

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

O estado de Massachusetts aprovou a lei St. 2020, c. 257, conforme emenda por St. 2021, c. 20 e St. 2022, c. 4, 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 permanecerá em vigor a partir da data de vigência da lei, 31 de dezembro de 2020. Pode acessar o conteúdo das leis e o formulário de certificação nestes links: <https://www.mass.gov/noticetoquit>

Qualquer processo iniciado deve ser acompanhado por uma declaração juramentada de que o formulário de atestado foi entregue ao locatário, de acordo com a Terceira Emenda da Ordem 6-20 Permanente do Tribunal de Habitação de Massachusetts, Terceira Emenda da Ordem 10-20 Permanente do Tribunal Distrital de Massachusetts e Terceira Ordem 11-20 Permanente Revisada do Tribunal Municipal de Boston. A declaração juramentada criada pelo Tribunal de Primeira Instância de Massachusetts deve ser usada e pode ser encontrada no endereço [Formulário de certificação juramentada](https://courtforms.jud.state.ma.us/publicforms/TC0012) <https://courtforms.jud.state.ma.us/publicforms/TC0012> 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: Cumprimento da lei CARES

É preciso 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. É preciso 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 aluguéis 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”. (Veja 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 “moradias 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 órgãos governamentais, como Fannie Mae, Freddie Mac ou USDA.

Se a 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

É sua 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 2: Acordos existentes com o locatário

É também sua obrigação apresentar documentação pertinente a quaisquer acordos com o locatário relacionados ao pagamento do aluguel. Se houver acordos formalizados por escrito, deve fornecer cópias ao locatário junto com o pedido de desocupação. Se 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.

* * * * *

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 Seção 8 - Programa de vale-habitação (42 U.S.C. § 1437f)
- o Seção 8 - Habitação por projeto (42 U.S.C. § 1437f)
- o Seção 202 - Habitação para idosos (12 U.S.C. § 1701q)
- o Seção 811 - Habitação para pessoas com deficiência (42 U.S.C. § 8013)
- o Seção 236 - Habitação multifamiliar (12 U.S.C. § 1715z – 1)
- o Seção 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 Seção 515 - Habitação rural alugada (42 U.S.C. § 1485)
- o Seções 514 e 516 - Habitação para trabalho rural (42 U.S.C. §§ 1484, 1486)
- o Seção 533 - Subsídios para preservação de moradias (42 U.S.C. § 1490m)
- o Seção 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)