



# Departamento de Saúde Pública da Commonwealth of Massachusetts

## Aviso dos Direitos e Responsabilidades Legais dos Ocupantes

Este documento resume algumas das opções legais que pode ter quando o proprietário de um imóvel em que mora não corrigiu determinados problemas na sua casa, conforme exigido pelo Código da Habitação estatal (105 CMR 410.000). **Não se trata de aconselhamento jurídico.** Fale com um advogado antes de decidir reter a sua renda ou tomar outras medidas aqui descritas.

### **Habitação para Arrendamento Segura e Saudável:**

A habitação para arrendamento no Massachusetts deve cumprir normas mínimas para proteger a saúde, segurança e bem-estar dos ocupantes. O Código da Habitação, [105 CMR 410.000](#), *Normas mínimas de Aptidão para Habitação Humana (Código Sanitário Estatal, Capítulo II)*, é o regulamento estatal que estabelece estas normas mínimas. O Departamento de Saúde Pública de Massachusetts, Gabinete de Saúde Ambiental [Programa de Saneamento Comunitário \(CSP\)](#), emite este regulamento, mas as normas são aplicadas pelos departamentos de saúde locais.<sup>1</sup> O CSP trabalha com os departamentos de saúde locais e o público para fornecer formação e assistência técnica sobre o Código da Habitação. Para mais informações, consulte [mass.gov/lists/housing-community-sanitation](http://mass.gov/lists/housing-community-sanitation).

### **A sua responsabilidade de manter a sua casa segura e saudável**

O Código da Habitação também tem requisitos que as pessoas que vivem em casas ou apartamentos arrendados têm de cumprir. Há alguns problemas, como pragas, bolor e manter as saídas desimpedidas, que podem exigir que os proprietários e os ocupantes trabalhem em conjunto para resolver o problema. Por exemplo, os ocupantes devem certificar-se de que não há comida ou lixo à vista que possa atrair pragas ou manter os seus pertences fora dos corredores de saída. Se o departamento de saúde local estiver a fazer uma inspeção, quer a seu pedido, quer por outro motivo, o departamento de saúde local pode dizer-lhe que há algo que tem de arranjar. O departamento de saúde local pode emitir uma ordem de correção e conceder-lhe um determinado período de tempo para resolver o problema.

### **O seu direito a uma habitação segura e saudável e à proteção contra retaliação**

Se achar que as condições na sua casa são inseguras ou insalubres e podem violar o Código da Habitação, deve contactar o seu senhorio. Se o seu senhorio não resolver adequadamente estas preocupações, deve contactar o departamento de saúde local. Este realizará inspeções gratuitas à sua casa e ordenará ao seu senhorio que corrija quaisquer violações do Código da Habitação. Pode encontrar as informações de contacto do departamento de saúde local ligando para a câmara municipal ou junta ou visitando o respetivo website. Os websites das cidades/vilas estão indicados em: [mass.gov/lists/massachusetts-city-and-town-websites](http://mass.gov/lists/massachusetts-city-and-town-websites).

**O seu senhorio não está autorizado a aumentar a renda ou a tentar despejá-lo só porque apresentou uma queixa à autarquia ou ao departamento de saúde local sobre as violações. Chama-se a isto retaliação e, poderá processar o senhorio por danos se isto acontecer e apresentar uma queixa por escrito (M.G.L. c.186, s.18 e c.239, s.2A).**

### **O seu direito a uma audiência**

Pode pedir uma audiência perante o Conselho de Saúde local. Deve fazê-lo por escrito e nos prazos abaixo indicados. Se enviar um pedido por escrito a tempo ao departamento de saúde local, será realizada uma audiência no prazo de 14 dias de calendário. **Se não apresentar um pedido por escrito nos prazos abaixo indicados, perde o direito a uma audiência.** A tabela abaixo mostra os motivos pelos quais pode solicitar uma audiência e o prazo de que dispõe para enviar o pedido.

Motivo pelo qual pode solicitar uma audiência	Número de dias para apresentar o pedido <b>por escrito</b>
Sua casa não foi inspecionada pelo departamento de saúde local	<b>30 dias</b> a contar do dia em que contactou o departamento de saúde
O inspetor não encontrou violações que pensa existirem	<b>30 dias</b> a contar da última inspeção pelo departamento de saúde
O inspetor não emitiu uma ordem para corrigir as violações	<b>30 dias</b> a contar da última inspeção pelo departamento de saúde

<sup>1</sup> Dependendo da sua cidade, isto também pode ser chamado de Conselho Local de Saúde (BOH - Local Board of Health), Autoridade de Saúde Local ou Departamento de Serviços de Inspeção. Esta é a autoridade local responsável pela aplicação dos regulamentos.

O inspetor não executou a ordem de correção	<b>45 dias</b> a contar da data em que o proprietário recebeu a ordem de correção
---	---

No prazo de **cinco dias** após a audiência, o departamento de saúde local é obrigado a emitir uma decisão final sobre a sua queixa (105 CMR 410.840). Se não concordar com a decisão, ou em qualquer momento ao longo do processo, pode interpor recurso no tribunal da habitação.

### As suas opções se o proprietário não corrigir os problemas

Se o seu senhorio não corrigir violações do Código da Habitação na sua casa, pode ter algumas opções conforme descrito abaixo. Estas não são as suas únicas opções, mas são ações comuns que os inquilinos e ocupantes tomam nestas situações. Antes de intentar uma ação judicial, contacte um advogado para se proteger. Se não puder pagar a um advogado, **pode ter direito a serviços de assistência jurídica gratuita**. Vá a [masslrf.org](http://masslrf.org) para encontrar opções disponíveis para aconselhamento jurídico gratuito. Para obter informações adicionais sobre os seus direitos e responsabilidades legais, quando o seu senhorio não resolver as infrações do Código da Habitação, visite: [masslegalhelp.org/legal-tactics](http://masslegalhelp.org/legal-tactics) ou [madeuptocode.org](http://madeuptocode.org).

#### Opção 1: ir a tribunal

Se o seu senhorio não resolver os problemas que o departamento de saúde local ordenou que corrigisse ou se acredita que existem problemas na sua casa que podem estar a violar o Código da Habitação, também pode pedir a um tribunal da sua área que ordene ao seu senhorio que corrija os problemas.

Para apresentar uma queixa, contacte o funcionário do Tribunal Distrital ou de Habitação da sua região. Para encontrar o Tribunal Distrital ou de Habitação mais próximo, vá a [mass.gov/orgs/housing-court/locations](http://mass.gov/orgs/housing-court/locations) ou [mass.gov/orgs/district-court/locations](http://mass.gov/orgs/district-court/locations). Estes tribunais tratam de casos sobre habitações residenciais, incluindo despejos, danos à propriedade e aplicação do Código da Habitação. Para obter ajuda na apresentação de uma queixa, pode contactar os Centros de Serviços dos Tribunais em [mass.gov/info-details/learn-about-court-service-centers](http://mass.gov/info-details/learn-about-court-service-centers).

Pode solicitar ao tribunal que ordene o senhorio a:

**Corrija o problema:** Você ou o departamento de saúde local pode apresentar uma petição no Tribunal Distrital ou de Habitação para ordenar ao proprietário que corrija as violações do Código da Habitação (M.G.L. c. 111, s. 127 A, C). *e/ou*

**Reembolse a renda que pagou:** pode apresentar uma queixa a pedir que o seu senhorio devolva a totalidade ou parte da renda que pagou durante o período em que ocorreram violações ao Código da Habitação. Pode reclamar 1) Violação da garantia de habitabilidade ou 2) Práticas desleais e enganadoras (M.G.L. c. 93A), ou ambas.

Para ambos os pedidos, terá de provar que a sua casa tinha violações do Código da Habitação e que o proprietário tinha conhecimento das violações e não as corrigiu. A violação da garantia de habitabilidade também pode ser apresentada pelo departamento de saúde local.

#### Opção 2: reter a renda até que as reparações sejam efetuadas

Se o seu senhorio não corrigir *determinadas* violações do código da habitação, poderá reter parte ou a totalidade do pagamento da renda até que ele efetue as reparações (M.G.L. c. 239, s. 8A). **Guarde o dinheiro da renda que reteve.** O juiz pode exigir o pagamento da totalidade ou de parte desse montante. Se isso acontecer e não tiver esse dinheiro, pode ser despejado. Se retiver a renda e o seu senhorio tentar despejá-lo da sua casa, terá de provar, no mínimo, que:

- As violações podem colocar em perigo ou prejudicar materialmente a saúde, a segurança ou o bem-estar de um inquilino ou ocupante;<sup>2</sup>
- o proprietário do imóvel arrendado tinha conhecimento das violações antes de começar a reter a sua renda; e
- não foi o causador das violações.

#### Opção 3: faça as reparações

A lei estatal permite-lhe utilizar o dinheiro da sua renda para pagar determinadas reparações (M.G.L. c. 111, s.127L)

---

<sup>2</sup> Trata-se de violações graves que incluem problemas como a falta de aquecimento, água quente, eletricidade ou gás, ou saídas bloqueadas.

e não pagar esse montante em renda ao seu senhorio. Não é possível reter mais de 4 meses de renda num período de 12 meses para pagar reparações. Se retiver parte ou a totalidade da sua renda e a utilizar para fazer reparações e o seu senhorio tentar despejá-lo da sua casa, terá de provar que:

- O departamento de saúde local ou o tribunal determinou que as violações podem pôr em perigo ou prejudicar materialmente a saúde, a segurança ou o bem-estar de um inquilino residencial;<sup>2</sup>
- O senhorio recebeu uma ordem para corrigir essas violações; e
- O proprietário não iniciou as reparações (ou não assinou um contrato de trabalho) no prazo de 5 dias após ter recebido a ordem para corrigir e não concluiu as reparações no prazo de 14 dias após ter recebido o aviso das violações.

#### **Opção 4: termine o seu arrendamento antecipadamente e mude-se**

Se preencher determinadas condições, poderá rescindir o seu contrato de arrendamento ou aluguer e mudar-se dentro de um prazo razoável. Contacte um advogado para mais informações sobre esta opção. Se não puder pagar a um advogado, **pode ter direito a serviços de assistência jurídica gratuita**. Vá a [masslrf.org](http://masslrf.org) para encontrar opções disponíveis para aconselhamento jurídico gratuito.