

Instruções para locadores – Conformidade com o pedido de desocupação e requisitos de apresentação da ordem de despejo

O estado de Massachusetts aprovou recentemente uma lei que exige que o locador, ao fornecer a um locatário residencial um pedido de desocupação por falta de pagamento do aluguel, conceda também um formulário de atestado com determinadas informações e declarações específicas do locador. Esta exigência entra em vigor a partir da data de vigência da lei, 31 de dezembro de 2020, de acordo com a [Emenda à Primeira Ordem Permanente do Tribunal de Habitação de Massachusetts 6-20](#), a [Emenda à Segunda Ordem Permanente do Tribunal Distrital de Massachusetts 10-20](#) e a [Emenda à Segunda Ordem Permanente do Tribunal Municipal de Boston 11-20](#) até o final do estado de emergência declarado pelo Governador e causado pela COVID-19. Você pode acessar o conteúdo da lei e o formulário de certificação neste link: <https://www.mass.gov/noticetoquit>.

As ordens permanentes dos tribunais também exigem que qualquer processo iniciado em 25 de janeiro de 2021 ou após essa data seja acompanhado por uma declaração juramentada de que o formulário de atestado foi entregue ao locatário. A declaração juramentada criada pelo Tribunal de Primeira Instância de Massachusetts deve ser usada e pode ser encontrada aqui: Formulário de certificação juramentada exigido pelo tribunal.

As instruções apresentadas a seguir têm a finalidade de orientar os locadores quanto ao preenchimento e assinatura do formulário de certificação.

Informações preliminares:

É necessário fornecer o nome do(s) locador(es), o nome do(s) locatário(s) e o endereço onde moram os locatários.

Nome(s) do(s) locatário(s): Se houver mais de um inquilino, é necessário identificar todas as pessoas inclusas no contrato de aluguel. Se não houver um contrato de aluguel, identifique todas as pessoas com mais de 18 anos que residem no local que você tenha conhecimento.

Nome(s) do(s) locador(es): Se a unidade habitacional pertencer a mais de um indivíduo, identifique todos os proprietários como locadores. Se o locador for uma corporação, sociedade de responsabilidade limitada, parceria, truste ou outra entidade comercial, ao assinar este formulário de notificação, você declara que está autorizado a enviar o pedido de desocupação em nome do locador. Se o pedido de desocupação for enviado por um terceiro em nome do locador, como uma empresa de administração de imóveis, ao assinar este formulário, você declara que está autorizado a enviar o pedido de desocupação em nome do locador.

Declaração nº 1: Declaração do CDC

Você deve informar se o locatário preencheu o formulário de declaração pertinente à ordem do CDC (Centros Federais para Controle e Prevenção de Doenças), intitulada “Cessão temporária de despejos residenciais para prevenir a propagação da COVID-19”. Esse formulário de declaração é o Anexo A da ordem do CDC. Ele está disponível no link [//www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/downloads/declaration-form.pdf](https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/downloads/declaration-form.pdf).

Se o locatário não preencheu e apresentou o formulário de declaração do CDC, mas você tem motivos para acreditar que ele tenha direito às proteções outorgadas pela ordem do CDC, forneça uma cópia do formulário de declaração do CDC ao locatário.

Declaração nº 2: Cumprimento da lei CARES

Você também deve fornecer uma declaração indicando se a unidade habitacional se enquadra (“habitação contemplada”) na lei CARES e se o pedido de desocupação está em conformidade com os requisitos dessa lei. Você deve fazer essas declarações de boa fé após analisar as informações a seguir. As seguintes informações não constituem aconselhamento jurídico: recomendamos que você consulte um advogado se não tiver certeza de como a lei CARES se aplica à sua propriedade.

a. Determinar se a unidade é uma "habitação contemplada"

De acordo com a lei CARES, “habitações contempladas” são unidades habitacionais ocupadas por um inquilino, seja com a presença de contrato de aluguel ou não, em uma “propriedade contemplada”. As propriedades contempladas incluem:

- Propriedades que recebem assistência federal para aluguel provenientes de um programa de vale ou subsídio
- Propriedades assistidas por programas habitacionais subsidiados pelo governo federal (consulte a lista de programas no final deste documento)
- Propriedades com “empréstimos hipotecários garantidos pelo governo federal” (consulte abaixo mais informações sobre a definição de “empréstimos hipotecários garantidos pelo governo federal”).

A definição de “empréstimo hipotecário garantido pelo governo federal” cobre muitas propriedades que não são “morádias subsidiadas”.

- A categoria inclui empréstimos segurados pela FHA em propriedades multifamiliares (de 1 a 4 famílias), como duplexes e prédios de três andares.
- Além disso, inclui empréstimos comprados por agências governamentais, como Fannie Mae, Freddie Mac ou USDA.

Se sua propriedade estiver hipotecada, talvez seja necessário pesquisar se a hipoteca é garantida pelo governo federal. O Departamento Federal de Proteção Financeira do Consumidor (Federal Consumer Protection Finance Bureau) oferece sugestões sobre como descobrir se a hipoteca de uma propriedade é segurada pelo governo federal no site <https://www.consumerfinance.gov/coronavirus/mortgage-and-housing-assistance/renter-protections/>.

b. Requisitos de notificação da lei CARES

Você tem a obrigação de declarar que o seu o pedido de desocupação está em conformidade com os requisitos da seção 4024 (c) da Lei CARES. A seção mencionada proíbe que o locador de uma unidade residencial contemplada exija que o inquilino desocupe a unidade em questão antes de completar o período de 30 dias após recebimento do aviso de despejo. Portanto, se sua propriedade for uma propriedade contemplada, a declaração de conformidade com a seção 4024 (c) da lei CARES significa que você forneceu ao seu inquilino um aviso de pelo menos 30 dias antes de rescindir o contrato ou exigir que o inquilino desocupasse as instalações.

Declaração nº 3: Acordos existentes com o locatário

Você também tem a obrigação de apresentar documentação pertinente a quaisquer acordos com o locatário relacionados ao pagamento do aluguel. Se houver acordos formalizados por escrito, você deve fornecer cópias ao locatário junto com o pedido de desocupação. Se você fez um acordo com o locatário e não o formalizou por escrito, marque a opção “sim” para indicar que há um acordo e marque a opção que indica que o acordo não foi escrito.

Informações adicionais sobre a moratória do CDC

Observe que, embora você não tenha a obrigação de cumprir conformidade com outras seções da lei CARES, a moratória de despejo permanece em vigor para alguns tipos de “propriedades contempladas”.

- Várias agências federais, incluindo FHA, HUD, VA, USDA, bem como Fannie Mae e Freddie Mac prorrogaram até pelo menos 31 de março de 2021 a moratória de despejo para propriedades ocupadas pelo proprietário contempladas por empréstimos hipotecários garantidos por essas agências.
- Fannie Mae e Freddie Mac prorrogaram até pelo menos 28 de fevereiro de 2021 a moratória de despejo para propriedades de sua propriedade (propriedade imobiliária ou propriedades “REO”).

Se o proprietário de uma propriedade contemplada que contenha cinco ou mais unidades habitacionais teve sua dívida adiada pelo credor hipotecário (recebeu prazo adicional para o pagamento da hipoteca), o proprietário não pode despejar o locatário enquanto estiver disfrutando desse prazo adicional (consulte a seção 4023 (d) da lei CARES).

* * * * *

Propriedades assistidas por programas habitacionais subsidiados pelo governo federal

Uma unidade habitacional em uma propriedade subsidiada por qualquer um dos seguintes programas habitacionais será considerada uma “habitação contemplada”:

Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano (HUD)

o Habitação pública (42 U.S.C. § 1437d)

o Section 8 - Programa de vale-habitação (42 U.S.C. § 1437f)

o Section 8 - Habitação por projeto (42 U.S.C. § 1437f)

o Section 202 - Habitação para idosos (12 U.S.C. § 1701q)

o Section 811 - Habitação para pessoas com deficiência (42 U.S.C. § 8013)

o Section 236 - Habitação multifamiliar (12 U.S.C. § 1715z – 1)

o Section 221 (d) (3) Habitação abaixo da taxa de juros do mercado (BMIR) (12 U.S.C. § 17151 (d) o HOME (42 U.S.C. § 12741 et seq.)

o Oportunidades de moradia para pessoas com AIDS (HOPWA) (42 U.S.C. § 12901, et seq.) o Programas para os sem-teto da Lei McKinney-Vento (42 U.S.C. § 11360, et seq.)

Departamento de Agricultura

- o Section 515 - Habitação rural alugada (42 U.S.C. § 1485)
- o Sections 514 e 516 - Habitação para trabalho rural (42 U.S.C. §§ 1484, 1486)
- o Section 533 - Subsídios para preservação de moradias (42 U.S.C. § 1490m)
- o Section 538 - Habitação alugada multifamiliar (42 U.S.C. § 1490p-2)

Departamento do Tesouro

- o Crédito de imposto para habitação de baixa renda (LIHTC) (26 U.S.C. § 42)