

Programa de Vales de Escolha de Habitação de Assistência para Arrendatários da Secção 8

Declaração de Encargos do OMB. Estima-se que o encargo de comunicação pública para esta recolha de informações seja de 0,5 horas, incluindo o tempo necessário para rever as instruções, pesquisar as fontes de dados existentes, recolher e manter os dados necessários e preencher e rever a recolha de informações. Esta recolha de informações é necessária para estabelecer as condições de participação no programa entre um proprietário do mercado privado e uma PHA, incluindo o facto de o arrendatário ou o proprietário pagarem os serviços e utilidades. Não são dadas garantias de confidencialidade no âmbito desta recolha. Envie comentários sobre esta estimativa de encargos ou sobre qualquer outro aspeto desta recolha de informações, incluindo sugestões para reduzir estes encargos para o Gabinete de Habitação Pública e Indígena dos EUA. Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano, Washington, DC 20410. O HUD não pode conduzir nem patrocinar, e uma pessoa não é obrigada a responder, a uma recolha de informações, a menos que a recolha apresente um número de controlo válido.

Aviso de Privacidade. O Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano (HUD) está autorizado a recolher as informações contidas neste formulário ao abrigo do 24 CFR § 982.451. As informações são utilizadas para prestar assistência aos arrendatários ao abrigo do Programa de Vales de Escolha de Habitação da Secção 8, sob a forma de pagamentos de assistência à habitação. Os dados sobre Informações de Identificação Pessoal (IIP) recolhidos neste formulário não são armazenados ou recuperados num sistema de registo.

Instruções de utilização do Contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP)

Este formulário de Contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (contrato HAP) é utilizado para fornecer assistência ao arrendatário ao abrigo do Programa de Vales de Escolha de Habitação da Secção 8 (programa de vales) do Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano (HUD) dos EUA. O principal regulamento para este programa é o 24 do Código de Regulamentos Federais, Parte 982.

O programa de vales local é administrado por uma Agência de Habitação Pública (PHA). O contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) é um acordo entre a PHA e o proprietário de uma unidade ocupada por uma família assistida. O contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) é composto por três partes:

Parte A - Informações sobre o contrato (preenchimentos).

Ver as instruções secção por secção.

Parte B - Estrutura do contrato.

Parte C - Adenda do arrendamento.

Utilização do presente formulário

A utilização deste contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) é exigida pelo HUD. Não é permitida a alteração do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP). O contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) deve ser redigido palavra por palavra no formato previsto pelo HUD.

No entanto, a PHA pode optar por acrescentar o seguinte:

Linguagem que proíbe o proprietário de cobrar uma caução superior à prática do mercado privado ou superior aos montantes cobrados pelo proprietário a arrendatários sem assistência. Esta proibição deve ser acrescentada à Parte A do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP).

Linguagem que define o momento em que o pagamento da assistência à habitação pela PHA é considerado recebido pelo proprietário (por exemplo, após o envio por correio pela PHA ou a receção efetiva pelo proprietário). Esta linguagem deve ser acrescentada à Parte A do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP).

Para preparar o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP), preencha todas as informações do contrato na Parte A do contrato. A Parte A deve ser executada pelo proprietário e pela PHA.

Utilização para tipos especiais de habitação

Para além de ser utilizado para o programa básico de vales da Secção 8, este formulário também deve ser utilizado para os seguintes “tipos especiais de habitação”, que são variantes do programa de vales para necessidades especiais (ver 24 CFR, Parte 982, Subparte M): (1) habitação com ocupação de um quarto individual (SRO); (2) habitação coletiva; (3) casa de grupo; (4) habitação partilhada; e (5) arrendamento de uma casa pré-fabricada por uma família que arrenda a casa pré-fabricada e o espaço. Quando este formulário é utilizado para um tipo de habitação especial, o tipo de habitação especial deve ser especificado na Parte A do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP), como se segue: “Este contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) é utilizado para o seguinte tipo de habitação especial ao abrigo dos regulamentos do HUD para programa de vales da Secção 8: (Insira o nome do tipo de habitação especial).”

No entanto, este formulário não pode ser utilizado para os seguintes tipos de habitação especial: (1) arrendamento de espaço residencial em casas pré-fabricadas por uma família proprietária da casa pré-fabricada e que apenas arrenda o espaço; (2)

habitação cooperativa; e (3) a opção de propriedade ao abrigo da Secção 8 (y) da Lei de Habitação dos Estados Unidos de 1937 (42 do Código dos Estados Unidos 1437f (y)).

Como preencher a Parte A

Instruções secção por secção

Secção 2: Arrendatário

Indique o nome completo do arrendatário.

Secção 3. Unidade do Contrato

Indique o endereço da unidade, incluindo o número do apartamento, se for caso disso.

Secção 4. Membros do Agregado Familiar

Introduza os nomes completos de todos os membros do agregado familiar aprovados pela PHA. Especifique se essa pessoa é um cuidador, ou seja, uma pessoa aprovada pela PHA para residir na unidade a fim de prestar serviços de apoio a um membro da família que seja uma pessoa com deficiência.

Secção 5. Período Inicial de Arrendamento

Introduza a primeira data e a última data do período inicial de arrendamento.

O período inicial de arrendamento deve ser de, pelo menos, um ano. No entanto, a PHA pode aprovar um período inicial de arrendamento mais curto se a PHA determinar que:

- Esse período mais curto melhoraria as oportunidades de habitação para o arrendatário, e
- Esse período mais curto é a prática prevalecente no mercado local.

Secção 6. Renda Inicial para o Proprietário

Indique o montante da renda mensal para o proprietário durante o período inicial de arrendamento. A PHA deve determinar que a renda para o proprietário é razoável em comparação com a renda de outras unidades não assistidas comparáveis. Durante o período inicial de arrendamento, o proprietário não pode aumentar a renda para o proprietário.

Secção 7. Pagamento de Assistência à Habitação

Indique o montante inicial do pagamento mensal de assistência à habitação.

Secção 8. Serviços e Equipamentos.

O contrato de arrendamento e o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) devem especificar quais os serviços e equipamentos que devem ser fornecidos pelo proprietário e quais os serviços e equipamentos que devem ser fornecidos pelo arrendatário. Preencha a secção 8 para indicar quem é responsável por fornecer ou pagar os serviços públicos e os equipamentos.

Contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (Contrato HAP)
Programa de Vales de Escolha de Habitação de Assistência
para Arrendatários da Secção 8

Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano dos EUA
Gabinete de Habitação Pública e Indígena

Parte A do Contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) Informações de contrato

(Para preparar o contrato, preencha todas as informações do contrato na Parte A.)

1. Conteúdo do Contrato

Este contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) é composto por três partes:

- Parte A: Informações sobre o contrato
- Parte B: Estrutura do contrato
- Parte C: Adenda do Contrato de Arrendamento

2. Arrendatário

3. Unidade do Contrato

4. Agregado familiar

As seguintes pessoas podem residir na unidade. Não podem ser adicionadas outras pessoas ao agregado familiar sem a aprovação prévia por escrito do proprietário e da PHA.

5. Período Inicial de Arrendamento

O período inicial de arrendamento começa em (mm/dd/aaaa): _____

O período inicial de arrendamento termina em (mm/dd/aaaa): _____

6. Renda Inicial para o Proprietário

A renda inicial para o proprietário é de: \$ _____

Durante o período inicial de arrendamento, o proprietário não pode aumentar a renda para o proprietário.

7. Pagamento Inicial de Assistência à Habitação

O período do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) começa no primeiro dia do período inicial de arrendamento. No início do período do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP), o montante do pagamento de assistência à habitação pela PHA ao proprietário é de \$ _____ por mês.

O montante do pagamento mensal da assistência à habitação pela PHA ao proprietário está sujeito a alterações durante a vigência do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP), de acordo com os requisitos do HUD.

8. Serviços e Equipamentos

O proprietário deve fornecer ou pagar os serviços/equipamentos indicados abaixo com um “O”. O arrendatário deve fornecer ou pagar os serviços/equipamentos indicados abaixo com um “T”. Salvo disposição em contrário abaixo, o proprietário deve pagar por todos os serviços e deve fornecer o frigorífico e micro-ondas.

Item	Especificar o tipo de combustível	Pago por
Aquecimento	<input type="checkbox"/> Gás natural <input type="checkbox"/> Gás engarrafado <input type="checkbox"/> Elétrico <input type="checkbox"/> Bomba de calor <input type="checkbox"/> Óleo <input type="checkbox"/> Outro	
Cozinhar	<input type="checkbox"/> Gás natural <input type="checkbox"/> Gás engarrafado <input type="checkbox"/> Elétrico <input type="checkbox"/> Outro	
Aquecimento de água	<input type="checkbox"/> Gás natural <input type="checkbox"/> Gás engarrafado <input type="checkbox"/> Elétrico <input type="checkbox"/> Óleo <input type="checkbox"/> Outro	
Outro elétrico		
Água		
Saneamento		
Recolha de lixo		
Ar condicionado		
Outro (especifique)		
Frigorífico		
Micro-ondas		

Assinaturas

Eu/Nós, signatário/s, certifico/certificamos, sob pena de perjúrio, que as informações fornecidas acima são verdadeiras e corretas. AVISO: Qualquer pessoa que, com conhecimento de causa, apresente um pedido falso ou faça uma declaração falsa está sujeita a sanções penais e/ou civis, incluindo pena de prisão até 5 anos, coimas e sanções civis e administrativas. (18 U.S.C. § 287, 1001, 1010, 1012; U.S.C. § 3729, 3802).

Agência de Habitação Pública

Proprietário

Escreva ou digite o nome da PHA

Escreva ou digite o nome do proprietário

Assinatura

Assinatura

Escreva ou digite o nome e o cargo do signatário

Escreva ou digite o nome e o cargo do signatário

Data (mm/dd/aaaa)

Data (mm/dd/aaaa)

Pagamentos por correio para:

Nome

Endereço (rua, cidade, estado, código postal)

**Parte B do Contrato de Pagamentos de Assistência à
Habitação (HAP): Estrutura do contrato**

1. Objetivo

- a. Este é um contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) entre a PHA e o proprietário. O contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) é celebrado para prestar assistência à família ao abrigo do programa de vales da Secção 8 (consulte os regulamentos do programa do HUD no 24 do Código de Regulamentos Federais, Parte 982).
- b. O contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) aplica-se apenas ao agregado familiar e à unidade do contrato especificados na Parte A do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP).
- c. Durante a vigência do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP), a PHA pagará as prestações de assistência à habitação ao proprietário de acordo com o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP).
- d. A família residirá na unidade do contrato com assistência ao abrigo do programa de vales da Secção 8. Os pagamentos de assistência à habitação efetuados pela PHA ajudam o arrendatário a arrendar a unidade do contrato do proprietário para ser ocupada pela família.

2. Contrato de Arrendamento da Unidade do Contrato

- a. O proprietário arrendou a unidade do contrato ao arrendatário para ser ocupada pela família com assistência ao abrigo do programa de vales da Secção 8.
- b. A PHA aprovou o arrendamento da unidade em conformidade com os requisitos do programa de vales da Secção 8.
- c. O contrato de arrendamento da unidade do contrato deve incluir, palavra por palavra, todas as disposições da adenda do contrato de arrendamento exigida pelo HUD (Parte C do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP)).
- d. O proprietário certifica que:
 - (1) O proprietário e o arrendatário celebraram um contrato de arrendamento da unidade do contrato que inclui todas as disposições da adenda do contrato de arrendamento.
 - (2) O contrato de arrendamento tem um formato normalizado que é utilizado na localidade pelo proprietário e que é geralmente utilizado para outros arrendatários não assistidos nas instalações.
 - (3) O contrato de arrendamento é compatível com a legislação estatal e local.
- e. O proprietário é responsável por avaliar o comportamento da família ou a adequação para o arrendamento. A PHA não é responsável por essa seleção. A PHA não tem qualquer obrigação ou responsabilidade perante o proprietário ou outras pessoas pelo comportamento da família ou pela sua conduta no arrendamento.

3. Manutenção, Utilidades e Outros Serviços

- a. O proprietário deve manter a unidade do contrato e as instalações em conformidade com os padrões de qualidade de habitação (HQS).
- b. O proprietário deve fornecer todos os serviços necessários para cumprir os padrões de qualidade de habitação (HQS).

- c. Se o proprietário não mantiver a unidade do contrato em conformidade com os padrões de qualidade de habitação (HQS) ou não fornecer todos os serviços públicos necessários para cumprir os padrões de qualidade de habitação (HQS), a PHA pode recorrer a todas as medidas disponíveis. As medidas corretivas da PHA em caso de incumprimento incluem a recuperação de pagamentos excessivos, a suspensão dos pagamentos de assistência à habitação, o abatimento ou outra redução dos pagamentos de assistência à habitação, a rescisão dos pagamentos de assistência à habitação e a rescisão do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP). A PHA não pode exercer tais medidas corretivas contra o proprietário devido a uma infração nos padrões de qualidade de habitação (HQS) pela qual a família é responsável e que não é causada pelo proprietário.
- d. A PHA não efetuará qualquer pagamento de assistência à habitação se a unidade do contrato não cumprir os requisitos dos padrões de qualidade de habitação (HQS), a menos que o proprietário corrija o defeito dentro do período especificado pela PHA e a PHA verifique a correção. Se um defeito colocar a vida em risco, o proprietário deve corrigi-lo no prazo máximo de 24 horas. Em caso de outros defeitos, o proprietário deve solucionar o defeito dentro do período especificado pela PHA.
- e. A PHA pode inspecionar a unidade do contrato e as instalações nos momentos que determinar necessários, para garantir que a unidade está em conformidade com os padrões de qualidade de habitação (HQS).
- f. A PHA deve notificar o proprietário de quaisquer defeitos dos padrões de qualidade de habitação (HQS) revelados pela inspeção.
- g. O proprietário deve prestar todos os serviços de habitação acordados no contrato de arrendamento.

4. Período do Contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP)

- a. Relação com o período do contrato de arrendamento. O período do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) começa no primeiro dia do período inicial de arrendamento e termina no último dia do período de arrendamento (incluindo o período inicial de arrendamento e quaisquer prorrogações).
- b. Quando o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) termina.
 - (1) O contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) termina automaticamente se o contrato de arrendamento for rescindido pelo proprietário ou pelo arrendatário.
 - (2) A PHA pode finalizar a assistência do programa para a família por qualquer motivo autorizado de acordo com os requisitos do HUD. Se a PHA finalizar a assistência do programa para a família, o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) termina automaticamente.
 - (3) Se a família abandonar a unidade do contrato, o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) termina automaticamente.
 - (4) O contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) termina automaticamente 180 dias após o último pagamento de assistência à habitação ao proprietário.
 - (5) A PHA pode rescindir o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) se a PHA determinar, de acordo com os requisitos do HUD, que o financiamento disponível do programa não é suficiente para apoiar a assistência contínua às famílias no programa.

- (6) O contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) termina automaticamente em caso de morte de um agregado familiar com um único membro, incluindo agregados familiares com um único membro com um cuidador.
- (7) A PHA pode rescindir o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) se determinar que a unidade do contrato não oferece espaço adequado de acordo com os padrões de qualidade de habitação (HQS) devido a um aumento no tamanho da família ou a uma mudança na composição familiar.
- (8) Se a família se separar, a PHA pode rescindir o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) ou pode continuar a pagar a assistência à habitação em nome dos membros da família que permanecem na unidade do contrato.
- (9) A PHA pode rescindir o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) se determinar que a unidade não cumpre todos os requisitos dos padrões de qualidade de habitação (HQS) ou se determinar que o proprietário violou o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP).

5. Fornecimento e Pagamento de Serviços e Equipamentos

- a. O contrato de arrendamento deve especificar quais os serviços que devem ser fornecidos ou pagos pelo proprietário ou pelo arrendatário.
- b. O contrato de arrendamento deve especificar quais os equipamentos que devem ser fornecidos ou pagos pelo proprietário ou pelo arrendatário.
- c. A Parte A do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) especifica quais os serviços e equipamentos que devem ser fornecidos ou pagos pelo proprietário ou pelo arrendatário. O contrato de arrendamento deve ser coerente com o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP).

6. Renda para o Proprietário: Renda Razoável

- a. Durante a vigência do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP), a renda para o proprietário não pode, em momento algum, exceder a renda razoável para a unidade do contrato, conforme determinado ou determinado novamente pela PHA de acordo com os requisitos do HUD.
- b. A PHA deve determinar se a renda para o proprietário é razoável em comparação com a renda de outras unidades não assistidas comparáveis. Para fazer esta determinação, a PHA deve considerar:
 - (1) A localização, a qualidade, a dimensão, o tipo de unidade e a idade da unidade do contrato; e
 - (2) Quaisquer comodidades, serviços de habitação, manutenção e serviços fornecidos e pagos pelo proprietário.
- c. A PHA deve determinar novamente a renda razoável quando for necessário, de acordo com os requisitos do HUD. A PHA pode voltar a determinar a renda razoável em qualquer momento.
- d. Durante a vigência do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP), a renda para o proprietário não pode exceder a renda cobrada pelo proprietário por unidades comparáveis não assistidas no local. O proprietário deve fornecer à PHA todas as informações solicitadas pela PHA sobre as rendas cobradas pelo proprietário por outras unidades no local ou noutra local.

7. Pagamento ao Proprietário da PHA

- a. Quando é pago
 - (1) Durante o período de vigência do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP), a PHA deve efetuar pagamentos mensais de assistência à habitação

ao proprietário em nome da família, no início de cada mês.

- (2) A PHA deve pagar prontamente os pagamentos da assistência à habitação quando são devidos ao proprietário.
- (3) Se os pagamentos da assistência à habitação não forem pagos prontamente quando são devidos após os dois primeiros meses do período do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP), a PHA pagará multas ao proprietário caso se verifiquem todas as circunstâncias seguintes: (i) Essas sanções estão em conformidade com as práticas e com a legislação geralmente aceites, aplicáveis no mercado imobiliário local, que regem as sanções por atraso no pagamento da renda por parte de um arrendatário; (ii) É prática do proprietário cobrar essas sanções a arrendatários com e sem assistência; e (iii) O proprietário também cobra essas sanções ao arrendatário por atraso no pagamento da renda familiar ao proprietário. No entanto, a PHA não será obrigada a pagar qualquer multa por atraso de pagamento se o HUD determinar que o atraso de pagamento da PHA se deve a fatores alheios ao controlo da PHA. Além disso, a PHA não será obrigada a pagar qualquer multa por atraso de pagamento se os pagamentos de assistência à habitação pela PHA forem atrasados ou recusados como medida para o incumprimento do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) por parte do proprietário (incluindo qualquer uma das seguintes medidas da PHA: recuperação de pagamentos excessivos, suspensão de pagamentos de assistência à habitação, abatimento ou redução de pagamentos de assistência à habitação, rescisão de pagamentos de assistência à habitação e rescisão do contrato).
- (4) Os pagamentos da assistência à habitação só serão pagos ao proprietário enquanto a família residir na unidade do contrato durante o período de vigência do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP). A PHA não pagará uma prestação de assistência à habitação ao proprietário por qualquer mês após o mês em que a família se mudar.

- b. **Cumprimento do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) por parte do proprietário** A menos que o proprietário tenha cumprido todas as disposições do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP), o proprietário não tem direito a receber pagamentos de assistência à habitação ao abrigo do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP).
- c. Montante do pagamento da PHA ao proprietário
 - (1) O montante do pagamento mensal da assistência à habitação da PHA ao proprietário será determinado pela PHA de acordo com os requisitos do HUD para um arrendamento ao abrigo do programa de vales.
 - (2) O montante do pagamento da assistência à habitação da PHA está sujeito a alterações durante a vigência do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP), de acordo com os requisitos do HUD. A PHA deve notificar a família e o proprietário de quaisquer alterações no montante do pagamento de assistência à habitação.
 - (3) A prestação de assistência à habitação relativa ao primeiro mês do período de vigência do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) é proporcional a um mês parcial.
- d. **Aplicação do pagamento** O pagamento mensal da assistência à habitação é creditado na renda mensal paga ao proprietário pela unidade do contrato.

e. Limite da responsabilidade da PHA

- (1) A PHA só é responsável por fazer pagamentos de assistência à habitação ao proprietário de acordo com o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) e com os requisitos do HUD para um arrendamento no âmbito do programa de vales.
- (2) A PHA não pagará ao proprietário qualquer parte da renda que exceda o pagamento da assistência à habitação. A PHA não pagará qualquer outra reivindicação do proprietário contra a família.

f. Pagamento excessivo ao proprietário Se a PHA determinar que o proprietário não tem direito ao pagamento da assistência à habitação ou a qualquer parte da mesma, a PHA, para além de outras medidas, pode deduzir o montante do pagamento excessivo de quaisquer montantes devidos ao proprietário (incluindo os montantes devidos ao abrigo de qualquer outro contrato de assistência à habitação da Secção 8).

8. Certificação do Proprietário

Durante a vigência do presente contrato, o proprietário certifica que:

- a. O proprietário mantém a unidade do contrato e as instalações em conformidade com os padrões de qualidade de habitação (HQS).
- b. A unidade do contrato é arrendada ao arrendatário. O contrato de arrendamento inclui a adenda do arrendamento (Parte C do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP)) e está em conformidade com o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) e com os requisitos do programa. O proprietário forneceu o contrato de arrendamento à PHA, incluindo quaisquer revisões do contrato.
- c. A renda ao proprietário não excede as rendas cobradas pelo proprietário pelo arrendamento de unidades comparáveis não assistidas no local.
- d. Exceto no que diz respeito à renda ao proprietário, o proprietário não recebeu nem receberá qualquer pagamento ou outra contrapartida (da família, da PHA, do HUD ou de qualquer outra fonte pública ou privada) pelo arrendamento da unidade do contrato durante o período do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP).
- e. A família não é proprietária nem tem qualquer interesse na unidade do contrato.
- f. Tanto quanto é do conhecimento do proprietário, os membros da família residem na unidade do contrato e a unidade é a única residência da família.
- g. O proprietário (incluindo um responsável ou outra parte interessada) não é pai/mãe, filho/a, avô/avó, neto/a, irmã ou irmão de qualquer membro da família, a menos que a PHA tenha determinado (e tenha notificado o proprietário e a família de tal determinação) que a aprovação do arrendamento da unidade, não obstante tal relação, proporcionaria uma acomodação razoável para um membro da família que seja uma pessoa com deficiência.

9. Proibição de Discriminação. Em conformidade com as leis, estatutos, decretos e regulamentos aplicáveis em matéria de não discriminação e igualdade de oportunidades.

- a. O proprietário não deve discriminar qualquer pessoa devido a raça, cor, religião, sexo (incluindo orientação sexual e identidade de género), nacionalidade, idade, estatuto familiar ou deficiência em relação ao contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP). A elegibilidade para os programas do HUD deve ser feita sem ter em conta a orientação sexual, a identidade de género ou o estado civil real ou aparente.

- b. O proprietário deve cooperar com a PHA e com o HUD na realização de verificações de conformidade de igualdade de oportunidades e investigações de queixas relacionadas com o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP).
- c. Lei da Violência contra as Mulheres. O proprietário deve cumprir com a Lei da Violência contra as Mulheres, conforme alterada, o regulamento de implementação do HUD no 24 CFR, parte 5, subparte L e os regulamentos do programa.

10. Violação do Contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) por parte do Proprietário

- a. Qualquer uma das seguintes ações por parte do proprietário (incluindo um responsável ou outra parte interessada) constitui uma violação do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) por parte do proprietário:
 - (1) Se o proprietário tiver violado qualquer obrigação ao abrigo do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP), incluindo a obrigação do proprietário de manter a unidade em conformidade com os padrões de qualidade de habitação (HQS).
 - (2) Se o proprietário tiver violado qualquer obrigação decorrente de qualquer outro contrato de pagamento de assistência à habitação ao abrigo da Secção 8.
 - (3) Se o proprietário tiver cometido fraude, suborno ou qualquer outro ato corrupto ou criminoso relacionado com qualquer programa federal de assistência à habitação.
 - (4) Para empreendimentos com hipotecas seguradas pelo HUD ou empréstimos concedidos pelo HUD, se o proprietário não tiver cumprido os regulamentos do programa de seguro ou de empréstimo hipotecário aplicável, a hipoteca ou a nota hipotecária, o acordo regulamentar; ou se o proprietário tiver cometido fraude, suborno ou qualquer outro ato corrupto ou criminoso relacionado com a hipoteca ou o empréstimo.
 - (5) Se o proprietário estiver envolvido em qualquer atividade criminosa relacionada com drogas ou qualquer atividade criminosa violenta.
- b. Se a PHA determinar que ocorreu uma infração, pode exercer todos os seus direitos e recursos ao abrigo do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) ou quaisquer outros direitos e recursos disponíveis para essa infração. A PHA notificará o proprietário de tal determinação, incluindo uma breve declaração dos motivos da mesma. A notificação da PHA ao proprietário pode exigir que este tome medidas corretivas, verificadas ou determinadas pela PHA, dentro do prazo fixado na notificação.
- c. Os direitos e medidas da PHA em caso de incumprimento do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) por parte do proprietário incluem a recuperação de pagamentos excessivos, a suspensão dos pagamentos de assistência à habitação, o abatimento ou outra redução dos pagamentos de assistência à habitação, a rescisão dos pagamentos de assistência à habitação e a rescisão do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP).
- d. A PHA pode solicitar e obter medidas adicionais por ordem ou ação judicial, incluindo a execução específica, outras medidas cautelares ou uma ordem de indemnização.
- e. Mesmo que a família continue a viver na unidade do contrato, a PHA pode exercer todos os direitos e medidas por incumprimento do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) por parte do proprietário.
- f. O exercício ou não exercício por parte da PHA de qualquer direito ou medida por incumprimento do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) por parte do proprietário não constitui uma

renúncia ao direito de exercer esse ou qualquer outro direito ou medida em qualquer momento.

11. Acesso da PHA e do HUD às Instalações e aos Registos do Proprietário

- a. O proprietário deve fornecer todas as informações pertinentes ao contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) que a PHA ou o HUD possam razoavelmente exigir.
- b. A PHA, o HUD e o Controlador Geral dos Estados Unidos terão acesso total e livre à unidade do contrato e às instalações, bem como a todas as contas e outros registos do proprietário que sejam relevantes para o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP), incluindo o direito de examinar ou auditar os registos e de fazer cópias.
- c. O proprietário deve conceder esse acesso a registos informatizados ou outros registos eletrônicos, bem como a quaisquer computadores, equipamentos ou instalações que contenham esses registos, e deve fornecer todas as informações ou assistência necessárias para aceder aos registos.

12. Exclusão de Direitos de Terceiros

- a. A família não é uma parte ou um terceiro beneficiário da Parte B do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP). A família não pode fazer cumprir qualquer disposição da Parte B e não pode exercer qualquer direito ou medida contra o proprietário ou a PHA ao abrigo da Parte B.
- b. O arrendatário ou a PHA podem fazer cumprir a adenda do contrato de arrendamento (Parte C do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP)) contra o proprietário e podem exercer qualquer direito ou medida contra o proprietário ao abrigo da adenda do contrato de arrendamento.
- c. A PHA não assume qualquer responsabilidade por danos ou qualquer obrigação para com qualquer pessoa lesada em resultado da ação ou omissão do proprietário em relação à gestão da unidade do contrato ou das instalações ou à execução do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação, ou em resultado de qualquer outra ação ou omissão do proprietário.
- d. O proprietário não é agente da PHA e o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) não cria nem afeta qualquer relação entre a PHA e qualquer credor do proprietário ou quaisquer fornecedores, funcionários, contratantes ou subcontratantes utilizados pelo proprietário em relação à gestão da unidade do contrato ou das instalações ou à execução do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP).

13. Conflito de Interesse

- a. "Indivíduo abrangido" significa uma pessoa ou entidade que é membro de qualquer uma das seguintes classes:
 - (1) Qualquer membro ou funcionário atual ou anterior da PHA (exceto um comissário da PHA que seja participante no programa);
 - (2) Qualquer funcionário da PHA, ou qualquer contratante, subcontratante ou agente da PHA, que formule a política ou que influencie as decisões relativas ao programa;
 - (3) Qualquer funcionário público, membro de um órgão diretivo ou legislador estatal ou local que exerça funções ou responsabilidades relativamente ao programa; ou
 - (4) Qualquer membro do Congresso dos Estados Unidos.

- b. Um indivíduo abrangido não pode ter qualquer interesse direto ou indireto no contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) ou em quaisquer benefícios ou pagamentos ao abrigo do contrato (incluindo o interesse de um familiar direto desse indivíduo abrangido) enquanto essa pessoa for um indivíduo abrangido ou durante um ano depois.
- c. "Membro imediato da família" significa o cônjuge, pai ou mãe (incluindo um padrasto ou madrasta), filho/a (incluindo um/a enteado/a), avô ou avó, neto/a, irmã ou irmão (incluindo uma meia-irmã ou um meio-irmão) de qualquer indivíduo abrangido.
- d. O proprietário certifica e é responsável por garantir que nenhuma pessoa ou entidade tenha ou venha a ter um interesse proibido, na execução do Contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) ou em qualquer momento durante a vigência do Contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP).
- e. Se ocorrer um interesse proibido, o proprietário deve revelar imediatamente e completamente esse interesse à PHA e ao HUD.
- f. A proibição de conflito de interesses prevista na presente secção pode ser renunciada pelo gabinete local do HUD por motivos válidos.
- g. Nenhum membro ou delegado do Congresso dos Estados Unidos ou comissário residente será admitido em qualquer parte ou quota do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) ou a quaisquer benefícios que dele possam advir.

14. Cessão do Contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP)

- a. O proprietário não pode ceder o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) a um novo proprietário sem o consentimento prévio por escrito da PHA.
- b. Se o proprietário solicitar o consentimento da PHA para ceder o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) a um novo proprietário, o proprietário deve fornecer todas as informações exigidas pela PHA pertinentes à cessão proposta.
- c. O contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação não pode ser atribuído a um novo proprietário que tenha sido excluído, suspenso ou sujeito a uma recusa limitada de participação ao abrigo dos regulamentos do HUD (ver 24 Código de Regulamentos Federais, Parte 24).
- d. O contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) não pode ser cedido a um novo proprietário se o HUD tiver proibido essa cessão pelo facto de:
 - (1) O governo federal instituiu uma ação administrativa ou judicial contra o proprietário ou o novo proprietário proposto por violação da Lei de Habitação Justa ou de outros requisitos federais em matéria de igualdade de oportunidades e essa ação está pendente; ou
 - (2) Um tribunal ou agência administrativa determinou que o proprietário ou o novo proprietário proposto violou a Lei de Habitação Justa ou outros requisitos federais de igualdade de oportunidades.
- e. O contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) não pode ser atribuído a um novo proprietário se o novo proprietário (incluindo um responsável ou outra parte interessada) for pai/mãe, filho/a, avô/avó, neto/a, irmã ou irmão de qualquer membro da família, a menos que a PHA tenha determinado (e tenha notificado o proprietário e a família de tal determinação) que a aprovação da atribuição, não obstante essa relação, proporcionaria uma acomodação razoável para um membro da família que seja uma pessoa com deficiência.

- f. A PHA pode recusar a aprovação para ceder o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) se o proprietário ou o novo proprietário proposto (incluindo um responsável ou outra parte interessada):
- (1) Violou obrigações decorrentes de um contrato de pagamento de assistência à habitação ao abrigo da Secção 8;
 - (2) Cometeu fraude, suborno ou qualquer outro ato corrupto ou criminoso relacionado com qualquer programa federal de habitação;
 - (3) Tenha participado em qualquer atividade criminosa relacionada com drogas ou qualquer atividade criminosa violenta;
 - (4) Tem um historial ou prática de incumprimento dos padrões de qualidade de habitação (HQS) para unidades arrendadas ao abrigo dos programas para arrendatários da Secção 8, ou de incumprimento das normas de habitação aplicáveis para unidades arrendadas com assistência baseada em projetos da Secção 8 ou para unidades arrendadas ao abrigo de qualquer outro programa federal de habitação;
 - (5) Tem um historial ou uma prática de não rescindir o contrato de arrendamento de arrendatários com assistência ao abrigo de qualquer programa de habitação com assistência federal por atividades desenvolvidas pelo arrendatário, qualquer membro do agregado familiar, um hóspede ou outra pessoa sob o controlo de qualquer membro do agregado familiar que:
 - (a) Ameaça o direito ao usufruto pacífico das instalações por outros residentes;
 - (b) Ameaça a saúde ou a segurança de outros residentes, de funcionários da PHA, de funcionários do proprietário ou de outras pessoas envolvidas na gestão da habitação;
 - (c) Ameaça a saúde, a segurança ou o direito ao gozo pacífico dos seus residentes por parte de pessoas que residam nas imediações do local; ou
 - (d) É uma atividade criminosa relacionada com a droga ou uma atividade criminosa violenta;
 - (6) Tem um historial ou prática de arrendamento de unidades que não cumprem os códigos de habitação estatais ou locais; ou
 - (7) Não pagou impostos imobiliários estatais ou locais, coímas ou avaliações.
- g. O novo proprietário deve concordar em ficar vinculado e em cumprir o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP). O acordo deve ser celebrado por escrito e numa forma aceitável para a PHA. O novo proprietário deve entregar à PHA uma cópia do acordo executado.

15. Execução hipotecária. No caso de uma execução hipotecária, o sucessor imediato do imóvel, em conformidade com a execução hipotecária, assumirá esse interesse sujeito ao contrato de arrendamento entre o proprietário anterior e o arrendatário e ao contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) entre o proprietário anterior e a PHA para a unidade ocupada. Esta disposição não afeta qualquer lei estatal ou local que preveja períodos de tempo mais longos ou outras proteções adicionais para os arrendatários.

16. Notificações por escrito Qualquer notificação da PHA ou do proprietário no âmbito do presente contrato deve ser efetuada por escrito.

17. Acordo integral: Interpretação

- a. O Contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) contém todo o acordo entre o proprietário e a PHA.

**Parte C do Contrato de Pagamentos de Assistência à
Habitação (HAP): Adenda do Contrato de Arrendamento**

1. Programa de Vales da Secção 8

- a. O proprietário está a arrendar a unidade do contrato ao arrendatário para ser ocupada pela família do arrendatário com assistência para um arrendamento ao abrigo do Programa de Vales de Escolha de Habitação (programa de vales) da Secção 8 do Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano dos Estados Unidos (HUD).
- b. O proprietário celebrou um Contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (contrato de HAP) com a PHA ao abrigo do programa de vales. Nos termos do Contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP), a PHA efetuará pagamentos de assistência à habitação ao proprietário para ajudar o arrendatário a arrendar a unidade ao proprietário.

2. Contrato de Arrendamento

- a. O proprietário entregou à PHA uma cópia do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP), incluindo quaisquer revisões acordadas entre o proprietário e o arrendatário. O proprietário certifica que os termos do contrato de arrendamento estão em conformidade com todas as disposições do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) e que o contrato de arrendamento inclui a adenda do arrendamento.
- b. O arrendatário tem o direito de fazer cumprir a adenda do contrato de arrendamento contra o proprietário. Em caso de conflito entre a adenda do contrato de arrendamento e quaisquer outras disposições do contrato de arrendamento, prevalece a redação da adenda do contrato de arrendamento.

3. Utilização da Unidade do Contrato

- a. Durante o período de arrendamento, a família residirá na unidade do contrato com assistência ao abrigo do programa de vales.
- b. A composição do agregado familiar deve ser aprovada pela PHA. A família deve informar imediatamente a PHA sobre o nascimento, adoção ou guarda judicial de uma criança. Não podem ser adicionadas outras pessoas ao agregado familiar sem a aprovação prévia por escrito do proprietário e da PHA.
- c. A unidade do contrato só pode ser utilizada para residência pelos membros do agregado familiar aprovados pela PHA. A unidade deve ser a única residência da família. Os membros do agregado familiar podem dedicar-se a atividades lucrativas legais relacionadas com a utilização principal da unidade para residência dos membros da família.
- d. O arrendatário não pode subarrendar ou arrendar a unidade.
- e. O arrendatário não pode ceder o contrato de arrendamento ou ceder a unidade.

4. Renda para o Proprietário

- a. A renda inicial para o proprietário não pode exceder o montante aprovado pela PHA em conformidade com os requisitos do HUD.
- b. As alterações da renda para o proprietário são determinadas pelas disposições do contrato de arrendamento. No entanto, o proprietário não pode aumentar a renda durante o período inicial do contrato de arrendamento.
- c. Durante o prazo do contrato de arrendamento (incluindo o prazo inicial do contrato e qualquer prazo de prorrogação), a renda ao proprietário não pode, em momento algum, exceder:

- (1) A renda razoável da unidade, determinada ou determinada novamente pela PHA de acordo com os requisitos do HUD, ou
- (2) Renda cobrada pelo proprietário por unidades comparáveis não assistidas no local.

5. Pagamento Familiar ao Proprietário

- a. A família é responsável por pagar ao proprietário qualquer parte da renda que não esteja coberta pelo pagamento da assistência à habitação da PHA.
- b. Todos os meses, a PHA efetuará um pagamento de assistência à habitação ao proprietário em nome da família, de acordo com o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP). O montante do pagamento mensal da assistência à habitação será determinado pela PHA de acordo com os requisitos do HUD para um arrendamento ao abrigo do programa de vales da Secção 8.
- c. O pagamento mensal da assistência à habitação é creditado na renda mensal paga ao proprietário pela unidade do contrato.
- d. O arrendatário não é responsável pelo pagamento da parte da renda ao proprietário coberta pelo pagamento de assistência à habitação da PHA ao abrigo do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) entre o proprietário e a PHA. O facto de a PHA não pagar o subsídio de habitação ao proprietário não constitui uma violação do contrato de arrendamento. O proprietário não pode rescindir o contrato de arrendamento por falta de pagamento da prestação de assistência à habitação da PHA.
- e. O proprietário não pode cobrar ou aceitar, da família ou de qualquer outra fonte, qualquer pagamento pelo arrendamento da unidade para além da renda para o proprietário. A renda para o proprietário inclui todos os serviços de habitação, manutenção, serviços e equipamento a serem fornecidos e pagos pelo proprietário de acordo com o contrato de arrendamento.
- f. O proprietário deve devolver imediatamente ao arrendatário qualquer excesso de pagamento de renda.

6. Outras Taxas e Encargos

- a. A renda para o proprietário não inclui o custo de quaisquer refeições ou serviços de apoio ou mobiliário que possam ser fornecidos pelo proprietário.
- b. O proprietário não pode exigir que o arrendatário ou os membros da família paguem taxas por quaisquer refeições, serviços de apoio ou mobiliário que possam ser fornecidos pelo proprietário. O não pagamento de tais encargos não constitui motivo para a rescisão do contrato de arrendamento.
- c. O proprietário não pode cobrar ao arrendatário montantes adicionais por artigos habitualmente incluídos na renda para o proprietário na localidade, ou fornecidos sem custos adicionais a arrendatários não subsidiados nas instalações.

7. Manutenção, Utilidades e Outros Serviços

- a. **Manutenção**
 - (1) O proprietário deve manter a unidade e as instalações em conformidade com os padrões de qualidade de habitação (HQS).
 - (2) A manutenção e a substituição (incluindo a redecoração) devem estar em conformidade com a

prática padrão para o edifício em causa, estabelecida pelo proprietário.

b. **Serviços e Equipamentos**

- (1) O proprietário deve fornecer todos os serviços necessários para cumprir os padrões de qualidade de habitação (HQS).
- (2) O proprietário não é responsável por uma violação dos padrões de qualidade de habitação (HQS) causada pelo incumprimento por parte do arrendatário:
 - (a) Pagar os serviços que devem ser pagos pelo arrendatário.
 - (b) Fornecer e manter todos os equipamentos que devem ser fornecidos pelo arrendatário.

c. **Danos familiares.** O proprietário não é responsável por uma violação dos padrões de qualidade de habitação (HQS) devido a danos para além do desgaste normal causados por qualquer membro do agregado familiar ou por um hóspede.

d. **Serviços de habitação.** O proprietário deve prestar todos os serviços de habitação acordados no contrato de arrendamento.

8. Rescisão do Contrato de Arrendamento pelo Proprietário

a. **Requisitos.** O proprietário só pode rescindir o contrato de arrendamento em conformidade com o contrato de arrendamento e com os requisitos do HUD.

b. **Razões.** Durante o período do contrato de arrendamento (o período inicial do contrato ou qualquer prazo de prorrogação), o proprietário

só pode finalizar o arrendamento devido a:

- (1) Violação grave ou repetida do contrato de arrendamento;
- (2) Violação da legislação federal, estatal ou local que imponha obrigações ao arrendatário relacionadas com a ocupação ou utilização da unidade e das instalações;
- (3) Atividade criminosa ou abuso de álcool (conforme previsto na alínea c); ou
- (4) Outro motivo válido (tal como previsto na alínea d).

c. **Atividade criminosa ou abuso de álcool.**

(1) O proprietário pode rescindir o contrato de arrendamento durante a vigência do contrato se um membro do agregado familiar, um hóspede ou outra pessoa sob o controlo do residente cometer qualquer um dos seguintes tipos de atividade criminosa:

- (a) Qualquer atividade criminosa que ameace a saúde, a segurança ou o direito ao gozo pacífico das instalações por parte de outros residentes (incluindo o pessoal de gestão da propriedade que reside nas instalações);
- (b) Qualquer atividade criminosa que ameace a saúde, a segurança ou o direito ao gozo pacífico dos seus residentes por parte das pessoas que residam nas imediações do local;
- (c) Qualquer atividade criminosa violenta nas instalações ou na sua proximidade; ou
- (d) Qualquer atividade criminosa relacionada com drogas nas instalações ou na sua proximidade.

(2) O proprietário pode rescindir o contrato de arrendamento durante a vigência do contrato se qualquer membro do agregado familiar:

- (a) Fugir para evitar uma acusação, detenção ou prisão após condenação por um crime, ou tentativa de cometer um crime, que seja um crime nos termos da legislação do local de

onde o indivíduo foge, ou que, no caso do Estado de Nova Jérсия, é um delito grave; ou

(b) Violação de uma condição de liberdade condicional ao abrigo da legislação federal ou estatal.

(3) O proprietário pode rescindir o contrato de arrendamento por atividade criminosa de um membro do agregado familiar, de acordo com esta secção, se o proprietário determinar que o membro do agregado familiar cometeu a atividade criminosa, independentemente de o membro do agregado familiar ter sido preso ou condenado por tal atividade.

(4) O proprietário pode rescindir o contrato de arrendamento durante a vigência do contrato se qualquer membro do agregado familiar tiver cometido um abuso de álcool que ameace a saúde, a segurança ou o direito ao gozo pacífico das instalações por parte de outros residentes.

d. **Outras justas causas para a cessação do contrato de arrendamento**

(1) Durante o período inicial de arrendamento, outra justa causa para a cessação do contrato de arrendamento deve ser algo que a família fez ou deixou de fazer.

(2) Durante o período inicial do contrato de arrendamento ou durante qualquer prazo de prorrogação, outras justas causas podem incluir:

- (a) Perturbação dos vizinhos,
- (b) Destruição de propriedade, ou
- (c) Hábitos de vida ou de limpeza que causam danos na unidade ou nas instalações.

(3) Após o período inicial do arrendamento, essa justa causa pode incluir:

- (a) O facto de o arrendatário não aceitar a proposta do proprietário de um novo contrato de arrendamento ou de uma revisão;
- (b) O desejo do proprietário de utilizar a unidade para uso pessoal ou familiar ou para um fim diferente da utilização como unidade de arrendamento residencial; ou
- (c) Uma razão comercial ou económica para a cessação do contrato de arrendamento (como a venda da propriedade, a renovação da unidade, o desejo do proprietário de arrendar a unidade por uma renda mais elevada).

(4) Os exemplos de outras justas causas referidas no presente ponto não prevalecem sobre qualquer legislação estatal ou local em contrário.

(5) No caso de um proprietário que seja um sucessor imediato na sequência de uma execução hipotecária durante o período do contrato de arrendamento, exigir que o arrendatário desocupe o imóvel antes da venda não constitui outra justa causa, exceto que o proprietário pode rescindir o contrato de arrendamento com efeitos a partir da data de transferência da unidade para o proprietário, se este:

- (a) Ocupar a unidade como residência principal; e
- (b) Apresentou ao arrendatário um aviso de desocupação, pelo menos, 90 dias antes da data efetiva desse aviso. Esta disposição não afeta qualquer lei estatal ou local que preveja períodos mais longos ou proteções adicionais para os arrendatários.

9. Proteções para as Vítimas de Violência Doméstica, Violência no Namoro, Agressão Sexual ou Perseguição.

- a. **Objetivo:** Esta secção incorpora as proteções para as vítimas de violência doméstica, violência no namoro, agressão sexual ou perseguição, de acordo com o subtítulo N da Lei sobre a Violência contra as Mulheres de 1994, conforme alterada (codificada conforme alterada em 42 U.S.C. 14043e et seq.) (VAWA) e os regulamentos de implementação no 24 CFR, parte 5, subparte L.
- b. **Conflito com outras disposições:** Em caso de conflito entre a presente disposição e quaisquer outras disposições incluídas na parte C do contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP), prevalece a presente disposição.
- c. **Efeito sobre Outras Proteções:** Nada na presente secção deve ser interpretado de forma a substituir qualquer disposição de qualquer lei federal, estatal ou local que proporcione maior proteção do que a presente secção para as vítimas de violência doméstica, violência no namoro, agressão sexual ou perseguição.
- d. **Definição:** Tal como utilizados nesta secção, os termos “ameaça real e iminente”, “indivíduo associado”, “bifurcação”, “violência no namoro”, “violência doméstica”, “agressão sexual” e “perseguição” são definidos nos regulamentos do HUD, no 24 CFR, parte 5, subparte L. Os termos “agregado familiar” e “outra pessoa sob o controlo do arrendatário” são definidos no 24 CFR, parte 5, subparte A.
- e. **Aviso de VAWA e formulário de certificação:** A PHA fornecerá ao arrendatário o “Aviso de direitos de ocupação ao abrigo da VAWA e o formulário de certificação descrito no 24 CFR 5.2005(a) (1) e (2).
- f. **Proteção para as Vítimas de Violência Doméstica, Violência no Namoro, Agressão Sexual ou Perseguição:**
 - (1) O senhorio ou a PHA não recusará a admissão, não recusará a assistência, não terminará a participação ou não despejará o arrendatário com base ou como resultado direto do facto de o arrendatário ser ou ter sido vítima de violência doméstica, violência no namoro, agressão sexual ou perseguição, se o arrendatário se qualificar para admissão, assistência, participação ou ocupação. 24 CFR 5.2005(b) (1).
 - (2) Não será negado ao arrendatário o direito de arrendamento ou de ocupação apenas com base em atividades criminosas praticadas por um membro do agregado familiar do arrendatário ou por qualquer hóspede ou outra pessoa sob o controlo do arrendatário, se a atividade criminosa estiver diretamente relacionada com violência doméstica, violência no namoro, agressão sexual ou perseguição, e o arrendatário ou um indivíduo associado ao arrendatário for vítima ou ameaça de vítima de violência doméstica, violência no namoro, agressão sexual ou perseguição. 24 CFR 5.2005(b) (2).
 - (3) Um incidente ou incidentes de violência doméstica, violência no namoro, agressão sexual ou perseguição, reais ou potenciais, não serão interpretados como violações graves ou repetidas do contrato de arrendamento pela vítima ou pela vítima ameaçada do incidente. Também não pode ser interpretado como outra “justa causa” para a rescisão do contrato de arrendamento, do arrendamento ou dos direitos de ocupação da vítima ou da vítima ameaçada. 24 CFR 5.2005(c) (1) e (c) (2).
- g. **Cumprimento das Ordens Judiciais:** Nada na presente adenda limita a autoridade do senhorio, quando notificado por uma ordem judicial, para cumprir essa ordem judicial no que diz respeito aos direitos de acesso ou controlo da propriedade

(incluindo ordens de proteção civil emitidas para proteger uma vítima de violência doméstica, violência no namoro, agressão sexual ou perseguição) ou no que diz respeito à distribuição ou posse de bens entre os membros do agregado familiar do arrendatário. 24 CFR 5.2005(d) (1).

- h. **Violações Não Baseadas em Violência Doméstica, Violência no Namoro, Agressão Sexual ou Perseguição:** Nenhuma disposição desta secção pode ser interpretada como limitação de qualquer outra autoridade disponível do senhorio para despejar ou da autoridade de habitação pública para terminar a assistência a um arrendatário por qualquer violação não baseada num ato de violência doméstica, violência no namoro, agressão sexual ou perseguição que esteja em causa contra o arrendatário ou um indivíduo associado ao arrendatário. No entanto, o senhorio ou a PHA não sujeitará o arrendatário, que é ou foi vítima de violência doméstica, violência no namoro, agressão sexual ou perseguição, a um padrão mais exigente do que o dos outros arrendatários para determinar se deve despejar ou terminar a assistência. 24 CFR 5.2005(d) (2).
- i. **Ameaças Reais e Iminentes:**
 - (1) Nada nesta secção será interpretado como limitação da autoridade do senhorio para despejar o arrendatário se o senhorio puder demonstrar que existe uma “ameaça real e iminente” para outros arrendatários ou para aqueles que trabalham ou prestam serviços na propriedade se o arrendatário ou o ocupante legal não for despejado. Neste contexto, as palavras, gestos, ações ou outros indicadores serão interpretados como uma ameaça real e iminente se satisfizerem as seguintes normas para uma ameaça real e iminente: “Ameaça real e iminente” refere-se a um perigo físico real, que ocorrerá num espaço de tempo imediato e poderá resultar em morte ou lesões corporais graves. Para determinar se um indivíduo representa uma ameaça real e iminente, os fatores a considerar incluem: a duração do risco, a natureza e a gravidade do dano potencial, a probabilidade de ocorrência do dano potencial e o período de tempo antes da ocorrência do dano potencial. 24 CFR 5.2005(d) (3).
 - (2) Se for demonstrada uma ameaça real e iminente, o despejo só deve ser utilizado quando não houver outras medidas que possam ser tomadas para reduzir ou eliminar a ameaça, incluindo, mas não se limitando a, transferir a vítima para uma unidade diferente, impedir o agressor de entrar na propriedade, contactar as autoridades policiais para aumentar a presença da polícia, desenvolver outros planos para manter a propriedade segura ou procurar outras medidas legais para impedir que o agressor atue com uma ameaça. As restrições baseadas na segurança pública não podem ser baseadas em estereótipos, mas devem ser adaptadas a preocupações específicas sobre residentes individuais. 24 CFR 5.2005(d) (4).
- j. **Transferência de Emergência:** Um arrendatário que seja vítima de violência doméstica, violência no namoro, agressão sexual ou perseguição pode solicitar uma transferência de emergência de acordo com o plano de transferência de emergência da PHA. 24 CFR 5.2005(e). O plano de transferência de emergência da PHA deve ser disponibilizado mediante pedido e incorporar medidas de confidencialidade rigorosas para garantir que a PHA não divulgue a localização da unidade residencial de um arrendatário a uma pessoa que tenha cometido ou ameaçado cometer um ato de violência doméstica, violência no namoro, agressão sexual ou perseguição contra o arrendatário;

No caso de transferências em que o arrendatário não seja considerado um novo candidato, a PHA tem de garantir que um pedido de transferência de emergência recebe, no mínimo, qualquer prioridade adicional aplicável que já seja concedida a outros tipos de pedidos de transferência de emergência. No caso de transferências em que o arrendatário seja considerado um novo candidato, o plano deve incluir políticas para ajudar o arrendatário nesta transferência.

- k. **Bifurcação:** Sujeito a quaisquer requisitos ou procedimentos de rescisão do contrato de arrendamento prescritos pela legislação federal, estatal ou local, se qualquer membro do agregado familiar do arrendatário se envolver em atividades criminosas diretamente relacionadas com violência doméstica, violência no namoro, agressão sexual ou perseguição, o senhorio pode “bifurcar” o contrato ou retirar esse membro do agregado familiar do contrato de arrendamento, independentemente de esse membro do agregado familiar ser ou não signatário do contrato de arrendamento, de forma a despejar, retirar ou terminar os direitos de ocupação desse membro do agregado familiar sem despejar, retirar ou penalizar de outra forma a vítima da atividade criminosa que também é um arrendatário ou ocupante legal. O despejo, a remoção, a cessação dos direitos de ocupação ou a cessação da assistência devem ser efetuados em conformidade com os procedimentos prescritos pela legislação federal, estatal e local para a cessação de contratos de arrendamento ou de assistência ao abrigo do Programa de Vales de Escolha de Habitação. 24 CFR 5.2009(a).

Se o senhorio bifurcar o contrato de arrendamento para despejar, remover ou terminar a assistência a um membro do agregado familiar e esse membro do agregado familiar for o único arrendatário elegível para receber assistência, o senhorio deve fornecer a todos os restantes arrendatários ou residentes um período de 30 dias a partir da data de bifurcação do contrato de arrendamento para:

- (1) Estabelecer a elegibilidade para o mesmo programa de habitação abrangido ao abrigo do qual o arrendatário despejado ou rescindido foi beneficiário de assistência no momento da bifurcação do contrato de arrendamento;
 - (2) Estabelecer a elegibilidade ao abrigo de outro programa de habitação abrangido; ou
 - (3) Encontrar uma habitação alternativa.
- l. **Separação da Família:** Se a separação da família resultar de uma ocorrência de violência doméstica, violência no namoro, agressão sexual ou perseguição, a PHA deve garantir que a vítima mantenha a assistência. 24 CFR 982.315.
- m. **Mudança com Assistência Contínua:** A agência de habitação pública não pode cessar a assistência a uma família ou a um membro da família que se mude de uma unidade em violação do contrato de arrendamento, com ou sem notificação prévia à agência de habitação pública, se essa mudança tiver ocorrido para proteger a saúde ou a segurança de um membro da família que seja ou tenha sido vítima de violência doméstica, violência no namoro, agressão sexual ou perseguição; e que razoavelmente acreditava estar iminentemente ameaçado de sofrer mais violência se permanecesse na unidade residencial, ou se qualquer membro da família tiver sido vítima de agressão sexual ocorrida nas instalações durante o período de 90 dias anteriores ao pedido de mudança da família.
- (1) A mudança é necessária para proteger a saúde ou a segurança da família ou de um membro da família que seja ou tenha sido vítima de violência doméstica, violência no namoro, agressão sexual ou perseguição; e
 - (2) A família ou um membro da família tem motivos razoáveis para crer que corre o risco de sofrer danos iminentes devido a mais violência se permanecer na unidade residencial. No entanto, qualquer membro da família que tenha sido vítima de uma agressão sexual ocorrida nas instalações durante o

período de 90 dias anterior à mudança ou ao pedido de mudança da família não é obrigado a acreditar que foi ameaçado com danos iminentes de mais violência se permaneceu na unidade residencial. 24 CFR 982,354

n. **Confidencialidade.**

- (1) O senhorio manterá estritamente confidencial qualquer informação que o arrendatário (ou alguém agindo em nome do arrendatário) submeta ao senhorio relativamente a incidentes de violência doméstica, violência no namoro, agressão sexual ou perseguição, incluindo o facto de o arrendatário ser vítima de violência doméstica, violência no namoro, agressão sexual ou perseguição.
- (2) O senhorio não permitirá que qualquer indivíduo que administre a assistência em seu nome, ou qualquer pessoa ao seu serviço, tenha acesso a informações confidenciais, a menos que explicitamente autorizado pelo senhorio por razões que exijam especificamente que esses indivíduos tenham acesso às informações de acordo com a lei federal, estatal ou local aplicável.
- (3) O senhorio não introduzirá informações confidenciais em qualquer base de dados partilhada nem divulgará essas informações a qualquer outra entidade ou indivíduo, exceto se a divulgação for solicitada ou consentida por escrito pelo indivíduo numa libertação limitada no tempo; exigida para utilização num processo de despejo ou exigida pela lei aplicável.

10. Despejo por ação judicial

O proprietário só pode despejar o arrendatário através de uma ação judicial.

11. Aviso de razões do proprietário

- (1) No início ou antes do início de uma ação judicial para despejar o arrendatário, o proprietário deve entregar ao arrendatário um aviso que especifique os motivos para a cessação do arrendamento. O aviso pode ser incluído ou combinado com qualquer aviso de despejo do proprietário.
- (2) O proprietário deve fornecer à PHA uma cópia de qualquer aviso de despejo do proprietário ao mesmo tempo que o proprietário notifica o arrendatário.
- (3) Aviso de despejo significa uma notificação para desocupar ou uma queixa ou outro fundamento inicial utilizado para iniciar uma ação de despejo ao abrigo da legislação estatal ou local.

12. Contrato de Arrendamento: Relação com o Contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP)

Se o contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) terminar por qualquer motivo, o contrato de arrendamento termina automaticamente.

13. Rescisão da Assistência por parte da PHA

A PHA pode finalizar a assistência do programa para a família por qualquer motivo autorizado de acordo com os requisitos do HUD. Se a PHA finalizar a assistência do programa para a família, o arrendamento termina automaticamente.

14. Mudança da Família

O arrendatário deve notificar a PHA e o proprietário antes de a família sair da unidade.

15. Caução

- a. O proprietário pode cobrar uma caução ao arrendatário. (No entanto, a PHA pode proibir o proprietário de cobrar uma caução superior à prática do mercado privado ou superior aos montantes cobrados pelo proprietário a arrendatários sem assistência. Qualquer restrição deste tipo exigida pela PHA deve ser especificada no contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP)).

- b. Quando a família sai da unidade do contrato, o proprietário, sujeito à legislação estatal e local, pode utilizar a caução, incluindo quaisquer juros sobre a caução, como reembolso de qualquer renda não paga pelo arrendatário, quaisquer danos na unidade ou quaisquer outros montantes que o arrendatário deva ao abrigo do contrato de arrendamento.
- c. O proprietário deve fornecer ao arrendatário uma lista de todos os artigos cobrados contra a caução, bem como o montante de cada artigo. Depois de deduzir o montante, se for caso disso, utilizado para reembolsar o proprietário, este deve reembolsar imediatamente ao arrendatário o montante total do saldo não utilizado.
- d. Se a caução não for suficiente para cobrir os montantes que o arrendatário deve ao abrigo do contrato de arrendamento, o proprietário pode cobrar o saldo ao arrendatário.

16. Proibição de Discriminação

Em conformidade com as leis, estatutos, decretos e regulamentos aplicáveis em matéria de não discriminação e de igualdade de oportunidades, o proprietário não deve discriminar qualquer pessoa devido à raça, cor, religião, sexo (incluindo orientação sexual e identidade de género), nacionalidade, idade, estatuto familiar ou deficiência relativamente ao arrendamento. A elegibilidade para os programas do HUD deve ser feita sem ter em conta a orientação sexual, a identidade de género ou o estado civil real ou aparente.

17. Conflito com Outras Disposições do Contrato de Arrendamento

- a. Os termos da adenda do contrato de arrendamento são prescritos pelo HUD, em conformidade com a lei e com os regulamentos federais, como condição para a assistência federal ao arrendatário e à sua família ao abrigo do programa de vales da Secção 8.
- b. Em caso de conflito entre as disposições da adenda do contrato de arrendamento exigida pelo HUD e quaisquer outras disposições do contrato de arrendamento ou de qualquer outro acordo entre o proprietário e o arrendatário, prevalecem os requisitos da adenda do contrato de arrendamento exigida pelo HUD.

18. Alterações no Contrato de Arrendamento ou na Renda

- a. O arrendatário e o proprietário não podem fazer qualquer alteração à adenda do contrato de arrendamento. No entanto, se o arrendatário e o proprietário concordarem com quaisquer outras alterações ao contrato de arrendamento, essas alterações devem ser feitas por escrito e o proprietário deve fornecer imediatamente à PHA uma cópia dessas alterações. O contrato de arrendamento, incluindo quaisquer alterações, deve estar em conformidade com os requisitos da adenda do contrato de arrendamento.
- b. Nos casos seguintes, a assistência baseada no arrendatário não será continuada, a menos que a PHA tenha aprovado um novo contrato de arrendamento em conformidade com os requisitos do programa e tenha celebrado um novo contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) com o proprietário:
 - (1) Se houver alterações nos requisitos do contrato de arrendamento que regem as responsabilidades do arrendatário ou do proprietário relativamente a serviços ou equipamentos;
 - (2) Se houver quaisquer alterações nas disposições do contrato de arrendamento que regem o período do contrato;
 - (3) Se a família se mudar para uma nova unidade, mesmo que esta se encontre no mesmo edifício ou complexo.
- c. A aprovação do arrendamento por parte da PHA e a execução de um novo contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP) não são necessárias para alterações acordadas

no arrendamento, exceto conforme especificado na alínea b.

- d. O proprietário deve notificar a PHA de quaisquer alterações no montante da renda ao proprietário, pelo menos, sessenta dias antes de tais alterações entrarem em vigor e o montante da renda para o proprietário após qualquer alteração acordada não pode exceder a renda razoável para a unidade, conforme determinado ou determinado novamente pela PHA de acordo com os requisitos do HUD.

19. Avisos

Qualquer aviso ao abrigo do contrato de arrendamento feito pelo arrendatário ao proprietário ou pelo proprietário ao arrendatário deve ser feito por escrito.

20. Definições

Unidade do contrato. A unidade habitacional arrendada pelo arrendatário com assistência ao abrigo do programa.

Família. As pessoas que podem residir na unidade com assistência ao abrigo do programa.

Contrato de Pagamentos de Assistência à Habitação (HAP). O contrato de pagamentos de assistência à habitação entre a PHA e o proprietário. A PHA paga as prestações de assistência à habitação ao proprietário em conformidade com o contrato de pagamentos de assistência à habitação (HAP).

Agregado familiar. As pessoas que podem residir na unidade do contrato. O agregado familiar é constituído pela família e por qualquer cuidador residente aprovado pela PHA. (Um cuidador residente é uma pessoa que reside na unidade para prestar os serviços de apoio necessários a um membro da família que seja uma pessoa com deficiência.)

Padrões de qualidade de habitação (HQS). Os padrões mínimos de qualidade do HUD para a habitação assistida ao abrigo dos Requisitos do HUD para o programa da Secção 8.

HUD. Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano dos EUA.

Requisitos do HUD. Requisitos do HUD para o programa da Secção 8. Os requisitos do HUD são emitidos pela sede do HUD, sob a forma de regulamentos, avisos do Registo Federal ou outras diretivas vinculativas do programa.

Contrato de Arrendamento. O acordo escrito entre o proprietário e o arrendatário para o arrendamento da unidade do contrato ao arrendatário. O contrato de arrendamento inclui a adenda do contrato de arrendamento prescrita pelo HUD.

PHA. Agência de Habitação Pública.

Instalações. O edifício ou complexo em que se situa a unidade do contrato, incluindo as áreas e terrenos comuns.

Programa. O Programa de Vales de Escolha de Habitação da Secção 8.

Renda para o Proprietário. A renda mensal total a pagar ao proprietário pela unidade do contrato. A renda para o proprietário é a soma da parte da renda a pagar pelo arrendatário mais o pagamento da assistência à habitação da PHA ao proprietário.

Secção 8. Secção 8 da Lei de Habitação dos Estados Unidos de 1937 (42 do Código dos Estados Unidos 1437f).

Arrendatário. O membro (ou membros) da família que arrenda a unidade ao proprietário.

Programa de vales. O Programa de Vales de Escolha de Habitação da Secção 8. Ao abrigo deste programa, o HUD fornece fundos a uma PHA para o subsídio de renda em nome das famílias elegíveis. O arrendamento ao abrigo do contrato de arrendamento será assistido com um subsídio de renda para um arrendamento ao abrigo do programa de vales.