

Conformidade com as Exigências de Notificação de Despejo

Formulário de Instruções para Locadores e Notificação de Despejo (NTQ) Residencial Obrigatória

A lei de Massachusetts (seção 31 do capítulo 186 das Leis Gerais) exige que o locador que der uma notificação de despejo por falta de pagamento de aluguel a um inquilino residencial também forneça ao inquilino, concomitantemente, um formulário com determinadas informações. O formulário exigido pode ser encontrado aqui: <https://www.mass.gov/info-details/notice-to-quit-accompanying-form>.

Esta lei estabelece que “Nenhum tribunal com jurisdição sobre uma ação para processo sumário nos termos do capítulo 239, incluindo o departamento do tribunal municipal de Boston, deverá, em um despejo por falta de pagamento de aluguel de uma unidade habitacional, aceitar a apresentação de um mandado, intimação ou queixa sem comprovação da entrega do formulário exigido nesta seção.”

As instruções a seguir se destinam a orientar os locadores no preenchimento do formulário exigido a acompanhar uma notificação de despejo.

Informações preliminares:

Informe o nome do(s) locador(es), o nome do(s) inquilino(s) e o endereço onde o(s) inquilino(s) mora(m).

Nome(s) do(s) inquilino(s): Se houver mais de um inquilino, você deve listar todas as pessoas contidas no contrato de locação. Se não houver contrato de locação, você deve listar todas as pessoas maiores de 18 anos que você sabe que residem no local.

Nome do(s) locador(es): Se a unidade habitacional pertencer a mais de um indivíduo, você deve listar todos os proprietários como o locador.

Acordos existentes com o inquilino

Forneça documentação de quaisquer acordos com o inquilino relacionados ao pagamento do aluguel. Se houver acordos por escrito, você deve fornecer cópias ao inquilino com a notificação de despejo e o formulário. Se você tiver um acordo com o inquilino que não tenha sido feito por escrito, deverá marcar a caixa “sim”, que indica que há um acordo, e marcar a caixa que indica que o acordo não é por escrito.

Restrições federais e exigências de notificação

Se o seu imóvel for uma “habitação coberta” nos termos da seção 4024(a)(1) da Lei Federal de Auxílio, Assistência e Segurança Econômica relativa ao Coronavírus, P.L. 116-136 (a “Lei CARES”), você poderá ser obrigado a notificar seu inquilino por escrito pelo menos 30 dias antes da apresentação de um pedido de despejo. Você deve envidar esforços diligentes para determinar se sua unidade habitacional é uma “habitação coberta” nos termos da Lei CARES e se a notificação de despejo está em conformidade com as exigências de notificação da Lei CARES.

De acordo com a Lei CARES, “habitações cobertas” são unidades habitacionais ocupadas por um inquilino com ou sem contrato de locação em “imóveis cobertos”. Os imóveis cobertos incluem:

- Imóveis com assistência federal para aluguel de um voucher ou programa de subsídios
- Imóveis assistidos por meio de programas habitacionais subsidiados pelo governo federal (consulte a lista no final destas instruções)
- Imóveis com “empréstimos hipotecários garantidos pelo governo federal”.

A definição de “empréstimo hipotecário garantido pelo governo federal” abrange muitos imóveis que não são “habitações subsidiadas”.

- Inclui empréstimos garantidos pelo FHA em imóveis de 1 a 4 famílias, como duplex e triplex.
- Também inclui empréstimos comprados por agências governamentais como Fannie Mae, Freddie Mac ou USDA.

Se seu imóvel estiver hipotecado, talvez seja necessário fazer uma pesquisa para descobrir se é uma hipoteca garantida pelo governo federal. O Departamento Federal de Finanças de Proteção ao Consumidor oferece sugestões sobre como saber se um imóvel tem uma hipoteca garantida pelo governo federal no site <https://www.consumerfinance.gov/coronavirus/mortgage-and-housing-assistance/help-for-homeowners/find-your-servicer/>

Imóveis assistidos por meio de programas habitacionais subsidiados pelo governo federal

Uma unidade habitacional em um imóvel subsidiado no âmbito de qualquer um dos seguintes programas habitacionais será considerada uma “habitação coberta”:

Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano (HUD)

- Habitação social (42 U.S.C. § 1437d)
- Seção 8 programa Housing Choice Voucher (42 U.S.C. § 1437f)
- Seção 8 habitação baseada em projeto (42 U.S.C. § 1437f)
- Seção 202 habitação para idosos (12 U.S.C. § 1701q)
- Seção 811 habitação para pessoas com deficiência (42 U.S.C. § 8013)
- Seção 236 habitação para aluguel multifamiliar (12 U.S.C. § 1715z-1)
- Seção 221(d)(3) habitação com Taxa de Juros Abaixo do Mercado (BMIR) (12 U.S.C. § 17151(d))
- HOME (42 U.S.C. § 12741 e seg.)
- Oportunidades de Habitação para Pessoas com AIDS (HOPWA) (42 U.S.C. § 12901, e seg.)
- Programas para desabrigados da Lei McKinney-Vento (42 U.S.C. § 11360, e seg.)

Departamento de Agricultura

- Seção 515 Habitação para Aluguel Rural (42 U.S.C. § 1485)
- Seções 514 e 516 Habitação para Trabalhadores Agrícolas (42 U.S.C. §§ 1484, 1486)
- Seção 533 Subsídios de Preservação de Habitação (42 U.S.C. § 1490m)
- Seção 538 habitação para aluguel multifamiliar (42 U.S.C. § 1490p-2)

Departamento do Tesouro

- Crédito Fiscal para Habitação de Baixa Renda (LIHTC) (26 U.S.C. § 42)