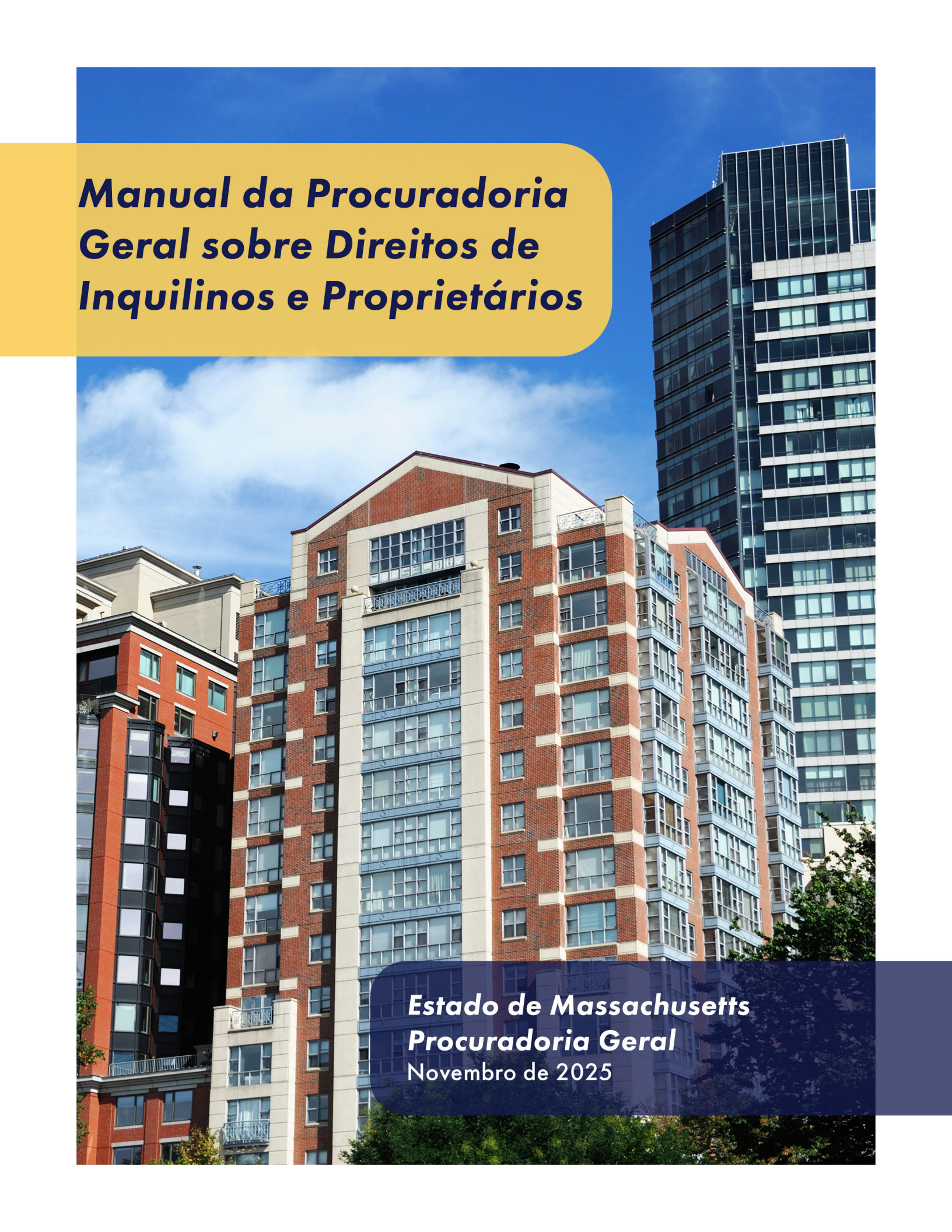




Manual da Procuradoria Geral sobre Direitos de Inquilinos e Proprietários

***Estado de Massachusetts
Procuradoria Geral
Novembro de 2025***

Prezado(a) residente de Massachusetts,

Em todo o Estado de Massachusetts mais de um milhão de famílias moram de aluguel, e dezenas de milhares de proprietários trabalham para oferecer moradia segura e estável para esses inquilinos.

Este manual é direcionado para ambos, inquilinos e proprietários. Ao ajudar inquilinos e proprietários compreenderem seus direitos e responsabilidades legais, eu espero evitar mal-entendidos custosos e conflitos desnecessários, assegurando o direito das pessoas de viverem em casas seguras e acessíveis, livres de discriminação e riscos ambientais.

Este manual aborda a elaboração de contratos de locação, tipos de locação, pagamentos, despejos, condições habitacionais, discriminação habitacional e métodos de resolução de conflitos entre inquilinos e proprietários.

Sugiro que você revise este manual para estar ciente de seus direitos e responsabilidades antes de você firmar um contrato de aluguel. Espero que você também possa explorar alguns dos recursos desenvolvidos por organizações de assistência jurídica incluídos ao final deste documento.

Atenciosamente,



Andrea Joy Campbell
Procuradora Geral de Massachusetts



Índice

Índice	3
Leis do Inquilinato em Massachusetts	4
10 Coisas para Saber Antes de Alugar	5
Trabalhando com um Corretor ou Vendedor de Imóveis	8
Seleção de Inquilinos	9
Termos de Locação	12
O Código Sanitário Estadual e as Condições de um Imóvel	16
Saúde em Casa	17
Despejos	18
Tipos Especiais de Moradia	20
Discriminação Habitacional é Contra a Lei	21
Recursos Adicionais da Procuradoria Geral	22
Contato da Procuradoria Geral	24
Recursos de Outros Órgãos Estaduais	25
Recursos Oferecidos por Organizações de Serviços Jurídicos	27
Referências	28

Leis do Inquilinato em Massachusetts

Existem muitas leis e regulamentos que regem a relação entre um proprietário e um inquilino em Massachusetts. Essas leis se aplicam independentemente de a unidade alugada ser uma residência unifamiliar, um apartamento em um complexo residencial, um chalé ou uma unidade anexada à casa principal. Algumas leis definem as obrigações do proprietário e outras estabelecem os deveres do inquilino.

Este manual concentra-se em uma relação típica entre inquilino-proprietário, o que a lei chama de “aluguel residencial”. No entanto, existem também alguns tipos especiais de moradia que podem ser regidos por leis diferentes, como pensões e comunidades de casas pré-fabricadas. Informações sobre esses tipos de moradia especiais serão apresentadas separadamente no final deste manual.

Este manual também não aborda a elegibilidade aos programas de subsídio à moradia, ou requisitos impostos a proprietários por programas federais e estaduais de subsídio à moradia. Inquilinos e proprietários com dúvidas sobre programas de subsídio à moradia são incentivados a contatar o provedor da moradia, a autoridade local de habitação pública ou a autoridade regional de habitação. Informações sobre como encontrar sua autoridade local de habitação e outros recursos podem ser encontradas através do Localizador de Recursos do website do Gabinete Executivo de Habitação e Comunidades Habitáveis (EOHLC).

Este manual abordará algumas situações comuns e informações jurídicas básicas que se aplicam a aluguéis residenciais no Estado. Inquilinos e proprietários são encorajados a consultar as autoridades da sua cidade ou município para se informar sobre possíveis requisitos adicionais aplicáveis.

Inquilinos e proprietários com dúvidas sobre uma lei específica ou sobre como a lei se aplica a uma situação específica devem consultar com um advogado. A Procuradoria Geral não pode representar inquilinos ou proprietários e não pode oferecer consultoria jurídica a inquilinos ou proprietários. Algumas informações sobre como encontrar um advogado ou recursos jurídicos estão disponíveis na Seção de Recursos Oferecidos por Organizações de Serviços Jurídicos deste manual.



Entendendo Citações Jurídicas

Ao longo deste manual e nas notas finais você encontrará citações a leis, como **M.G.L. c. 93A**, e regulamentos, como **940 C.M.R. § 3.17**. “**M.G.L. c. 93A**” significa Leis Gerais de Massachusetts, capítulo **93A**. **940 C.M.R. § 3.17** significa: “Capítulo 940 do Código de Regulamentos de Massachusetts, seção 3.17”. Você encontra cópias dessas leis e regulamentos de Massachusetts online através do site Mass.gov ou em uma das 15 Bibliotecas de Direito dos Tribunais de 1ª Instância em todo Massachusetts.



10 Coisas para Saber Antes de Alugar

Existem muitas questões importantes que todos os possíveis inquilinos e proprietários devem considerar antes de firmar um contrato de aluguel. Aqui estão dez das perguntas mais frequentes que futuros inquilinos e proprietários devem responder:

1. Existe uma taxa de inscrição ou uma taxa para “segurar” o imóvel?

Não deveria existir! Sob a legislação de Massachusetts, nenhum proprietário pode cobrar um inquilino ou possível inquilino uma taxa de inscrição ou exigir um depósito para segurar, reservar ou retirar um apartamento do mercado.¹

2. O que está incluso no preço do aluguel anunciado?

O aluguel anunciado deve incluir todas as cobranças que o inquilino deverá pagar. Taxas por “comodidades” opcionais, como de estacionamento, piscina ou academia, não precisam estar incluídas no valor do aluguel anunciado caso o inquilino possa recusar essas comodidades.²

3. O aluguel cobre aquecimento e energia?

O proprietário é obrigado a pagar pelo aquecimento, água quente e energia, exceto quando uma cláusula no contrato ou outro contrato por escrito exija que o inquilino pague por esses serviços. O inquilino não pode ser obrigado a pagar por gás ou energia a não ser que sejam medidos separadamente, e o gás ou energia atenda apenas à unidade do inquilino, incluindo uma luz no corredor ou escadaria adjacente à unidade do inquilino em determinadas circunstâncias. O inquilino não pode ser obrigado a pagar por óleo de aquecimento, a não ser que exista um tanque separado que atenda somente a unidade do inquilino.³

Ao considerar onde alugar, os inquilinos devem perguntar sobre os históricos de custo de aquecimento da unidade para melhor compreender e orçar quaisquer serviços pagos pelos inquilinos.

4. O aluguel cobre as taxas de água e esgoto?

O proprietário não pode cobrar ou permitir que o inquilino seja cobrado pelo consumo de água e esgoto a não ser que os requisitos da lei de submedição de água sejam atendidos. A lei de submedição exige que: a água fornecida à unidade do inquilino seja medida separadamente; um submedidor seja instalado por um encanador licenciado; o submedidor não deve incluir água fornecida a outros inquilinos ou às áreas comuns do prédio; dispositivos de economia de água devem ser instalados na unidade; o contrato que exige o pagamento de conta de água pelo inquilino deve ser feito por escrito; e o contrato deve descrever clara e explicitamente o acordo de cobrança da submedição de água.

Os proprietários que desejam cobrar o custo da água aos inquilinos são incentivados a revisarem detalhadamente a legislação e os regulamentos sobre submedição. Dentre outras exigências, o proprietário também precisa solicitar uma certificação à agência sanitária local, permanecer como titular da conta de água, e fornecer contas detalhadas referentes ao consumo de água do inquilino, bem como abater o custo por água perdida devido a vazamentos previamente informados ao proprietário.

5. O imóvel precisa de reparos?

É responsabilidade do proprietário garantir que a unidade habitacional alugada esteja em condições seguras e habitáveis em conformidade com Código Sanitário Estadual, 105 C.M.R. § 400. Sob a legislação de Massachusetts, um proprietário e inquilino não podem concordar em alugar um imóvel abaixo do padrão por um preço reduzido.⁴

Antes do inquilino se mudar para o imóvel, o proprietário e possível inquilino devem verificar cada saída de encanamento, interruptor, porta de armário e eletrodoméstico para garantir que estejam devidamente funcionando. Caso o imóvel precise de reparos, ambas as partes devem conversar sobre quando o proprietário fará os reparos. A descrição dos reparos e a data prevista para a conclusão dos reparos acordados pelo proprietário devem ser colocadas por escrito.

6. Quais eletrodomésticos estão incluídos no imóvel?

O contrato de aluguel deve especificar se os eletrodomésticos principais, como a geladeira, fogão, máquina de lavar, etc, estão incluídos no aluguel. Os proprietários são obrigados a oferecer um fogão, forno e geladeira a não ser que o inquilino concorde por escrito em providenciar esses eletrodomésticos como parte do contrato de aluguel.⁵

7. Quem é responsável por limpar a neve e o gelo?

O Código Sanitário Estadual estabelece que é responsabilidade do proprietário remover a neve e o gelo das áreas comuns de um imóvel com múltiplas unidades.⁶ No entanto, o inquilino pode ser responsável pela remoção da neve e do gelo, de áreas sob seu uso exclusivo, se o contrato de aluguel por escrito especifique claramente essa responsabilidade.⁷ Se o contrato de aluguel inclui vagas de estacionamento, os possíveis inquilinos devem certificar-se de que o contrato também determina quem será responsável por remover a neve da entrada da garagem e as vagas do estacionamento, e como inquilinos serão notificados com antecedência para moverem seus veículos. Sua cidade ou município também pode ter normas que exigem que o proprietário limpe a neve e o gelo da calçada pública em frente ao imóvel.

8. Animais de estimação são permitidos?

Um contrato de aluguel pode restringir a possibilidade de um inquilino ter um animal de estimação, ou pode restringir o tipo, porte ou número de animais permitidos. Os proprietários podem cobrar um valor de aluguel mais alto de inquilinos que possuam animais, ou taxas maiores para unidades que aceitem animais domésticos. No entanto, o valor total do aluguel mensal, incluindo esses acréscimos, deve ser informado de maneira clara e explícita no anúncio do imóvel.⁸ Os proprietários não podem cobrar uma taxa única de animais de estimação.⁹

Animais de apoio não são animais de estimação. Existem dois tipos de animais de apoio: (1) animais de serviço e (2) outros animais que desempenham funções, realizam tarefas, oferecem assistência e/ou fornecem apoio terapêutico emocional a indivíduos com deficiências. Os proprietários não podem discriminar inquilinos com deficiências que utilizem animais de apoio.¹⁰ Para mais informações sobre acomodações razoáveis envolvendo animais de apoio, consulte as orientações do Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano (HUD) sobre animais de apoio.



[HUD Orientações sobre Animais de Suporte](#)

9.

Quem irá morar na unidade?

Um contrato de aluguel deve deixar claro quem tem direito a viver na unidade. Caso um inquilino planeje ter colegas de quarto, o proprietário pode exigir que todos assinem o contrato de aluguel. Caso contrário, podem ser considerados como “visitas”. Alguns contratos de aluguel impõem restrições sobre o número de “visitas” permitidas ao mesmo tempo ou especificam por quanto tempo “visitas” podem permanecer no imóvel. É aconselhável que os inquilinos verifiquem atentamente o seu contrato de aluguel antes de concordarem em adicionar um colega de quarto a um contrato existente. O proprietário não pode se recusar a alugar um imóvel a inquilinos por terem filhos ou por estarem gestantes.¹¹

Os inquilinos devem considerar cuidadosamente como o contrato de aluguel pode limitar a possibilidade de alterar ou substituir ocupantes. O contrato de aluguel pode restringir a possibilidade de um inquilino ceder ou sublocar a unidade. Mesmo nos casos em que a cessão ou sublocação seja permitida, o inquilino original permanece responsável por todas as obrigações contratuais, incluindo as obrigações de manter a unidade em boas condições e pagar o aluguel.

Mais informações sobre sublocação, incluindo um modelo de contrato de sublocação, podem ser encontradas no site MassLegalHelp.org, um site da Corporação de Assistência Jurídica de Massachusetts publicado em parceria com o Instituto de Reforma Jurídica de Massachusetts.



MassLegalHelp.org,
Táticas Legais:
Direitos dos Inquilinos em
Massachusetts

10.

A vistoria prévia ou registro de aluguel são obrigatórios?

Os proprietários são encorajados a consultarem suas autoridades locais para verificarem se a vistoria prévia ou o registro de aluguel são necessários. Muitas cidades e municípios exigem uma vistoria prévia para itens como detectores de fumaça e monóxido de carbono. Algumas cidades e municípios, incluindo a Cidade de Boston, exigem que os proprietários registrem as suas unidades de aluguel junto à administração do município.



Trabalhando com um Corretor ou Vendedor de Imóveis

Inquilinos que estão em busca de moradia podem achar útil utilizar os serviços de um corretor ou vendedor de imóveis licenciado. Um corretor pode ajudar o inquilino a encontrar um lugar para morar, apresentar uma proposta ao proprietário e negociar em nome do inquilino. Quando o inquilino contrata um corretor, este tem o dever de representar os interesses do inquilino e não deve representar o proprietário.¹²

Os proprietários podem se beneficiar dos serviços de um corretor ou vendedor de imóveis licenciado para anunciar um imóvel, mostrá-lo a possíveis inquilinos, e negociar um contrato de aluguel. No entanto, os proprietários devem estar cientes de que podem ser responsabilizados por violações legais cometidas por seu corretor, devendo, portanto, revisar cuidadosamente todos os anúncios ou contratos de aluguel utilizados por seu corretor.

Corretores e vendedores de imóveis são licenciados pelo Conselho de Corretores e Vendedores de Imóveis. Inquilinos e proprietários podem verificar a situação de uma licença e ver o registro disciplinar profissional de um corretor no site da Divisão de Licenças Ocupacionais.



[Divisão de Licenças
Ocupacionais – Buscar
Licença](#)



Uma nova lei entrou em vigor em 1º de agosto de 2025, referente ao pagamento de taxas de corretagem por possíveis inquilinos. A lei proíbe que corretores e vendedores de imóveis cobrem taxas de inquilinos quando prestam seus serviços primeiramente ao proprietário.¹³

Um proprietário também não pode cobrar do inquilino ou do possível inquilino qualquer taxa por serviços que o corretor tenha prestado ao proprietário.



[Parecer da
Procuradoria Geral
sobre Taxas de
Corretagem para
Proprietários-Inquilinos](#)

Seleção de Inquilinos

Historicamente, os proprietários se utilizaram de diversos métodos para selecionar os inquilinos para seus imóveis. Infelizmente, a seleção de inquilinos também tem sido um mecanismo de discriminação ilegal, que pode prejudicar as comunidades historicamente marginalizadas. Por estas razões, existem diversas leis que proprietários e corretores devem considerar cuidadosamente ao decidir como realizar a triagem dos inquilinos.

Registro de Despejo Sob Sigilo

Em 2024, Massachusetts promulgou uma nova lei que permite que inquilinos residenciais solicitem a um tribunal que selem um registro de despejo.¹⁴ A lei proíbe que Agências de Crédito divulguem a existência de um registro de despejo sigiloso ou incluam esse registro de despejo sigiloso no cálculo de qualquer pontuação ou recomendação para determinar a elegibilidade para moradia ou crédito.

Qualquer formulário de inscrição para moradia ou crédito em Massachusetts que pergunte a possíveis inquilinos sobre despejos anteriores deve incluir o seguinte aviso:

“Um candidato a moradia ou crédito que possua um registro selado nos autos do tribunal, de acordo com a seção 16 do capítulo 239 das Leis Gerais, pode responder ‘sem registros’ a qualquer pergunta relacionada a esse registro judicial selado”

Inquilinos e organizações de defesa do consumidor são incentivados a denunciar à Procuradoria Geral quaisquer solicitações de moradia ou crédito que perguntem sobre despejos anteriores, mas não incluam este aviso, utilizando o seguinte endereço de e-mail: AGOApplicationReview@mass.gov.

Como Solicitar o Sigilo de um Despejo

Os inquilinos interessados em obter o sigiloso de um processo de despejo anterior devem apresentar uma petição ao tribunal. Mais informações sobre sigilosidade de despejos estão disponíveis no Tribunal de Habitação e no SealMyEviction.org, um site da Corporação de Assistência Jurídica de Massachusetts.



Tribunal de Habitação:
[Sigilosidade de Despejos](#)



SealMyEviction.org

Restrições Ilegais de Renda, Crédito e Emprego

Os proprietários não podem exigir que possíveis inquilinos tenham um tipo particular de renda (como salário de um emprego), ou impor proporções mínimas de aluguel vs. renda, quando tais requisitos tenham o propósito ou efeito de excluir ou impor desvantagens para pessoas com subsídio à moradia ou que recebam benefícios da assistência social.¹⁵

As disposições de igualdade de moradia presentes em M.G.L. c.151B, também conhecidas como Lei Antidiscriminação, proíbe a discriminação contra pessoas que recebem benefícios da assistência social federal, estadual ou local (por exemplo, Renda da Previdência Social ou benefícios do Programa Suplementar de Assistência Nutricional – SNAP) e subsídios para moradia (por exemplo, cupons de Seção 8 ou do programa de Auxílio de Moradia para Famílias em Transição – RAFT). É ilegal, sob a Lei Antidiscriminação, que provedores de moradia discriminem pessoas por sua participação em programas de assistência e subsídios para moradia, ou em razão dos requisitos para receber o benefício desses programas.

Por exemplo, um provedor de moradia não pode recusar a alugar para um possível inquilino porque o mesmo recebe um subsídio, e também não pode prosseguir com outro possível inquilino, enquanto um administrador de subsídios para moradia estiver processando a aprovação de um imóvel para um beneficiário de subsídio. Também é ilegal que um proprietário anuncie um imóvel com linguagem que sugere preferência para inquilinos sem subsídios para aluguel.

A seguir estão alguns exemplos de linguagem discriminatória em anúncios de aluguel:

- Comprovação de emprego obrigatória;
- Unidade não certificada para Seção 8;
- Deve ter renda mínima anual de US\$ 65 mil;
- Exige-se bom crédito, referências, histórico de emprego e renda; ou
- Deve ter um bom histórico de crédito e emprego comprovável para ser considerado.

É importante que os proprietários entendam que podem ser responsabilizados pela conduta do corretor ou vendedor que estiverem anunciando a sua unidade para aluguel. Encorajamos que os proprietários revisem todos os anúncios cuidadosamente, se assegurando de que não são discriminatórios contra possíveis inquilinos beneficiários de assistência social.

As disposições da Lei Antidiscriminação podem ser consultadas em maiores detalhes nas Orientações da Procuradoria Geral sobre Prevenção à Discriminação Habitacional com Base na Fonte de Renda, disponíveis em nosso website.

Orientações da Procuradoria Geral sobre Prevenção à Discriminação Habitacional com Base na Fonte de Renda



Informações de Antecedentes Criminais

Embora os provedores de moradias possam, em alguns casos, recusar a alugar para pessoas com antecedentes criminais, uma regra geral que exclua todos os candidatos com esse tipo de histórico, pode violar as leis de direitos civis estaduais e federais. Isso porque o uso de registros criminais dessa forma, pode ter um impacto desproporcional sobre grupos protegidos, resultando em uma discriminação ilegal.

Caso um proprietário deseje usar antecedentes criminais para avaliar um possível inquilino, devem realizar uma avaliação individual dos antecedentes criminais do possível inquilino. Qualquer avaliação individual não pode discriminar contra possíveis inquilinos com base em raça, cor da pele, nacionalidade, ancestralidade, gênero, estado civil, religião, idade, orientação sexual, fonte de renda, identidade ou expressão de gênero ou histórico militar, ou porque a pessoa é portadora de deficiência.¹⁶

Os proprietários também devem cumprir as exigências do 803 C.M.R.5.00 referentes ao uso de Informações do Registro de Infratores Criminais (CORI). Antes de negar a moradia com base no CORI ou antecedentes criminais, o proprietário deve informar ao candidato o motivo da recusa, fornecer uma cópia do CORI ou do relatório de triagem, fornecer uma cópia da política de triagem por CORI do proprietário, identificar as informações no CORI ou relatório de triagem que foi utilizada para negar a candidatura à moradia, e oferecer ao candidato a oportunidade de contestar a exatidão das informações utilizadas. Caso o relatório de triagem tenha sido obtido a partir de uma agência de histórico de crédito, o candidato também deve receber uma cópia do documento “Um Resumo dos Seus Direitos Sob a Lei de Históricos de Crédito Justos”, uma publicação da Comissão Federal de Comércio.



[Comissão Federal de Comércio: Um Resumo dos Seus Direitos Sob a Lei de Históricos de Crédito Justo](#)

Lei de Históricos de Crédito Justo

Proprietários só podem obter históricos de crédito ou relatórios de triagem de inquilinos caso tenham razões que permitam fazê-lo, o que inclui inscrição para alugar uma casa ou renovar um contrato de aluguel. Se um proprietário tomar uma ação adversa com base em informações contidas em um histórico de crédito ou relatório de triagem de inquilino, eles devem fornecer um aviso de ação adversa ao candidato ou inquilino incluindo informações sobre o histórico de crédito ou relatório de triagem de inquilino que o proprietário avaliou, e informar que o candidato ou inquilino tem direito de acessar o histórico de crédito ou relatório de triagem gratuitamente caso o proprietário tome ação adversa contra o inquilino. Uma ação adversa inclui negar a inscrição de moradia do inquilino, exigir um fiador ou concordar em alugar apenas com valor de aluguel mais alto que o valor anunciado.¹⁷

Termos de Locação

Existem dois tipos principais de locação. O primeiro é a locação por contrato de aluguel. O segundo é a locação sem prazo. Os direitos e responsabilidades do proprietário e do inquilino dependem, em parte, do tipo de locação criado.

Locação por Contrato de Aluguel

Quando um inquilino assina um contrato de aluguel com um proprietário, o proprietário e o inquilino acordam que a locação irá durar por um período determinado de tempo, geralmente de um ano. Durante esse período, o aluguel mensal permanecerá o mesmo e o proprietário não poderá encerrar a locação (despejo) a não ser que o inquilino viole as condições do contrato. Por outro lado, o inquilino se obriga a pagar aluguel por toda a duração do contrato. Geralmente, o inquilino só pode encerrar a locação antes do término do contrato (ou seja, antes do período de um ano) se o proprietário concordar com o “encerramento antecipado” do contrato.

Um contrato de aluguel é uma boa opção para inquilinos e proprietários que buscam estabilidade na locação. Por ser um contrato escrito entre o inquilino e o proprietário, ele deve conter todas as regras que se aplicarão à locação.

Locação Sem Prazo

O outro tipo de locação é chamado de locação sem prazo, o que significa que a locação dura até que seja encerrada por qualquer uma das partes. Esse tipo de locação também é conhecido como locação “mês a mês”. Às vezes, não há nenhum contrato escrito neste tipo de locação. Mas inquilinos geralmente precisam assinar um formulário que diz “Contrato de Aluguel” ou “Locação Sem Prazo” no topo. Este documento deve incluir o valor do aluguel e regras básicas.

Uma locação sem prazo não dura por um determinado período de tempo e não termina em uma certa data, como em um contrato de aluguel. Em uma locação sem prazo, o inquilino paga o valor acordado do aluguel a cada mês, por um período indefinido. Quando o aluguel for pago mensalmente, o proprietário ou inquilino podem decidir encerrar a locação informando a outra parte com 30 dias ou um mês de antecedência ao vencimento do próximo pagamento de aluguel, o que for maior. O valor do aluguel pode ser alterado com notificação nos mesmos termos (30 dias ou um mês de antecedência ao próximo pagamento de aluguel).

Uma locação onde o inquilino paga pelo aluguel mais de uma vez por mês (por exemplo, toda semana) também é considerada locação sem prazo. No entanto, o período de aviso prévio para encerramento da locação permanece o mesmo (o que for mais longo, 30 dias ou um mês antes do próximo pagamento do aluguel).

Obrigações do Proprietário e do Inquilino

Independentemente de o tipo de locação ser por contrato de aluguel ou sem prazo, o inquilino é obrigado a pagar o aluguel, seguir as regras acertadas com o proprietário, e aceitar responsabilidade por quaisquer danos ao imóvel que extrapolem o “desgaste por uso normal”, sejam causados pelo inquilino ou por um convidado do inquilino. O proprietário deve oferecer um imóvel seguro, em boas condições e em conformidade com o Código Sanitário de Massachusetts, e devem cumprir quaisquer promessas no contrato de aluguel ou locação.

O inquilino tem direito a ocupar o imóvel e o proprietário só poderá adentrá-lo sob certas circunstâncias. O proprietário deve combinar com o inquilino com antecedência para entrar no imóvel e realizar reparos, vistoriar as condições do imóvel, ou mostrar o imóvel para outros possíveis inquilinos, compradores ou corretores de imóvel. No entanto, o proprietário pode adentrar o imóvel sem aprovação prévia do inquilino em caso de emergência mecânica ou de reparo que pode danificar todo o edifício, ou caso aparente de abandono do imóvel pelo inquilino.¹⁸

Negociações do Contrato

Apesar de não ser exigido por lei ou regulamento, é importante que o proprietário e o inquilino saibam que podem negociar entre si os termos de um contrato de aluguel. Em geral, o proprietário não deve apressar um inquilino a assinar o contrato, e ambas as partes devem estar cientes dos termos e condições antes de assinar o contrato de aluguel.

Quaisquer mudanças acordadas sobre um contrato de aluguel devem ser escritas no contrato à caneta, certificando-se de riscar quaisquer seções que o proprietário e inquilino concordarem em remover. Ambas as partes devem assinar suas rubricas nas margens do contrato, próximo de quaisquer alterações manuscritas. A rubrica nas alterações serve como prova de que ambas as partes estavam cientes das mudanças e concordaram com elas.



Termos de um Contrato de Aluguel

Todo contrato de aluguel deve conter alguns termos, e é proibido por lei de conter alguns outros termos.¹⁹

O contrato deve indicar o nome, endereço e número de telefone do proprietário, a pessoa responsável pela manutenção do imóvel, e a pessoa para quem o inquilino pode enviar cópias de notificações formais, queixas ou documentos judiciais.²⁰

Se o proprietário receber um depósito caução, o contrato de aluguel deve conter o montante pago e explicar os direitos do inquilino quanto ao dinheiro do depósito caução.²¹

O proprietário deve garantir que o inquilino receba uma cópia legível do contrato de aluguel.²² O contrato não pode incluir termos ilícitos, como:

- Exigir que o inquilino pague pelos custos de reparos advindos do desgaste por uso normal do imóvel;²³
- Exigir que o inquilino contrate limpeza profissional para o imóvel ao final do contrato de aluguel;²⁴
- Exigir que o inquilino pague por reparos em partes do edifício fora da unidade do inquilino;²⁵
- Proibir que o inquilino processe o proprietário ou faça denúncias de violações ao Código Sanitário;²⁶
- Proibir que o inquilino se associe a uma associação de inquilinos;²⁷ ou
- Exigir que o inquilino pague uma taxa de atraso caso um pagamento de aluguel esteja com menos de 30 dias de atraso.²⁸

Pagamentos no Início da Locação

Um proprietário só poderá exigir os seguintes pagamentos adiantados do inquilino:

- Primeiro mês de aluguel;
- Depósito caução para cobrir os custos de quaisquer danos ao imóvel que extrapolem o desgaste por uso normal (que não pode exceder o valor de um mês de aluguel);
- Último mês de aluguel (referente ao último mês do inquilino no imóvel); e
- O custo efetivo de uma nova fechadura e chave para o imóvel.²⁹

O proprietário deve fornecer um recibo assinado para qualquer pagamento feito em dinheiro ou ordem de pagamento. O recibo deve incluir o montante pago e a data em que o pagamento foi realizado, além de descrever a quem o pagamento foi feito. O recibo também deve incluir o nome do proprietário, o nome do inquilino e o nome da pessoa que recebeu o pagamento.³⁰

Proprietários não podem cobrar adiantado taxas por animal de estimação, taxas de corretagem ou taxas de inscrição de inquilinos ou possíveis inquilinos no início da locação. Taxas pela utilização de “comodidades” opcionais como estacionamento, piscina ou academia não precisam ser incluídas no preço anunciado, caso o inquilino tenha a opção de recusá-las.

Leis que regem o Depósito Caução

Todos os depósitos caução deve ser depositados em um banco de Massachusetts, em uma conta que renda juros, e no primeiro mês da locação. O depósito caução deve ser mantido separadamente do dinheiro do proprietário em conta protegida dos credores do proprietário. O proprietário deve fornecer ao inquilino o nome e endereço do banco em que seu depósito está armazenado, além do número de conta. Todos os anos, o proprietário deve pagar os juros do depósito ao inquilino ou permitir que o inquilino deduza esse montante do pagamento do aluguel.

O proprietário deve entregar ao inquilino uma “declaração de vistoria” dentro de 10 dias a partir do início da locação ou do recebimento do depósito caução (o que vier depois), descrevendo as condições do imóvel e qualquer dano existente na ocasião. O inquilino tem 15 dias para fazer adições ou alterações à “declaração de vistoria”. Ambas as partes devem manter cópias da “declaração de vistoria” final.

Encerrado o período da locação, o proprietário deve devolver o depósito caução, com juros, dentro de 30 dias. No entanto, o proprietário poderá manter qualquer valor referente a aluguéis não pagos ou reparos por danos feitos ao imóvel que extrapolem o desgaste por uso normal. Caso haja previsão no contrato de aluguel, o proprietário também poderá deduzir a parcela do inquilino de qualquer aumento do imposto predial do proprietário.

Caso o proprietário deseje manter todo, ou parte, do depósito caução para cobrir os danos, o proprietário deverá fornecer ao inquilino uma descrição dos danos por escrito, além de uma estimativa de custo de reparo, dentro de 30 dias após a desocupação do imóvel pelo inquilino.

Leis que regem o Último Mês de Aluguel

Caso o inquilino pague ao proprietário o último mês de aluguel no início da locação, o proprietário deverá fornecer um recibo assinado ao inquilino. Como todos os recibos do processo de locação, este recibo deve incluir o valor pago, a data em que o pagamento foi feito, uma descrição da razão do pagamento, o nome do proprietário, o nome do inquilino, e o nome da pessoa que recebeu o pagamento. Ao final de cada ano e quando a locação for encerrada, o inquilino tem direito aos juros recebidos sobre o valor do último mês de aluguel.³²

O Código Sanitário Estadual e as Condições de um Imóvel

Em Massachusetts, o Código Sanitário Estadual, 105 C.M.R. § 410, estabelece padrões mínimos para que um imóvel seja considerado como um local habitável. Em geral, “habitável” significa um local confortável e limpo o suficiente para uma pessoa viver com segurança.

O proprietário é obrigado a manter o imóvel em condições habitáveis durante toda a locação.³³ O direito à moradia habitável se aplica a todos os ocupantes de uma propriedade, e não apenas aos inquilinos. Inquilinos e ocupantes podem denunciar problemas diretamente ao proprietário, para que o proprietário fique ciente do que está errado e possa realizar reparos rapidamente. Se necessário, um inquilino ou ocupante pode solicitar que um inspetor da agência sanitária local visite o imóvel, vistorie suas condições, e obrigue o proprietário a consertar quaisquer problemas que violem o Código Sanitário. Um proprietário não pode punir um inquilino ou ocupante por denunciar violações do Código Sanitário ao governo. Um inquilino com dificuldades para exigir que o proprietário faça reparos pode ter direito a reter uma parcela do aluguel ou se mudar, mesmo que um contrato de aluguel esteja em vigor.³⁴ No entanto, antes de reter valores ou se mudar, inquilinos que estejam considerando esta opção devem contatar um advogado particular ou assistência jurídica para obter mais informações e aconselhamentos.

Sob a legislação federal e estadual, caso o imóvel alugado tenha sido construído antes de 1978, o proprietário e o inquilino devem assinar e guardar uma cópia da Notificação da Lei de Chumbo ao Inquilino e da Certificação de Inquilino.³⁵ Esses documentos informam ao inquilino sobre os riscos e as causas conhecidos de intoxicação por chumbo e informam se há tinta com chumbo no imóvel alugado. O proprietário também deve compartilhar quaisquer documentos relativos à inspeção de chumbo ou avaliação de riscos realizadas no imóvel alugado, e uma Carta de Controle Interino ou Carta de Conformidade emitida pela agência sanitária local.

Caso uma criança menor de seis anos vá viver no imóvel alugado, o proprietário é obrigado a eliminar o chumbo ou manter os riscos por chumbo sob controle provisório. Um proprietário não pode se recusar a alugar um imóvel a um inquilino com filhos pequenos por causa da presença ou possibilidade de presença de tinta com chumbo ou dos custos pela eliminação do mesmo.

Você pode encontrar sua agência sanitária local por meio do site UpToCode.org, que é um site desenvolvido pela Assessoria Jurídica Northeast e LemmaLegal, com contribuição de organizações de serviços jurídicos parceiras.

**UpToCode.org –
Encontre Seu Inspetor
Sanitário**



Saúde em Casa

A Procuradoria Geral de Massachusetts trabalha para garantir o cumprimento das leis ambientais e de saúde pública e para garantir que proprietários e inquilinos tenham informações precisas para garantir o cumprimento da lei, além de lares seguros e saudáveis. Os riscos ambientais à saúde no lar podem ser fontes significativas de doenças e lesões, e podem afetar a capacidade dos moradores de usufruir seus lares, sejam eles próprios ou alugados. Muitos órgãos federais, estaduais e locais regulam e oferecem auxílio para lidar com questões relacionadas à saúde ambiental em casa.

Você pode encontrar mais informações sobre os riscos ambientais à saúde mais comuns – como chumbo, amianto, resíduos sólidos, mofo, barulho, água imprópria para consumo, esgoto e sistemas sépticos – na página Saúde em Casa do website da Procuradoria Geral.



[Divisão de Proteção
Ambiental da
Procuradoria Geral:
Saúde em Casa](#)



Despejos

Para remover um inquilino sem o consentimento do inquilino, um proprietário precisa de autorização judicial.³⁶ Um proprietário não pode despejar um inquilino removendo-o fisicamente ou removendo seus pertences do imóvel, nem trocando as fechaduras. O proprietário deve notificar o inquilino com antecedência, o que é chamado, na maioria das vezes, de Aviso de Despejo. O período para notificação depende do tipo de locação e motivo para o despejo. Então, o proprietário deve ajuizar uma ação cível (Despejo por Processo Sumário) no tribunal. O inquilino poderá apresentar defesa ou contestações.

Caso o proprietário vença a ação, ele poderá obter uma decisão judicial do tribunal e, por fim, um documento de execução que permite que um Xerife ou Policial realize o despejo físico. Qualquer pertence pessoal de propriedade do inquilino deve ser transferido para um depósito público licenciado para ser armazenado. O proprietário é obrigado a pagar pelas despesas da transferência, mas tem direito a reembolso pelo inquilino. O inquilino terá uma única oportunidade de reaver itens de valor pessoal ou sentimental do depósito, e poderá recuperar todos os seus bens pessoais do depósito mediante pagamento de quaisquer taxas legalmente cobradas pelo depósito público.³⁷

Mediação como uma Opção

Caso o proprietário e o inquilino concordem, poderão utilizar serviços de mediação por meio do Programa de Mediação Frente a Frente da Procuradoria Geral para resolver disputas que poderiam resultar em despejo. Além disso, o tribunal de habitação local poderá oferecer ajuda para resolver uma disputa entre proprietário e inquilino por meio de mediação.

Saiba mais sobre o programa de mediação Frente a Frente da Procuradoria Geral aqui:

Inquilinos e proprietários podem tirar proveito do programa Advogado por um Dia em alguns tribunais. Informações sobre programas de Advogado por um Dia podem ser encontradas no site do mass.gov.



[Programa de Mediação
Frente a Frente](#)



[Advogado por um Dia](#)



O Processo de Despejos

O processo formal de despejo é chamado de Processo Sumário. Ele se inicia quando o proprietário notifica o inquilino com um documento judicial chamado Citação e Petição Inicial. Durante o processo de despejo, o inquilino tem o direito de apresentar defesas ao despejo e apresentar contestações por danos materiais. Algumas defesas comuns contra o despejo incluem:

- Impossibilidade de encerrar a locação de forma adequada.
- O proprietário não corrigiu problemas conhecidos no imóvel.
- O proprietário está promovendo um despejo em retaliação a atividades protegidas por lei.
- Discriminação, incluindo quando o proprietário não realiza acomodações razoáveis solicitadas e necessárias para permitir que uma pessoa com deficiência more no imóvel.

Defesas e contestações são protocoladas no Tribunal (com uma cópia fornecida ao proprietário) por meio de um documento chamado Resposta. Inquilinos também podem notificar (apresentar) o proprietário com Pedidos de Descoberta, incluindo solicitações por informações e documentos que podem ser necessários durante o julgamento. Os prazos são importantes. Os inquilinos e proprietários devem ler cuidadosamente todas as notificações recebidas do Tribunal, e encorajamos que busquem assistência jurídica o mais cedo possível.

Inquilinos e proprietários podem encontrar os formulários necessários do Tribunal no website do Tribunal de Habitação:



[Formulários do Tribunal de Habitação](#)

A Defesa Contra Despejos de Massachusetts (MADE) é uma ferramenta gratuita que ajuda inquilinos a se defenderem contra despejos na justiça. O website é oferecido pelos Serviços Jurídicos da Grande Boston, mas os serviços estão disponíveis para inquilinos de todo o Estado.



[Defesa Contra Despejos de Massachusetts: Guia de Ajuda Contra Despejo](#)

Tipos Especiais de Moradia

Até aqui, este manual abordou as leis e regulamentos aplicáveis a locações residenciais típicas. No entanto, muitas pessoas que alugam suas casas em Massachusetts podem estar sujeitas a um conjunto diferente de leis e regulamentos, uma vez que sua moradia não é considerada uma locação residencial comum.

Pensões

Pensões, também conhecidas como estalagens, hospedarias ou quartos-individuais (SRO) são regidas por regras diferentes das aplicáveis aos imóveis tradicionais, além de serem regidas por regras diferentes que hotéis. Uma pensão é um lugar onde quatro ou mais quartos são alugados separadamente para pessoas que não tenham parentesco com pessoa que administra o imóvel (independente de quantas pessoas estão alugando cada quarto). Cada quarto pode ou não ter seu próprio banheiro. Não há exigência para que pensões tenham cozinhas, mas caso tenham, as cozinhas precisam atender a certos requisitos do código de construções.

Administradores de pensões devem ser licenciados.³⁸

As regras de despejo para pensões são um pouco diferentes daquelas aplicáveis a imóveis tradicionais, e um proprietário não pode trancar alguém para fora sem a autorização de um juiz.³⁹ O proprietário ainda precisa protocolar um despejo, mas o período de notificação prévia ao inquilino é diferente, e depende de quanto tempo o inquilino mora no imóvel.

Casas Pré-Fabricadas (“Casas Móveis”)

Ao comprar uma casa pré-fabricada (também chamada de “casa móvel”), é possível que você se torne inquilino de uma comunidade de casas pré-fabricadas. Por conta da natureza única dessas comunidades, onde o inquilino é proprietário da casa, mas aluga o lote sobre o qual a casa está localizada, essas comunidades são regidas por regras diferentes daquelas que se aplicam às relações entre proprietário e inquilino tradicionais.

A Unidade de Casas Pré-Fabricadas da Procuradoria Geral publicou um guia separado que oferece informações abrangentes sobre os direitos e responsabilidades legais de residentes e proprietários/administradores de comunidades de casas pré-fabricadas. O documento aborda a M.G.L. c. 140 §§ 32A-32S, também conhecida como Lei das Casas Pré-Fabricadas, o regulamento de casas pré-fabricadas da Procuradoria Geral, e outras leis de habitação relevantes.

[Manual sobre a Legislação
de Comunidades de Casas
Pré-fabricadas](#)



Discriminação Habitacional é Contra a Lei

É contra a lei um proprietário se recusar a alugar um imóvel para alguém por conta da raça, cor de pele, nacionalidade, ancestralidade, sexo, estado civil, religião, idade, orientação sexual, fonte de renda, identidade ou expressão de gênero ou histórico militar de uma pessoa, ou por uma pessoa ser portadora de deficiências.⁴⁰ Com raras exceções, também é ilegal se recusar a alugar um imóvel para uma pessoa com filhos. Para mais informações sobre discriminação habitacional, entre em contato com a Divisão de Direitos Cíveis da Procuradoria Geral ou com a Comissão de Massachusetts Contra a Discriminação.



Divisão de Direitos Cíveis
da Procuradoria Geral:
Lei de Habitação Justa

Retaliação é Contra a Lei

Um proprietário não pode retaliar ou ameaçar retaliar contra um inquilino ou ocupante de moradia por exercer seus direitos. Proprietários são proibidos de ameaçar ou realizar represálias contra inquilinos ou ocupantes que tenham realizado atividades protegidas.⁴¹

Atividades protegidas incluem, mas não se limitam:

- Denunciar más condições ao proprietário ou administrador do imóvel;
- Denunciar más condições à agência sanitária local;
- Protocolar uma queixa em tribunal ou em órgão administrativo;
- Organizar ou se associar a uma associação de inquilinos.

A retaliação pode assumir muitas formas. A seguir estão exemplos de condutas que podem ser ilegais se ameaçadas ou realizadas em represália contra inquilino ou ocupante de imóvel por realizar uma atividade protegida:

- Aumentar o aluguel;
- Encerrar ou não renovar o contrato de aluguel;
- Trocar as fechaduras;
- Cortar o aquecimento ou energia;
- Iniciar uma ação de despejo;
- Denunciar um inquilino à polícia ou oficiais de imigração;
- Assediar um inquilino ou ocupante do imóvel.

Determinadas condutas do proprietário constituem “presunção” legal de que a conduta foi retaliatória caso ocorra dentro de seis meses da realização de atividade protegida por um inquilino ou ocupante.⁴² Presunção significa que, caso o inquilino ou ocupante processem o proprietário por retaliação, o tribunal presumirá que a ação foi retaliatória a não ser que o proprietário prove o contrário.

Recursos Adicionais da Procuradoria Geral

Regulamentos de Proteção ao Consumidor em Relações Proprietário-Inquilino

Nos termos da **M.G.L. c. 93A, § (2)(c)**, o Procurador Geral pode editar regras e regulamentos interpretando as disposições da Lei de Proteção ao Consumidor, **M.G.L. c. 93A**. Os regulamentos da Procuradoria Geral referentes às Leis do Proprietário-Inquilino podem ser encontrados em **940 C.M.R. § 3.17**.

Parecer sobre Taxas de Corretagem

Em 1º de agosto de 2025, a Procuradoria Geral emitiu um parecer sobre a nova lei que proíbe que corretores e vendedores de imóveis contratados por proprietários cobrem taxas de corretagem de possíveis inquilinos.

Orientação sobre Regulamentos referentes às Taxas Injustas e Enganosas (“Taxas Abusivas”)

Em 29 de julho de 2025, a Procuradoria Geral publicou uma orientação atualizada para ajudar empresas com operação em Massachusetts a cumprir com os regulamentos de proteção ao consumidor que proíbem “taxas abusivas”, encontrados no **940 C.M.R. § 38.00**. Os regulamentos referentes às taxas abusivas se aplicam a aluguéis residenciais em Massachusetts, e a orientação aborda a respeito de como o “Preço Total” de um anúncio de aluguel deve ser informado, e as exigências de notificação de contratos que contenham recursos de opção negativa como cláusulas de renovação automática em um contrato de aluguel mês a mês.



[940 C.M.R. § 3.00](#)



[Parecer sobre Taxas de Corretagem](#)



[Parecer sobre Taxas Abusivas](#)



[Taxas Injustas e Enganosas](#)

Orientação sobre Prevenção à Discriminação Habitacional com Base em Fonte de Renda

Saúde em Casa

Este site da Procuradoria Geral oferece um resumo das leis, regras e regulamentos que asseguram o cumprimento das leis ambientais e de saúde pública.

Manual sobre a Legislação de Comunidades de Casas Pré-fabricadas

Este manual oferece uma visão abrangente sobre os direitos e responsabilidades legais de moradores e proprietários/administradores de comunidades de casas pré-fabricadas. Em particular, o documento aborda a **M.G.L. c. 140 §§ 32A-32S**, também conhecida como Lei das Casas Pré-Fabricadas, o regulamento de casas pré-fabricadas da Procuradoria Geral, e outras leis de habitação relevantes.



[Prevenção à Discriminação com Base em Fonte de Renda](#)



[Saúde em Casa](#)



[Manual sobre a Legislação de Comunidades de Casas Pré-fabricadas](#)

Contato

Escritório da Procuradoria Geral
One Ashburton Place
Boston, MA 02108

<http://www.mass.gov/ago>

(617) 727-8400 Linha Direta do Consumidor

(617) 963-2917 Linha Direta de Direitos Civis

Realizar uma Reclamação do Consumidor

A Divisão de Defesa e Resposta ao Consumidor (CARD) da Procuradoria Geral oferece um serviço de assistência gratuito ao consumidor para indivíduos que realizam reclamações. Nem todas as reclamações são adequadas para receber assistência, mas muitas disputas entre proprietário e inquilino se enquadram nos requisitos. Mesmo que uma disputa não se adeque para receber assistência, realizar uma reclamação pode ajudar a Procuradoria Geral a identificar práticas comerciais injustas e enganosas, guiando nosso trabalho de fiscalização e implementação de políticas.



[Realizar uma
reclamação de
Consumo](#)

Realizar uma Reclamação de Direitos Civis

Caso você acredite que uma empresa, negócio ou organização tenha violado seus direitos, você pode realizar uma reclamação de direitos civis com a Divisão de Direitos Civis da Procuradoria Geral.



[Realizar uma
Reclamação de
Direitos Civis](#)

Recursos de Outros Órgãos Estaduais

Gabinete Executivo de Habitação e Comunidades Habitacionais de Massachusetts

O Gabinete Executivo de Habitação e Comunidades Habitacionais (EOHLC) foi fundado em 2023 para criar mais moradias e diminuir os custos de moradia para residentes de Massachusetts. O EOHLC também distribui recursos para municípios, supervisiona o programa de habitações públicas assistidas pelo governo estadual e opera o programa estadual de Abrigo de Emergência para Famílias (EA).

100 Cambridge St., Suite 300
Boston, MA 02114
(617) 573-1100



[Gabinete Executivo
de Habitação e
Comunidades
Habitacionais](#)

Tribunal de Habitação de Massachusetts

O Tribunal de Habitação lida com todas as questões que envolvem habitação residencial, como casos de despejo, pequenas causas, e ações civis que envolvem danos pessoais, danos à propriedade, quebra de contrato, discriminação, além de ações de cumprimento de códigos e recursos de decisões do conselho de zoneamento local que afetem habitações residenciais.

Escritório Administrativo do Tribunal de Habitação
Edward W. Brooke Courthouse, 24 New Chardon St.
6th Floor
Boston, MA 02114
(617) 788-6500



[Tribunal de Habitação](#)

Comissão de Massachusetts Contra a Discriminação

A Comissão de Massachusetts Contra a Discriminação (MCAD) é um órgão estadual independente que fiscaliza as leis antidiscriminação de Massachusetts, investigando reclamações de discriminação no emprego, moradia, acomodações públicas e outros aspectos da vida cotidiana.

MCAD Boston, 1 Ashburton Place, Conjunto 601, Boston, MA 02108
MCAD Springfield, 436 Dwight Street, Sala 220, Springfield, MA 01103
MCAD Worcester, 18 Chestnut Street, Sala 520, Worcester, MA 01608



[Comissão de
Massachusetts Contra a
Discriminação](#)

Departamento de Saúde Pública de Massachusetts, Programa de Prevenção à Intoxicação por Chumbo na Infância

O Programa de Prevenção à Intoxicação por Chumbo na Infância (CLPPP) ajuda a prevenir, identificar, diagnosticar e tratar a intoxicação por chumbo na infância. O CLPPP trabalha para eliminar fontes de intoxicação por meio de pesquisas e atividades educativas, epidemiológicas, clínicas e ambientais.



**Programa de Prevenção
à Intoxicação por
Chumbo na Infância**

Biblioteca de Direito do Tribunal de 1ª Instância

A Biblioteca de Direito do Tribunal de 1ª Instância oferece informações legais sobre questões referentes à relação proprietário-inquilino, além de outras questões sobre habitação, em seu site.



**Legislação de
Massachusetts sobre
habitação e imóveis]
Recursos oferecidos por
organizações de
assistência jurídica**

Recursos Oferecidos por Organizações de Assistência Jurídica

Ajuda Jurídica de Massachusetts (Mass Legal Help)

O MassLegalHelp é um website mantido pelo Projeto de Websites de Assistência Jurídica do Instituto de Reforma Jurídica de Massachusetts com o apoio da Corporação de Assistência Jurídica de Massachusetts. O website inclui recursos para uma ampla variedade de temas jurídicos, abrangendo:

O Buscador de Recursos Jurídicos de Massachusetts é um diretório de informações de contato de escritórios de assistência jurídica, órgãos governamentais e programas de tribunais.

Táticas Legais: Direitos de Inquilinos em Massachusetts, um livro digital gratuito que oferece informações práticas sobre direitos de inquilinos em moradias privadas

Defesa Contra Despejos de Massachusetts (MADE)

O MADE é um site dos Serviços Jurídicos da Grande Boston (GBLS) que ajuda inquilinos enfrentando despejos a prepararem os principais documentos necessários para se defender contra um despejo em tribunal. O site é gratuito e utiliza uma entrevista autoguiada online disponível em inglês e espanhol.

UpToCode.org

O UpToCode.org é uma ferramenta online gratuita que ajuda os inquilinos de Massachusetts a resolverem problemas de más condições de habitação. O website oferece instruções passo a passo que ajudam a criar uma carta para um proprietário, uma reclamação para a agência sanitária local, ou a preparar documentos para o tribunal abordando más condições de habitação. O UpToCode.org foi desenvolvido pela Assessoria Jurídica Northeast e pela LemmaLegal, com a contribuição de organizações de assistência jurídica parceiras, apoio da Corporação de Assistência Jurídica e do Instituto de Reforma Jurídica de Massachusetts e a ajuda de parceiros comunitários como a La Colaborativa.



[O Buscador de Recursos Jurídicos](#)



[Táticas Legais](#)



[GBLS.org/MADE](#)



[UpToCode.org](#)

Referências

- ¹M.G.L. c. 186, § 15B(1)(b); ver também M.G.L. c. 93A, § 2 e Procuradoria-Geral, Proteção ao Consumidor: Regulamento Geral, 940 C.M.R. § 3.17(4)(a) (“Será considerada prática injusta ou enganosa do proprietário: (a) exigir que um potencial inquilino ou inquilino, no início ou antes do início de qualquer locação, pague quaisquer quantias que excedam o seguinte: 1. aluguel para o primeiro mês completo de ocupação; e 2. Aluguel para o último mês completo de ocupação, calculado na mesma proporção que o aluguel para o primeiro mês; e 3. um depósito caução equivalente ao primeiro mês de aluguel; e, 4. o custo pela compra e instalação de fechadura com chave.”) (ênfase adicionada).
- ²M.G.L. c. 93A, § 2; 940 C.M.R. § 38.01; e 940 C.M.R. § 38.04.
- ³Ver *Código Sanitário Estadual*, 104 CMR §§ 410.200, 410.210, e 410.300F.
- ⁴105 C.M.R. § 410; e Haddad v. Gonzalez, 410 Mass. 855 (1991).
- ⁵105 C.M.R. § 410.100(A)(5-6).
- ⁶105 C.M.R. § 410.260(D).
- ⁷105 C.M.R. § 410.260(D)(4).
- ⁸Ver M.G.L. c. 93A, § 2 e 940 C.M.R. § 38.04(1) (“Em relação a qualquer Publicidade ou marketing, solicitação ou oferta de Venda que seja Direcionada ou resulte em uma Venda em Massachusetts, o seguinte constituirá prática injusta e enganosa sob a M.G.L. c. 93A, § 2: (1) Representar falsamente ou deixar de divulgar Clara e Explicitamente, no momento da apresentação inicial do preço de qualquer Produto, ou qualquer apresentação subsequente, o Preço Total do Produto . . .”).
- ⁹M.G.L. c. 186, § 15B; e 940 C.M.R. § 3.17(4)(a).
- ¹⁰Ver *Lei de Americanos com Deficiências* em 42 U.S.C. §§ 12101 et seq. e a *Lei de Habitação Justa* em 42 U.S.C. §§ 3601-3619; ver também DECLARAÇÃO CONJUNTA DO DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO E DO DEPARTAMENTO DE JUSTIÇA, ACOMODAÇÕES RAZOÁVEIS SOB A LEI DE HABITAÇÃO JUSTA, disponível em: <https://www.hud.gov/sites/documents/huddojstatement.pdf>.
- ¹¹M.G.L. c. 151B, § 4 ¶ 11; véase también M.G.L. c. 199A (relativo a prácticas ilegales en la venta, alquiler o arrendamiento de inmuebles que contengan plomo en pintura, yeso o materiales)
- ¹²M.G.L. c. 112, § 87DDD1/2.
- ¹³LEI QUE DISPÕE SOBRE AS DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS PARA O ANO FISCAL DE 2026, Capítulo 9 das Leis de 2025, §§ 43, 54, 55 e 136.
- ¹⁴*Lei de Moradia Acessível*, Capítulo 150 das Leis de 2024, codificada na M.G.L. c. 239, § 16.
- ¹⁵M.G.L. c.151B, § (4)(7B).
- ¹⁶M.G.L. c. 151B, § (4)(6).
- ¹⁷Comissão Federal de Comércio, Utilizando Históricos de Consumidores: O Que Proprietários Precisam Saber (Julho de 2023), <https://www.ftc.gov/business-guidance/resources/using-consumer-reports-what-landlords-need-know>.
- ¹⁸M.G.L. c. 186, § 15A-F, § 16.
- ¹⁹M.G.L. c. 186, §§ 15-15F, § 16.
- ²⁰940 C.M.R. § 3.17(3)(b)(1)-(2).
- ²¹940 C.M.R. § 3.17(3)(b)(3).
- ²²M.G.L. c. 186, § 15D.
- ²³M.G.L. c 186, § 15B(4)(iii).
- ²⁴M.G.L. c 186, § 15B(4)(iii); ePeebles v. JRK Property Holdings, No. SJ-13702 (2025).
- ²⁵M.G.L. c 186, § 15B(4)(iii).
- ²⁶M.G.L. c. 186, § 18.
- ²⁷M.G.L. c. 186, § 18.
- ²⁸M.G.L. c. 186, § 15B(c).
- ²⁹M.G.L. c. 186, § 15B(1)(b).
- ³⁰M.G.L. c. 186, § 15B(3)(a).
- ³¹940 C.M.R. 3.17(4)(a).
- ³²M.G.L. c. 186, § 15B(2)(a).
- ³³105 C.M.R. § 410.003(A-D); ver também M.G.L. c. 93, § 2 e 940 C.M.R. 3.17(1)(a).
- ³⁴M.G.L. c 239, § 8A.
- ³⁵Departamento de Saúde Pública, Regulamento sobre Controle e Intoxicação por Chumbo, 105 C.M.R. § 460.
- ³⁶M.G.L. c. 239; M.G.L. c. 93A, § 2 y 940 C.M.R. § 3.17(5).
- ³⁷M.G.L. c. 239; M.G.L. c. 186, § 11; M.G.L. c. 105.
- ³⁸M.G.L. c. 140 § 24.
- ³⁹M.G.L. c. 186 § 17.
- ⁴⁰42 U.S.C. §§ 3601-3619 y M.G.L. c.151B, § (4)(6).
- ⁴¹M.G.L. c. 186, § 18 y M.G.L. c. 239, § 18; ver também M.G.L. c. 93A e 940 C.M.R. § 3.17(6)(b) (“Será considerada prática injusta e enganosa por parte do proprietário: . . . (b) Retaliar ou ameaçar retaliar, de qualquer forma, contra um inquilino por exercer ou tentar exercer quaisquer direitos previstos pela M.G.L. c. 186, § 18.”)
- ⁴²Ver M.G.L. c. 186, § 18 ¶ 2 (estabelecendo presunção refutável de represália no contexto de uma ação afirmativa por retaliação); ver também G.L. c. 239, § 2ª (estabelecendo presunção refutável de represália no contexto de defesa contra despejo).

Procuradoria Geral
One Ashburton Place, Boston, MA 02108
(617) 727-2200
www.mass.gov/ago