

Orientação Sobre Prevenção de Discriminação com Base na Fonte de Renda

A Procuradora-Geral está emitindo esta Orientação atualizada para ajudar os residentes e proprietários a entender as proteções legais fornecidas às pessoas que recebem subsídios à habitação por meio de programas como a “Section 8” e outras formas de assistência pública. Os programas de subsídio à habitação desempenham um papel crucial na redução da pobreza e da falta de moradia, ao mesmo tempo em que promovem a estabilidade econômica de longo prazo para indivíduos e famílias em Massachusetts. Ao garantir o acesso a moradias acessíveis, esses programas ajudam os beneficiários a manter condições de vida estáveis, o que afeta diretamente as oportunidades educacionais, as condições de saúde e a participação na força de trabalho. Além disso, os programas de subsídio à habitação fortalecem as comunidades, reduzindo o deslocamento e fortalecendo a rede de segurança social. As proteções legais para inquilinos que recebem subsídios para moradia são essenciais para garantir o sucesso desses programas, e a conformidade dos provedores de moradia é vital para proteger os benefícios que esses programas oferecem a indivíduos, famílias e comunidades em Massachusetts.

A Procuradora-Geral aplica as leis de habitação justa e proteção ao consumidor da Commonwealth. Se você acredita que seus direitos foram violados, incentivamos você a registrar uma reclamação na Divisão de Direitos Cíveis da Procuradora-Geral. Há muitas maneiras de entrar em contato conosco:

Pela Internet: preencha uma Reclamação Eletrônica em <https://www.mass.gov/how-to/file-a-civil-rights-complaint>;

Por correio: envie um formulário de Reclamação de Direitos Cíveis preenchido para a Divisão de Direitos Cíveis em One Ashburton Place, 18th Floor, Boston, MA 02108;

Por e-mail: envie por e-mail um formulário de Reclamação preenchido para a Divisão de Direitos Cíveis em civilrights@mass.gov;

Por telefone: ligue para (617) 963-2917. A Divisão de Direitos Cíveis recebe um grande número de reclamações, e o tempo que leva para analisar cada reclamação pode variar. Faremos o possível para entrar em contato com você o mais rápido possível após o recebimento da sua reclamação.

LEI ANTIDISCRIMINAÇÃO DE MASSACHUSETTS

Os requisitos de habitação justa no Capítulo 151B da Lei Geral de Massachusetts, também conhecida como Lei Antidiscriminação, proíbem a discriminação contra pessoas que recebem assistência pública federal, estadual ou local (por exemplo, Seguro da Segurança Social ou benefícios do Programa de Assistência Nutricional Suplementar - SNAP) e subsídios para moradia (por exemplo, vouchers da Section 8 ou Assistência Residencial para Famílias em Transição - RAFT). É ilegal, de acordo com a Lei Antidiscriminação, que os provedores de moradia discriminem alguém por participar de programas públicos de assistência e subsídios à moradia, ou por causa dos requisitos desses programas.

O que é um provedor de moradia?

Os requisitos de habitação justa no Capítulo 151B da Lei Geral de Massachusetts, também conhecida como Lei Antidiscriminação, proíbem a discriminação contra pessoas que recebem assistência pública federal, estadual ou local (por exemplo, Seguro da Segurança Social ou benefícios do Programa de Assistência Nutricional Suplementar - SNAP) e subsídios para moradia (por exemplo, vouchers da Section 8 ou Assistência Residencial para Famílias em Transição - RAFT). É ilegal, de acordo com a Lei Antidiscriminação, que os provedores de moradia discriminem alguém por participar de programas públicos de assistência e subsídios à moradia, ou por causa dos requisitos desses programas.



Quais são alguns exemplos de subsídios à moradia federais, estaduais ou locais?

Os subsídios à moradia ajudam os inquilinos de baixa renda pagando parte ou todo o aluguel. Existem vários tipos de programas de subsídio à moradia em Massachusetts. Os três maiores programas são o **Programa de Vouchers de Escolha de Moradia da Section 8** financiado pelo governo federal, o **Programa de Vouchers de Aluguel de Massachusetts** financiado pelo estado e o **Programa de Vouchers de Moradia Alternativa** financiado pelo estado, que ajuda pessoas com deficiência com menos de 60 anos e que sejam elegíveis para viver em moradias públicas financiadas pelo estado para idosos ou deficientes.

Os programas de assistência de aluguel temporário ou de emergência também são subsídios de moradia que ajudam indivíduos e famílias em risco de perder suas moradias ou que precisam de ajuda financeira para garantir uma nova habitação, ajudando com custos como aluguel atrasado, despesas de mudança e depósitos caução. Existem vários tipos de programas de assistência de aluguel temporário ou de emergência em Massachusetts, como os programas estaduais **HomeBASE** e **Assistência Residencial para Famílias em Transição (“RAFT”)**, bem como programas locais como o Fundo de Ajuda ao Aluguel da Cidade de Boston. Esses programas são cobertos pela Lei Antidiscriminação.

PREVENINDO A DISCRIMINAÇÃO NO PROCESSO DE LOCAÇÃO

Um provedor de moradia pode se recusar a alugar para beneficiários de subsídios de moradia?

Não. Um provedor de moradia não pode discriminar pessoas porque elas recebem subsídios de moradia, incluindo pessoas que tenham qualquer voucher de aluguel federal ou estadual ou que recebam assistência de aluguel temporário ou de emergência. Isso significa que, quando as pessoas que recebem subsídios de moradia estão buscando uma moradia, os proprietários, gerentes de propriedades e agentes ou corretores imobiliários não podem:

- Recusar-se a alugar uma moradia para elas;
- Recusar-se a negociar com elas pela moradia;
- Cessar a comunicação ou “ignorar” em um esforço para desencorajar ou evitar a locação para elas;
- Recusar-se a cumprir os requisitos do programa de subsídio à moradia, por exemplo, recusando-se a preencher a documentação necessária, usar seus formulários padrão de contrato de locação por escrito, aderir aos procedimentos de locação exigidos ou permitir inspeções de padrões de moradia exigidos pelo programa;
- Dizer a uma pessoa que recebe assistência de aluguel público que a moradia não está disponível para locação para não alugar uma propriedade para ela;
- Usar critérios ou procedimentos de qualificação que excluam quem recebe subsídios à moradia, por exemplo, exigindo que os candidatos forneçam evidências de renda empregatícia ou usando serviços de triagem de antecedentes que utilizem métodos algorítmicos que prejudicam injustamente ou “excluem” os beneficiários de subsídios de moradia.

Um proprietário é responsável por violações legais cometidas por seu corretor de locação?

Sim. Se o corretor de locação de um proprietário discriminar quaisquer inquilinos em potencial, tanto o corretor quanto o proprietário serão responsáveis pela violação, independentemente se o proprietário sabia ou não.



PREVENINDO A DISCRIMINAÇÃO AO CUMPRIR OS REQUISITOS DE PROGRAMAS DE SUBSÍDIO À MORADIA

Os programas de subsídio à moradia têm requisitos padrão de candidatura para aluguel, aprovação de locação e arrendamento. De modo geral, os provedores de moradia devem seguir esses requisitos. Isso pode significar que, para cumprir os requisitos de candidatura a aluguel de um programa de subsídio à moradia, um provedor de moradia pode ter que alterar seus procedimentos usuais de candidatura a aluguel.

Um provedor de moradia pode exigir que os beneficiários de subsídios de moradia obtenham pré-aprovação de um administrador de subsídios de moradia antes de considerar uma candidatura a aluguel?

Não. Os provedores de moradia não podem exigir “pré-aprovação” do aluguel de um apartamento ou outros termos de locação. Como indicado acima, os programas de subsídio têm requisitos padrão que devem ser seguidos para processar candidaturas e aprovar aluguéis – e os provedores de moradia geralmente são obrigados a seguir esse processo. Um provedor de moradia que se recuse a aceitar ou processar uma candidatura sem “pré-aprovação” de um administrador de subsídios está violando a lei.

Um provedor de moradia pode passar para outro candidato a aluguel durante o tempo em que um administrador de subsídios de moradia estiver passando por seu processo de aprovação de um apartamento?

Não. Os provedores de moradia não podem discriminar os candidatos por causa dos requisitos de um programa de subsídio à moradia. Isso significa que os provedores de moradia geralmente devem manter um apartamento enquanto um administrador de subsídios de moradia preenche os requisitos do processo de candidatura e locação. Esse processo pode levar mais tempo do que o processo regular de candidatura e locação de um provedor de moradia. Um provedor de moradia que pule para outro candidato enquanto um provedor de subsídio está trabalhando ativamente em seu processo de aprovação exigido viola a lei.

Um proprietário pode decidir não alugar um imóvel ao titular de um voucher porque os reparos identificados em uma inspeção da moradia são muito caros?

Não. Os administradores de subsídios de moradia não aprovarão um contrato para uma unidade de locação que não seja aprovada em uma inspeção de qualidade da moradia a menos que o proprietário faça os reparos necessários. Os provedores de moradia não podem se recusar a fazer esses reparos devido aos custos envolvidos e não podem se recusar a prosseguir com a candidatura do titular de um voucher por esse motivo. Além disso, os padrões de qualidade de moradia exigidos pelos programas de subsídio à moradia geralmente correspondem aos padrões exigidos no Código Sanitário do Estado de Massachusetts, que se aplica a todos os apartamentos em Massachusetts.

PREVENINDO A DISCRIMINAÇÃO NAS CONDIÇÕES E TERMOS DE LOCAÇÃO

Existem limites sobre o que os provedores de moradia podem dizer ou declarar em seus anúncios?

Sim. Os provedores de moradia não podem fazer declarações ou colocar anúncios que discriminem com base no recebimento de subsídios de moradia. Isso significa que eles não podem colocar anúncios que sugiram uma preferência, por exemplo, por inquilinos sem vouchers de moradia ou outra assistência pública de aluguel. Abaixo, seguem exemplos de linguagem discriminatória em anúncios de moradia:

- Comprovante de renda empregatícia necessário;
- Não certificado pela Section 8;
- Deve ter renda anual mínima de US\$ 65 mil;
- Bom crédito, referências, histórico de emprego e renda necessários; ou
- Deve ter crédito forte e emprego verificável para ser considerado.



A forma como a moradia é anunciada também pode violar a lei. Por exemplo, os provedores de moradia não podem usar ferramentas de marketing online para direcionar seus anúncios apenas para grupos com características específicas, excluindo pessoas com características diferentes protegidas pela lei. Além disso, um provedor de moradia não pode colocar um anúncio de moradia que diga que pessoas com vouchers ou que recebam assistência pública de aluguel não podem se candidatar ou que as desencoraje de se candidatar.

Um provedor de moradia pode exigir comprovante de renda empregatícia do titular de um voucher como parte do processo de candidatura?

Não. Os provedores de moradia não estão autorizados a exigir que um candidato a um apartamento tenha um tipo específico de renda, como a renda oriunda de um emprego. Isso ocorre porque alguns beneficiários de assistência pública, tais como aqueles com benefícios de Seguro de Invalidez da Segurança Social (Social Security Disability Insurance - SSDI), podem não estar empregados, mas ainda podem estar qualificados para alugar o apartamento.

Além disso, os provedores de moradia não podem impor requisitos de renda mínima ou de relação aluguel/renda que tenham o objetivo ou o efeito de excluir ou prejudicar injustamente beneficiários de um subsídio de moradia ou de assistência pública. Os provedores de moradia que optarem por usar os requisitos de renda mínima devem contabilizar os pagamentos de assistência como renda. Da mesma forma, os provedores de moradia que optam por usar os requisitos da relação aluguel/renda não podem exigir que os candidatos subsidiados demonstrem a capacidade de pagar mais do que sua parte do aluguel; o valor de qualquer pagamento de subsídio deve ser subtraído do aluguel total antes que a relação aluguel/renda de um candidato seja calculada.

Além disso, os provedores de moradia não podem definir requisitos de renda em níveis específicos para desqualificar beneficiários de um subsídio de moradia ou de assistência pública. A maioria dos programas de subsídio à moradia e assistência pública tem requisitos de elegibilidade de renda máxima. Um provedor de moradia pode violar a lei, por exemplo, implementando um requisito de renda mínima acima do limite de renda para um programa de subsídio, a fim de evitar o aluguel para candidatos subsidiados.

Quais são os limites dos tipos de taxas que os provedores de moradia podem cobrar dos beneficiários de subsídios de moradia?

Um provedor de moradia nunca pode cobrar uma taxa de candidatura ou exigir um depósito para manter, reservar ou retirar um apartamento do mercado. Os provedores de moradia podem exigir que os inquilinos paguem apenas os seguintes custos para se mudarem para um apartamento: o aluguel do primeiro e do último mês, um depósito caução e o custo exato da troca das fechaduras e chaves da unidade alugada (se aplicável). Esses requisitos se aplicam a todos os candidatos e inquilinos.

Os provedores de moradia devem estar cientes de que existem restrições legais adicionais sobre as taxas que podem ser cobradas dos beneficiários de subsídios de moradia. Por exemplo, um provedor de moradia não pode cobrar um “depósito de aluguel” do beneficiário de um subsídio que exceda a parcela do aluguel a ser coberta pelo inquilino (ou seja, o aluguel mensal total menos o valor de qualquer pagamento de subsídio). Por exemplo, se o aluguel de um apartamento for de US\$ 2.500 por mês, mas o titular de um voucher da Section 8 for responsável por apenas US\$ 250 desse valor, o depósito do aluguel cobrado do titular do voucher não pode exceder US\$ 250. Por esse motivo, um provedor de moradia geralmente não pode cobrar um depósito de aluguel do beneficiário de um subsídio de moradia até que o provedor do subsídio determine a parcela do aluguel do apartamento a ser coberta pelo inquilino durante o processo de aprovação do aluguel. É importante ressaltar que, como o valor do subsídio que uma pessoa recebe pode mudar ao longo do tempo, um provedor de moradia não pode cobrar um depósito “estimado” do titular de um voucher com base na parcela do inquilino no aluguel de um apartamento anterior.



RECURSOS DE APOIO JURÍDICO

Serviços Jurídicos da Grande Boston

<https://www.gbbs.org/>
617-371-1234

Apoio Jurídico Comunitário

<https://communitylegal.org/>
855-252-5342

Centro De Novo de Justiça e Cura

<https://www.denovo.org/>
617-661-1010

Serviços Jurídicos MetroWest

<https://mwlegal.org/>
508-620-1830

Apoio Jurídico Northeast

<https://www.northeastlegalaid.org/>
978-458-1465

Serviços Jurídicos dos Condados da Costa Sul

<https://sccls.org/>
800-244-9023

OUTROS RECURSOS

Comissão de Massachusetts contra a Discriminação (MCAD)

Visão Geral da Discriminação Habitacional em Massachusetts:
<https://www.mass.gov/info-details/overview-of-housing-discrimination>

Envie uma Reclamação Online:
<https://www.mass.gov/how-to/how-to-file-a-complaint-of-discrimination>

Dpto. de Habitação e Desenvolvimento Urbano dos EUA (HUD)

Direitos, Leis e Proteções do Inquilino: Massachusetts:
<https://www.hud.gov/states/massachusetts/renting/tenantrights>

Envie uma Reclamação Online: https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint

Comissão de Habitação Justa de Boston

Regulamentos de Habitação Justa de Boston:
<https://www.boston.gov/departments/fair-housing-and-equity/boston-fair-housing-regulations>

Envie uma Reclamação Online:
<https://www.boston.gov/departments/fair-housing-and-equity/how-file-housing-discrimination-complaint>

Comissão de Direitos Humanos de Cambridge

Informações Gerais Sobre Discriminação Habitacional:
<https://www.cambridgema.gov/Departments/HumanRightsCommission>

Envie uma Reclamação Online:
<https://www.cambridgema.gov/Services/fileadiscriminationcomplaint>

Centro de Habitação Justa da Grande Boston:

<https://www.bostonfairhousing.org/>

Unidade de Habitação dos Serviços Jurídicos da Grande Boston:

<https://www.gbbs.org/our-work/housing>

Centro de Habitação Justa de Massachusetts:

https://www.massfairhousing.org/housing_discrimination/section-8-and-public-assistance

Faculdade de Direito da Universidade de Suffolk, Programa de Teste de Discriminação Habitacional:

<https://www.suffolk.edu/law/academics-clinics/clinics-experiential-opportunities/housing-discrimination-testing-program>

Habitação Justa da Costa Sul: <https://southcoastfairhousing.org/>

