

“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.”

MODELO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA PROGRAMAS SUBSIDIADOS

1. As partes contratantes e a unidade residencial: As partes deste contrato são (A) _____, denominado Proprietário e (B) _____, denominado Locatário. O Proprietário aluga ao Locatário(S) a unidade número (C) _____, localizada na (D) _____ no projeto conhecido como (E) _____.
2. Duração (Prazo): O prazo inicial deste Contrato terá início em (F) _____ e terminará em (G) _____. Ao final do prazo inicial, o Contrato continuará válido por prazos sucessivos de um (H) _____ cada, salvo se for automaticamente rescindido, conforme permitido pelo parágrafo 23 deste Contrato.
3. Aluguel: O Locatário concorda em pagar \$ (I) _____ pelo mês parcial a findar em (J) _____. Depois disso, o Locatário concorda em pagar o aluguel de \$ (K) _____ por mês. A data de vencimento deste valor será no (L) _____ dia do mês em (M) _____.
- O Locatário entende que este aluguel mensal é inferior ao aluguel de mercado (não subsidiado) avaliado para esta unidade. Este aluguel mais baixo está disponível porque o financiamento para a compra da casa própria deste projeto é subsidiado pelo HUD (Department of Housing and Urban Development, departamento de habitação e desenvolvimento urbano) e/ou porque o HUD faz pagamentos mensais ao Proprietário em nome do Locatário. O valor, se houver, que o HUD disponibiliza mensalmente em nome do Locatário denomina-se pagamento de auxílio ao Locatário e fica registrado na rubrica "pagamento de auxílio" da certificação de conformidade do Proprietário com o formulário do HUD: Qualificação do locatário e procedimentos de aluguel, anexo No. 1 deste Contrato.
4. Alterações na parcela do aluguel de responsabilidade do Locatário: O Locatário concorda que o valor do aluguel que ele paga e/ou o valor do auxílio que o HUD paga em nome do Locatário poderá ser alterado durante o prazo deste Contrato se:
- o HUD ou o administrador do Contrato (como uma agência pública de habitação) determinar, de acordo com os procedimentos do HUD, que existe uma necessidade de aumento do aluguel;
 - o HUD ou o administrador do Contrato alterar qualquer dotação para serviços públicos ou outros, incluídos no cálculo da parcela do aluguel do Locatário;
 - houver alteração nos rendimentos, no número de pessoas da família do Locatário ou em outros fatores incluídos no cálculo do aluguel do Locatário e os procedimentos do HUD determinarem que o aluguel ou o pagamento do auxílio do Locatário seja ajustado para refletir a alteração;

“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.”

- d. houver necessidade de alterar o aluguel ou o pagamento do auxílio do Locatário em função da recertificação ou procedimentos de rescisão do subsídio do HUD;
- e. houver alteração nos procedimentos do HUD para cálculo do pagamento do auxílio ou aluguel do Locatário; ou
- f. o Locatário deixar de fornecer informações sobre os seus rendimentos, composição familiar ou outros fatores, conforme exigido pelo Proprietário.

O Proprietário concorda em implementar alterações no aluguel ou no pagamento do auxílio do Locatário apenas de acordo com os prazos e procedimentos administrativos definidos nos manuais, instruções e regulamentos do HUD relativos à administração dos programas de subsídio multifamiliar. O Proprietário concorda em notificar por escrito ao Locatário, com trinta dias de antecedência, no mínimo, qualquer aumento de aluguel, exceto conforme observado nos parágrafos 11, 15 ou 17. A notificação informará o novo valor de responsabilidade do Locatário, a data de vigência do novo valor e os motivos dessa alteração do aluguel. A notificação informará, ainda, que o Locatário deverá comparecer a uma reunião com o Proprietário para discutir a alteração do aluguel.

5. Encargos devidos em caso de pagamentos atrasados e cheques devolvidos:

Se o Locatário não pagar o valor total do aluguel indicado no parágrafo 3 até o final do quinto dia do mês, o Proprietário poderá cobrar uma taxa de \$ 5,00 no sexto dia do mês. Depois disso, o Proprietário poderá cobrar \$ 1,00 por dia adicional de atraso do aluguel durante o mês em que o aluguel é devido. O Proprietário não poderá rescindir este Contrato pela falta de pagamento dos encargos por atraso, mas poderá fazê-lo na falta de pagamento do aluguel, conforme explicado no parágrafo 23. O Proprietário poderá cobrar uma taxa de \$ (N) a partir do segundo cheque devolvido por falta de fundos. Os encargos discutidos neste parágrafo são adicionais ao aluguel mensal regular pagável pelo Locatário.

6. Condição da unidade residencial

Ao assinar este Contrato, o Locatário reconhece que a unidade é segura, está limpa e em boas condições. O Locatário concorda que todos os utensílios e equipamentos da unidade apresentam boas condições operacionais, exceto conforme mencionado no relatório de inspeção da unidade, anexo No. 2 deste Contrato. O Locatário concorda que o Proprietário não se comprometeu em decorar, alterar, consertar ou reformar a unidade, exceto conforme mencionado no relatório de inspeção da unidade.

7. Encargos para serviços públicos e outros:

O quadro abaixo descreve como serão pagos os custos dos serviços públicos e outros, relativos à ocupação da unidade. O Locatário concorda que estes quadros descrevem com exatidão os serviços públicos e outros, pagos pelo Proprietário, e aqueles pagos pelo Locatário.

“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.”

- a. O Locatário deve pagar os serviços públicos mencionados na coluna (1). Os pagamentos deverão ser feitos diretamente à empresa de serviços públicos. Os itens mencionados na coluna (2) estão incluídos no aluguel de responsabilidade do Locatário.

(1)		(2)
Marcar com um "x" todos os serviços públicos pagos diretamente pelo Locatário	Tipo de serviço público Aquecimento Iluminação Fogão elétrico Água Outros (especificar)	Marcar com um "x" todos os serviços públicos incluídos no aluguel do Locatário
_____ _____ _____ _____ _____	_____ _____ _____ _____ _____	_____ _____ _____ _____ _____

- b. O Locatário concorda em pagar ao Proprietário o valor da coluna (3) na data de vencimento do aluguel. O Proprietário atesta que o HUD autorizou-o a cobrar o tipo de encargo incluído na coluna (3) e que os valores mencionados nessa coluna não excedem os valores autorizados pelo HUD.

(3)
Exibir o valor em dinheiro que o Locatário paga ao Proprietário além do aluguel
Estacionamento Outros (especificar)
_____ _____
\$ _____ \$ _____ \$ _____

8. Depósitos de garantia:

O Locatário depositou \$ (P) para o Proprietário. O Proprietário manterá este depósito de garantia pelo período em que o Locatário ocupar a unidade. Depois que o Locatário sair da unidade, o Proprietário determinará se o Locatário está qualificado a receber um reembolso de parte ou totalidade do depósito de garantia. O valor do reembolso será determinado de acordo com as seguintes condições e procedimentos.

- a. O Locatário só estará qualificado a receber um reembolso do depósito de garantia se tiver notificado ao Proprietário (com trinta dias de antecedência e por escrito) a sua intenção de mudar-se, conforme exigido pelo parágrafo 23, a não ser que o Locatário esteja impossibilitado de fazer tal notificação por motivos além do seu controle.

“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. Depois de o Locatário mudar-se, o Proprietário inspecionará a unidade e preencherá outro relatório de inspeção da unidade. O Proprietário permitirá ao Locatário participar da inspeção, se este assim o solicitar.
- c. O Proprietário reembolsará ao Locatário o valor do depósito de garantia, mais juros, calculados pela taxa de (Q) %, iniciando-se em (R), menos qualquer valor necessário para pagar o custo de:
- (1) aluguel não pago;
 - (2) danos não devidos ao desgaste normal e não mencionados no relatório de inspeção da unidade;
 - (3) encargos devidos por pagamentos atrasados do aluguel e cheques devolvidos, conforme descrito no parágrafo 5; e
 - (4) encargos pela não devolução das chaves, conforme descrito no parágrafo 9.
- d. O Proprietário concorda em reembolsar o valor calculado no parágrafo 8c em até (S) dias após o Locatário ter se mudado definitivamente da unidade, devolvido a posse da unidade e informado o seu novo endereço ao Proprietário. O Proprietário também entregará ao Locatário uma lista, por escrito, dos encargos deduzidos do depósito. Se o Locatário discordar com o Proprietário no que se refere aos valores deduzidos e solicitar uma reunião, o Proprietário concorda em encontrar-se com o Locatário e discutir informalmente os encargos contestados.
- e. Se a unidade estiver alugada para mais de uma pessoa, os Locatários concordam em resolver os detalhes da divisão de qualquer reembolso entre si. O Proprietário fará o reembolso ao Locatário identificado no parágrafo 1 deste Contrato.
- f. O Locatário entende que o Proprietário não destinará o depósito de garantia para compensar o aluguel do último mês nem os custos de reparos devidos pelo Locatário, de acordo com o parágrafo 11.

9. Chaves e fechaduras:

O Locatário concorda em não instalar outras ou diferentes fechaduras ou portões em nenhuma porta ou janela da unidade sem a permissão do Proprietário, dada por escrito. Se o Proprietário aprovar a solicitação do Locatário para instalar tais fechaduras, o Locatário concorda em fazer uma chave de cada fechadura para entregá-la(s) ao Proprietário. Ao final do Contrato, o Locatário concorda em devolver todas as chaves da unidade residencial ao Proprietário. O Proprietário poderá cobrar do Locatário \$ (T) por chave não devolvida.

10. Manutenção:

“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.”

- a. O Proprietário concorda com os seguintes itens:
- (1) limpar regularmente todas as áreas comuns do projeto;
 - (2) manter as áreas e instalações comuns em condições de segurança;
 - (3) providenciar a coleta e remoção de lixo e itens descartados;
 - (4) manter todos os equipamentos e utensílios em condições operacionais e de segurança;
 - (5) fazer os consertos necessários com rapidez razoável;
 - (6) manter a iluminação externa em boas condições operacionais;
 - (7) providenciar serviços de dedetização, quando necessário; e
 - (8) fazer a manutenção de jardins e arbustos.
- b. O Locatário concorda com os seguintes itens
- (1) manter a unidade limpa;
 - (2) usar todos os utensílios, acessórios e equipamentos de modo seguro e apenas para a finalidade a que se destinam;
 - (3) não sujar os jardins ou as áreas comuns do projeto;
 - (4) não destruir, desfigurar nem retirar qualquer parte da unidade, das áreas comuns ou dos jardins do projeto;
 - (5) imediatamente informar ao Proprietário sobre qualquer defeito dos encanamentos, acessórios, utensílios, equipamento de aquecimento e refrigeração ou qualquer outra parte da unidade ou instalações respectivas; e
 - (6) remover o lixo ou outros itens descartados da unidade de modo seguro e limpo.

11. Danos: Sempre que houver danos resultantes de descuido, uso impróprio ou negligência por parte do Locatário, sua família ou visitantes, o Locatário concorda em pagar:

- a. o custo de todos os reparos no prazo de trinta dias após receber a requisição dos encargos de reparo do Proprietário; e
- b. aluguel do período em que a unidade está danificada, quer ou não esteja habitável. O Locatário entende que o HUD não fará pagamentos do auxílio pelos períodos em que a unidade não estiver habitável. Para cada um desses períodos, o Locatário concorda em pagar o aluguel de mercado aprovado pelo HUD e não aquele valor mencionado no parágrafo 3 deste Contrato.

“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.”

12. Restrições para alterações: 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).
13. Restrições gerais: O Locatário deve viver na unidade e a unidade deve ser a única residência do Locatário. O Locatário deverá usar a propriedade como moradia privada para si e os indivíduos mencionados na certificação de conformidade do Proprietário com a Qualificação do locatário e procedimentos de aluguel do HUD, anexo No. 1. O Locatário concorda em permitir a residência de outras pessoas na unidade apenas após obter a aprovação prévia do Proprietário, por escrito. O Locatário concorda com os seguintes itens:
- a. não sublocar nem transferir a unidade ou qualquer de suas partes;
 - b. não usar a unidade para finalidades ilegais;
 - c. não se envolver nem permitir atividades ilegais na unidade, nas áreas comuns e nos jardins do projeto;
 - d. não manter na unidade animais domésticos, ou outros, de qualquer natureza, sem a permissão prévia e por escrito do Proprietário, mas este permitirá ao Locatário manter um animal necessário para a adaptação razoável da deficiência do Locatário e permitirá outros animais que acompanhem visitantes com deficiências os quais precisem de tais animais para adaptação de suas deficiências; ou
 - e. não fazer nem permitir que façam barulho ou atos que possam perturbar os direitos ou o conforto de vizinhos. O Locatário concorda em manter o volume de rádio, toca-discos, televisão ou instrumento musical em nível tal que não perturbe os vizinhos.
14. Regras: O Locatário concorda em cumprir as regras da casa, descritas no Anexo No. 3 deste Contrato. O Locatário concorda em cumprir regras adicionais definidas após a data de vigência deste Contrato desde que:

“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.”

- a. as regras refiram-se, de forma razoável, à segurança, cuidado e limpeza do edifício e à segurança, conforto e conveniência dos Locatários; e
- b. o Locatário seja notificado sobre a regra proposta, por escrito, com antecedência mínima de trinta dias da sua aplicação.

15. Recertificações programadas periodicamente:

Todos os anos, por volta do (U) dia de (V), o Proprietário solicitará ao Locatário informar os seus rendimentos e a composição da sua família e, além disso, fornecer outros dados exigidos pelo HUD com o intuito de determinar o aluguel e o pagamento do auxílio para o Locatário, se houver. O Locatário concorda em fornecer declarações precisas dessas informações e fazê-lo na data especificada na solicitação do Proprietário. O Proprietário confirmará as informações fornecidas pelo Locatário e utilizará as informações confirmadas para recalcular o valor do aluguel e pagamento do auxílio para o Locatário, se houver.

- a. Se o Locatário não encaminhar as informações exigidas para a recertificação na data especificada na solicitação do Proprietário, este poderá impor as seguintes penalidades. O Proprietário só poderá implementar estas penalidades de acordo com os procedimentos administrativos e prazos especificados nos regulamentos, manuais e instruções do HUD relativos à administração de programas de subsídio multifamiliar.
 - (1) Exigir que o Locatário pague o mais alto aluguel de mercado aprovado pelo HUD para a unidade.
 - (2) Implementar qualquer aumento de aluguel em decorrência do processamento da recertificação, sem notificação prévia de trinta dias, como seria exigido pelo parágrafo 4 deste Contrato.
- b. O Locatário poderá solicitar uma reunião com o Proprietário para discutir qualquer alteração no aluguel ou pagamento do auxílio resultante do processamento da recertificação. Se o Locatário solicitar tal reunião, o Proprietário concorda em comparecer para discutir como foram calculados o aluguel e o pagamento do auxílio para o Locatário, se for o caso.

16. Relatório de alterações entre as recertificações programadas periodicamente:

- a. Se houver qualquer das seguintes alterações, o Locatário concorda em notificar ao Proprietário, imediatamente.

“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.”

- (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. (Revisado em 22/3/1989)
- c. Se o Locatário não informar ao Proprietário essas alterações temporárias, este 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.

17. 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 itens 1 e 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.

“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.”

- (1) O Locatário não fornece as informações ou relatórios ao Proprietário, conforme exigido pelo parágrafo 15 ou 16 no prazo de dez dias corridos, após receber a notificação do Proprietário de 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. 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. 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.
18. Obrigação de reembolso do Locatário: Se o Locatário encaminhar informações falsas em qualquer pedido, certificação ou solicitação de ajuste temporário, ou não informar alterações temporárias do rendimento familiar ou outros fatores, conforme exigido pelo parágrafo 16 deste Contrato, e em decorrência desses fatos, receber um aluguel inferior ao valor exigido pelas fórmulas de aluguel do HUD, o Locatário concorda em reembolsar ao Proprietário a diferença entre o valor que deveria ter pago e aquele que lhe foi destinado. O Locatário não precisa reembolsar o Proprietário por encargos a menos motivados unicamente por falha do Proprietário em seguir os procedimentos do HUD para cálculo do aluguel ou dos pagamentos de auxílio.
19. Tamanho da unidade residencial O Locatário entende que o HUD exige que o Proprietário designa as unidades de acordo com os padrões de ocupação do Proprietário, definidos por escrito. Esses padrões incluem análise do tamanho da unidade, idade, sexo, relação familiar e preferências dos membros da família. Se o Locatário estiver ou tornar-se qualificado para outro tamanho de unidade, e se a unidade do tamanho necessário ficar disponível, o Locatário concorda em:

“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.”

- a. mudar-se no prazo de trinta dias depois que o Proprietário tê-lo notificado de que no projeto há uma unidade disponível do tamanho necessário ; ou
- b. permanecer na mesma unidade e pagar o aluguem de mercado aprovado pelo HUD.

20. Acesso pelo Proprietário:

- a. O Proprietário concorda em entrar na unidade apenas em horário razoável, informar com a antecedência apropriada a sua intenção de visitar a unidade e fazê-lo apenas após receber o consentimento do Locatário, salvo quando situações urgentes tornarem impraticável o aviso prévio ou exceto nas condições do parágrafo (c) abaixo.
- b. Antecipadamente, o Locatário consente nas seguintes entradas na unidade:
 - (i) O Locatário concorda em permitir que o Proprietário, seus agentes ou outras pessoas, desde que autorizadas pelo Proprietário, entrem na unidade com a finalidade de executar reparos e inspeções periódicas razoáveis.
 - (ii) Depois de o Locatário emitir um aviso que informe a sua intenção de mudar-se, o Locatário concorda em permitir ao Proprietário mostrar a unidade a futuros locatários, em horários razoáveis.
- c. Se o Locatário mudar-se antes do final do Contrato, o Proprietário poderá entrar na unidade para decorar, remodelar, alterar e preparar a unidade, de qualquer outra forma, para nova ocupação.

21. Proibição de discriminação:

O Proprietário concorda em não fazer qualquer discriminação, quer seja de raça, cor, religião, credo, nacionalidade, sexo, idade, status familiar e deficiência.

22. Alteração do Contrato de locação:

O Proprietário poderá, com aprovação prévia do HUD, alterar os termos e as condições deste Contrato. As alterações entrarão em vigor apenas ao final do prazo inicial ou subsequente. O Proprietário deve notificar ao Locatário em caso de alterações e deve oferecer-lhe um novo Contrato ou revisão do Contrato existente. O Locatário deve receber a notificação com sessenta dias de antecedência, no mínimo, antes da data de alteração efetiva proposta. O Locatário poderá aceitar os termos e as condições alteradas assinando e devolvendo ao Proprietário o novo Contrato ou revisão do Contrato existente. O Locatário poderá rejeitar a alteração dos termos e condições emitindo ao Proprietário uma notificação por escrito de que pretende rescindir a locação. O Locatário deve fazer tal notificação com no mínimo trinta dias de antecedência da data de vigência da alteração proposta. Se o Locatário não aceitar o Contrato revisado, o Proprietário poderá exigir que este deixe a unidade do projeto, conforme disposto no parágrafo 23.

“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.”

23. Rescisão da locação:

- a. Para rescindir este Contrato, o Locatário precisa emitir notificação ao Proprietário, por escrito, com trinta dias de antecedência da saída da unidade.
- b. Qualquer rescisão deste Contrato pelo Proprietário deve ser realizada de acordo com os regulamentos do HUD, legislação estadual ou local e os termos deste Contrato.
- c. O Proprietário poderá rescindir este Contrato pelos seguintes motivos:
 1. descumprimento grave dos termos deste Contrato por parte do Locatário;
 2. falha relevante do Locatário no cumprimento de suas obrigações nos termos de qualquer estatuto ou regulamento local que regule a ocupação da unidade;
 3. 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;
 4. afirmação feita pelo Proprietário que um membro da família está ilegalmente utilizando uma droga;
 5. afirmação feita pelo Proprietário que um padrão de uso ilegal de uma droga interfere na saúde, segurança ou no direito de fruição pacífica da propriedade por outros residentes;
 6. 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 de 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.”

7. 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;
 8. se o Locatário violar a sursis ou liberdade condicional sob legislação federal ou estadual;
 9. 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;
 10. 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.
- d. O Proprietário pode rescindir este Contrato por outra justa causa que inclui, entre outros motivos, a recusa do Locatário em aceitar alterações deste Contrato. Rescisões por "justa causa" só poderão ser efetivadas ao final de qualquer prazo inicial ou subsequente.

O termo descumprimento grave em relação à locação inclui: (1) uma ou mais violações substanciais do contrato de locação; (2) repetidas violações secundárias do contrato de locação que (a) perturbem a condição de moradia do projeto; (b) 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; (c) interfiram com a administração do projeto ou (d) tenham um efeito financeiro negativo sobre o projeto. (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, ou deixar de assinar e encaminhar formulários de consentimento para obtenção das informações salariais e indenizatórias das agências de coleta de informações salariais estaduais), e (4) não pagamento do aluguel ou qualquer outra obrigação financeira devida nos termos do contrato de locação além de qualquer período de carência permitido nos termos da legislação estadual. O pagamento do aluguel ou de qualquer outra obrigação financeira devida nos termos do contrato de locação após a data de vencimento, mas dentro do período de carência permitido de acordo com a legislação estadual constitui violação secundária.

- e. Se propuser rescindir este Contrato, o Proprietário concorda em emitir ao Locatário notificação, por escrito, informando os motivos da rescisão proposta. Se o Proprietário pretender rescindir este Contrato por "outra justa causa", a notificação de rescisão precisará ser enviada ao Locatário e entregue em mãos na unidade residencial na forma exigida pelo HUD com no mínimo trinta dias de antecedência da data na qual o Locatário deverá mudar-se da unidade e de acordo com as exigências da lei

“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.”

estadual. As notificações de rescisão proposta por outros motivos devem ser entregues de acordo com qualquer prazo estipulado na legislação estadual e local. Qualquer período de notificação exigido pelo HUD poderá ser simultâneo com qualquer período de notificação exigido pela legislação estadual ou local. Todas as notificações de rescisão devem:

- especificar a data na qual este Contrato será rescindido;
- declarar os motivos da rescisão em detalhes suficientes para que o Locatário possa elaborar uma defesa;
- informar ao Locatário que ele tem dez dias para discutir a rescisão proposta da locação com o Proprietário. O período de dez dias começará na data da notificação entregue em mãos na unidade ou no dia seguinte à data da postagem, o que acontecer primeiro. Se o Locatário solicitar tal reunião, o Proprietário concorda em comparecer para discutir a rescisão proposta; e
- informar ao Locatário os seus direitos de defender a ação em juízo.

f. Se um despejo for iniciado, o Proprietário concorda em contar apenas com os motivos citados na notificação de rescisão, conforme exigido pelo parágrafo e.

24. Perigos:

O Locatário não deverá empreender e nem permitir que sua família ou convidados empreendam quaisquer atos perigosos ou façam qualquer coisa que possa aumentar os prêmios de seguro do projeto. Essa ação constitui descumprimento grave. Se a unidade for atingida por incêndio, vento ou chuva que impeça o seu uso como moradia e esse dano não for causado ou agravado pelo Locatário, este será responsável pelo aluguel até a data da destruição. Não incidirá aluguel adicional até que a unidade tenha sido reparada para tornar-se novamente habitável.

25. Penalidades pelo envio de informações falsas:

Fornecer ao Proprietário informações falsas, conscientemente, sobre rendimentos ou outros fatores considerados na determinação da qualificação do Locatário e aluguel constitui descumprimento grave do contrato de locação e pode levar à sua rescisão. Além disso, o Locatário poderá ficar sujeito às penalidades aplicáveis nos termos da legislação federal. Essas penalidades incluem multas de até \$ 10.000 e prisão de até cinco anos.

26. Conteúdo deste Contrato:

Este Contrato e seus Anexos compreendem a totalidade do Contrato entre o Proprietário e o Locatário com relação à unidade. Se qualquer tribunal declarar inválida ou ilegal determinada disposição deste Contrato, todos os outros termos deste Contrato permanecerão em vigor e ambos, Proprietário e Locatário, continuarão obrigados a eles.

“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.”

27. Anexos do Contrato: O Locatário atesta que recebeu uma cópia deste Contrato e os seus Anexos, abaixo mencionados, e entende que estes Anexos fazem parte deste 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).
28. 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.
29. 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.
30. O Contrato de locação estará automaticamente rescindido se a Seção 8 Contrato de auxílio para moradia for rescindido por qualquer motivo.

“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 das locações-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 o contrato de 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.