notificação do Proprietário da sua intenção de rescindir o pagamento de auxílio ao Locatário.

(2) O valor que o Locatário deveria pagar pelo aluguel e utilidades de acordo com as regras e regulamentos do HUD é igual ao valor bruto do aluguel da família, mencionado no Anexo nº 1.

(b) O Proprietário concorda em notificar ao Locatário a rescisão proposta, por escrito. A notificação informará ao Locatário que, durante os dez dias corridos seguintes à data da notificação, ele poderá solicitar uma reunião com o Proprietário para discutir a rescisão do auxílio proposta.

“Este documento é tradução de um documento jurídico emitido pelo HUD. O HUD oferece esta tradução por mera conveniência, para ajudá-lo a compreender os seus direitos e obrigações. A versão no idioma inglês é o documento oficial, jurídico e controlado. O documento traduzido não é um documento oficial.”

Se o Locatário pedir para discutir a rescisão proposta, o Proprietário concorda em realizar esta reunião com o Locatário.

(c) A rescisão do auxílio não deverá afetar os outros direitos do Locatário nos termos deste Contrato, inclusive o direito de ocupar a unidade. Posteriormente, o auxílio poderá ser restabelecido se o Locatário encaminhar os dados dos seus rendimentos ou outras informações exigidas pelos procedimentos do HUD e o Proprietário determinar que o Locatário se qualifica para o auxílio desde que haja disponibilidade para tal.

26. O fato de o Proprietário não insistir no cumprimento estrito dos termos, cláusulas, acordos e condições aqui contidas, ou de qualquer um deles, não constituirá nem será interpretado como renúncia ou abdicação dos direitos do Proprietário, dali em diante, de fazer vigorar qualquer desses termos, cláusulas, acordos ou condições, mas o mesmo continuará em pleno vigor e efeito.

27. Em retribuição pelo cumprimento continuado, por parte do Locatário, dos termos e das condições deste Contrato, o Proprietário concorda em que o Locatário sempre poderá, enquanto este Contrato estiver em vigor, ter e desfrutar para seu uso e benefício exclusivos a propriedade acima descrita.

28. O Contrato de locação estará automaticamente rescindido se a Seção 8 Contrato de auxílio para moradia for rescindido por qualquer motivo.

29. Anexos do Contrato: O Locatário atesta que recebeu uma cópia deste Contrato e dos seguintes anexos ao Contrato, e entende que estes anexos fazem parte integrante do Contrato.

- a. Anexo nº 1 – certificação de conformidade do Proprietário com a Qualificação do locatário e procedimentos de aluguel do HUD, formulário HUD-50059
- b. Anexo nº 2 – relatório de inspeção da unidade.
- c. Anexo nº 3 – regras da casa (se houver).
- d. Anexo nº 4 – regras para animais domésticos.

“Apenas a versão em inglês do contrato de locação deve ser assinada.”

“Este documento é tradução de um documento jurídico emitido pelo HUD. O HUD oferece esta tradução por mera conveniência, para ajudá-lo a compreender os seus direitos e obrigações. A versão no idioma inglês é o documento oficial, jurídico e controlado. O documento traduzido não é um documento oficial.”

Carga burocrática/documental – O HUD (Housing and Urban Development, departamento de habitação e desenvolvimento urbano) não pede a aprovação de quaisquer horas de cargas dos contratos de locação modelo, pois as locações são prática comercial padrão do setor de locação de imóveis. Estas informações são exigidas para obtenção de benefícios e é voluntária. O HUD não pode coletar essas informações e você não precisa preencher este formulário, a não ser que haja um número de controle válido do OMB (Office of Management and Budget Government). A documentação comprobatória solicitada e exigida é enviada ao HUD ou ao administrador do Contrato (CA) para aprovação. A locação é um contrato entre o proprietário do projeto e o locatário (ou locatários) que explica as condições para residir na unidade. As locações são prática comercial padrão do setor de locação de imóveis. Os proprietários devem usar a locação-modelo do HUD que menciona as condições normalmente referentes a locações usadas no setor de locação de imóveis, além das condições exigidas pelo HUD para o programa de acordo com o qual o projeto foi construído e/ou o programa que oferece auxílio para o aluguel aos locatários.

Estas informações são autorizadas pelas partes 5.360, 236.750, 880.606, 883.701, 884.215, 886.127, 891.425, 891,625 e 891,765 do Título 24 do CFR (Code of Federal Regulations, código dos regulamentos federais) que abrangem as exigências e disposições das locações. Estas informações não são consideradas sigilosas e não exigem qualquer proteção especial.