

Direitos e recursos para inquilinos da Cidade de Cambridge

Portaria de notificação sobre direitos e recursos para inquilinos
Código municipal de Cambridge, Subseção 8.71
Cidade de Cambridge, Massachusetts
Em vigor a partir de 14 de outubro de 2020

A Cidade de Cambridge está feliz por você ter decidido fazer de Cambridge o seu lar!

Para ajudá-lo a entender seus direitos e responsabilidades como inquilino em Cambridge e para garantir que você conheça todos os recursos que oferecemos, a partir de 14 de outubro de 2020, a Cidade de Cambridge requer que proprietários, locadores e imobiliárias forneçam a você informações no início e ao final de sua locação ou aluguel. Você encontra o link para a Portaria de notificação sobre direitos e recursos para inquilinos no site:

www.CambridgeMA.gov/tenantsrights.

Apesar de a Cidade não poder fornecer consultoria jurídica, se, a qualquer momento de sua locação, você tiver dúvidas ou precisar de ajuda relacionada à moradia, pedimos que entre em contato com um advogado ou ligue/envie um email para um dos seguintes recursos:

- Office of the Housing Liaison (Departamento de auxílio habitacional): (617) 349-6337/mpensak@CambridgeMA.gov
- Multi Service Center (Centro multisserviço): (617) 349-6340/mmelo@CambridgeMA.gov
- Massachusetts Attorney General's Guide to Landlord/Tenant Rights (Guia da procuradoria-geral de Massachusetts sobre os direitos de locadores/locatários): <https://www.mass.gov/doc/the-attorney-generals-guide-to-landlordtenant-rights/download>

Recomendamos que você leia todos os materiais informativos fornecidos.

Há **3 seções** de informações:

- *Responsabilidades do inquilino e dicas*
- *Direitos do inquilino*
- *Recursos para o inquilino*

This is an important notice. Please have it translated.

Este é um aviso importante. Por favor, traduza-o.

Este es un aviso importante. Por favor, tradúzcalo.

Sa a se yon avi enpòtan. Tanpri fè yo tradui li.

Kani waa ogeysiis muhiim ah. Fadlan turjum.

ይህ ጠቃሚ ማሳወቂያ ነው። አባክዎ አስተርጓሙ ይያዙት።

这是重要的通知。请翻译此通知。

এটি একটি গুরুত্বপূর্ণ বিজ্ঞপ্তি। অনুগ্রহ করে এটিকে অনুবাদ করান।

هذا إشعار مهم، يُرجى ترجمته

Informações e recursos traduzidos estão disponíveis no site www.CambridgeMA.gov/tenantsrights

Responsabilidades do inquilino e dicas

Pagamento do aluguel:

É responsabilidade do inquilino pagar o aluguel regularmente, conforme definido no contrato de locação ou outro tipo de acordo.

Se você tiver dificuldades financeiras, POR FAVOR busque ajuda! Há várias agências locais e estaduais que podem auxiliá-lo financeiramente, independentemente de sua cidadania ou situação jurídica. Entre em contato com um dos números fornecidos acima ou na seção de recursos deste guia.

Pagamento de serviços públicos e outros custos obrigatórios:

Se o seu contrato de aluguel define que luz/água e outros serviços estejam em seu nome, é importante que você realmente faça isso.

Se tiver dificuldades em pagar por esses serviços e/ou tiver dívidas que o impeçam de colocar essas contas em seu nome, entre em contato com o Centro multisserviço de Cambridge para obter assistência: (617) 349-6340.

Manutenção do local:

Ajude o proprietário de sua unidade a manter um local seguro e saudável. Nesta cidade convivemos com insetos e roedores. Siga estas dicas para que sua unidade ou prédio fique livre dessas pestes:

- Guarde sempre a comida de seu animal de estimação em um recipiente de metal ou plástico bem fechado.
- Se sua unidade apresenta problemas com roedores ou outras pestes, mantenha todos os alimentos secos, como salgadinhos, arroz, macarrão, etc. em recipientes plásticos, mesmo se o alimento estiver guardado em um armário.
- Deixe que o proprietário ou imobiliária faça o serviço de dedetização.
- Sempre coloque o lixo em tambores e lixeiras, e feche bem a tampa. Se tiver muito lixo, entre em contato com o locador para solicitar mais lixeiras/tambores.
- Se a lixeira/tambor tiver buracos ou estiver perfurada, não deixe o lixo lá. Entre em contato com o locador para que ele o substitua a fim de evitar a ocorrência de roedores.
- Se você observar a ocorrência de roedores, entre em contato com o Departamento de serviços de inspeção da Cidade de Cambridge, pelo telefone (617) 349-6100, para solicitar uma inspeção, e eles farão a comunicação com o locador para reduzir essas ocorrências.
- Se tiver dificuldades com coleta de lixo, acumulação ou conservação, use os serviços úteis gratuitos disponíveis na seção de recursos.

Aquisição de seguro para o locatário:

O seguro para o inquilino é exigido por alguns locadores. Apesar de as leis locais ou estaduais não exigirem a aquisição de seguro para o inquilino, se o contrato de aluguel assim exigir, recomendamos que o faça. Mesmo se não for obrigatório de acordo com os termos do contrato, é uma prática recomendada. O custo médio do seguro para inquilinos em Massachusetts é de US\$ 16,00 por mês. Se algo acontecer à sua unidade (incêndio, enchente, etc.), seus bens poderão não estar cobertos pelo seguro do proprietário.

Datas do aluguel:

Preste atenção às datas no contrato de aluguel e, quando chegar o momento da renovação, assine um novo contrato. Apesar de ser possível morar sem um contrato (tenancy-at-will), você pode não ter os mesmos direitos.

Como obter ajuda:

Direitos, responsabilidades e problemas com a moradia podem ser confusos. Não podemos fornecer conselhos jurídicos, mas podemos responder a algumas dúvidas e encaminhá-lo para outros recursos, inclusive jurídicos. Se tiver dúvidas sobre vouchers, moradia popular ou quer saber com quem falar na Cidade em caso de dúvidas sobre moradia, ligue para o Departamento de auxílio habitacional, no número (617) 349-6337, ou envie um email para mpensak@CambridgeMA.gov.

Comunique-se! Fale com o locador ou conosco. Vamos trabalhar juntos!



Direitos do inquilino

Apenas um TRIBUNAL pode exigir que um inquilino deixe a sua casa.

Isso é o MAIS importante a lembrar! Se um locador entregar a você uma notificação pedindo para sair, isso não significa que você deve sair. Há um processo jurídico a seguir antes de um inquilino ser forçado a deixar sua casa. Você também pode obter ajuda para tentarevitar o despejo sem precisar de um tribunal.

As etapas básicas de um processo de despejo são:

1. Aviso para sair

- Em muitos casos, o locador emite um aviso para sair. Esse aviso pode ser entregue em mãos, enviado por correio ou entregue por um policial/xerife. Esta é só a PRIMEIRA de muitas etapas.
- Em muitos casos, o período do aviso é de 7, 14 ou 30 dias.
- Se a causa da notificação for o atraso no pagamento do aluguel, geralmente o período é de 14 dias, e há um tempo para pagar o aluguel em atraso, mas isso pode ser diferente se há ou não um contrato (tenancy-at-will). Lembre-se de que há recursos que podem ajudá-lo!
- Solicite ajuda de serviços jurídicos ou financeiros ligando para os números na seção de recursos deste guia. Muitos locadores darão mais tempo aos inquilinos durante o contato com recursos jurídicos ou financeiros, desde que o inquilino mostre interesse em solucionar o problema.
- Nós NÃO recomendamos que você simplesmente deixe o local! Especialmente se tiver um voucher.

2. Queixa no tribunal

- Se o inquilino não pagou suas dívidas (inclusive multas de atraso) e não saiu do local ao final do período determinado no aviso de não renovação, ou qualquer outro aviso, o locador pode solicitar a um policial, um xerife, ou ao tribunal que envie uma intimação de queixa. Isso informa uma data para estar presente no tribunal, uma data de resposta e o local do tribunal.
- A data e a hora são muito importantes, e o inquilino deve estar presente no tribunal na hora indicada na intimação de queixa. Se a hora listada está marcada como a ser determinada (TBD, To Be Determined), fique de olho em novas mensagens do tribunal com informações sobre a programação ou consulte um advogado ou, ainda, entre em contato com o tribunal para obter mais informações.

3. Apresentação de resposta

- O inquilino deve apresentar uma resposta ao tribunal e fornecer uma cópia ao locador até a Data de resposta listada na queixa.
- A resposta pode explicar porque o inquilino está atrasado no pagamento do aluguel, porque acredita que não está atrasado, porque não deve deixar a residência, etc. A resposta também pode incluir reclamações que o inquilino tem contra o locador, como condições que violam leis relacionadas a saúde e segurança.
- Até essa mesma Data de resposta, o inquilino também tem o direito de apresentar e enviar um Pedido de divulgação (solicitar informações do locador sobre o caso) e exigir um julgamento com júri.
- Obtenha ajuda ao apresentar uma Resposta e o Pedido de divulgação. Acesse masslegalhelp.org ou gbls.org/MADE, ou ligue para um dos recursos listados.

4. Direito de transferência

- O inquilino pode ter o direito de transferir o caso apresentado no Tribunal do distrito de Cambridge para o Tribunal de moradia do leste (Eastern Housing Court). O inquilino deve consultar um advogado sobre se deve ou não transferir o caso de despejo.

5. Data no tribunal

- O inquilino deve se apresentar na hora marcada, caso contrário o caso será indeferido automaticamente e pode ser estipulado que o inquilino se mude em um período de 12 a 14 dias.
- O tribunal pode determinar que esse julgamento ocorra remotamente, por telefone ou chamada de vídeo. Se o inquilino não puder participar do julgamento remotamente, ligue para o tribunal imediatamente para solicitar uma audiência presencial.
- Se algo acontecer que impeça o inquilino de comparecer, ele pode apresentar uma petição para remover à revelia (Motion to Remove Default), mas faça isso o mais rápido possível.

- Se ambos o locador e o inquilino comparecerem, o tribunal geralmente oferece uma mediação. Se ambas as partes concordarem em um acordo para o caso, deve-se assinar um documento que confirme isso. O inquilino NÃO deve assinar algo que não possa cumprir, como um plano de pagamento inviável. Novamente, recomendamos que você busque a ajuda de um advogado.
- Se as partes não chegarem a um acordo, ocorrerá um julgamento por júri ou por juiz. O juiz (ou júri) decide qualquer quantia devida pelo aluguel e reconvenções, além de quem “recebe posse” da unidade, quer dizer, se o inquilino pode permanecer ou deve sair, mas ainda NÃO terminou.

6. Pedido de recurso

- Se o locador ganhar a causa e o inquilino quiser apresentar um pedido de recurso, há um período de tempo limitado para fazer isso; normalmente o inquilino tem 10 dias para fazê-lo.

7. Aviso de cobrança

- Se o locador ganhar o direito de tomar posse e o inquilino não entrar com um pedido de recurso, o tribunal provavelmente emitirá uma execução.
- Uma execução geralmente permite que um policial/xerife emita ao inquilino um aviso para deixar a unidade em determinado período de tempo, frequentemente 48 horas.
- Se o inquilino não mover seus pertences, o policial/xerife pode retirá-los e levar para um armazém alfandegário e trocar a fechadura. O policial/xerife deve informar ao inquilino onde fica o armazém e quais são as taxas para recuperar seus pertences.
- O inquilino pode apresentar uma petição ao tribunal para tentar impedir temporariamente a execução de despejo.

As etapas acima descrevem o processo comum em um despejo típico, mas cada caso pode ser diferente, então busque ajuda. É importante que você busque ajuda legal ou ligue para o tribunal quando receber qualquer solicitação de despejo. Muitos julgamentos agora são realizados via videoconferência ou por telefone, e não pessoalmente; é possível que a data listada na queixa seja alterada. Nesse dia, o tribunal e o advogado poderão trabalhar remotamente, então busque ajuda jurídica assim que receber um aviso para sair ou queixa. Quanto antes melhor!

Outras informações importantes sobre o processo de despejo

- O locador não pode trancar o inquilino, ou seus bens, para fora da unidade. Se isso acontecer, busque auxílio jurídico imediatamente ou ligue para a polícia.
- Para casos de despejo, não há uma lei de “direito a advogado”, como em julgamentos criminais. Portanto o tribunal não é obrigado a fornecer um advogado gratuito a você. Entretanto, como a maioria das imobiliárias têm advogados, sempre que possível busque ajuda de um serviço jurídico ou de outras agências listadas.
- Cada caso de despejo é diferente, então inquilinos devem buscar auxílio jurídico sempre que possível.
- Se o inquilino, ou alguém que ele conhece, danificou a propriedade, é responsável por gerar um problema que afeta a saúde ou a segurança ou realizou atividades criminais na propriedade, o processo de despejo pode ser mais rápido do que em outras situações.



Recursos para o inquilino

Recursos municipais

Centro multisserviço	(617) 349-6340	
Departamento de auxílio habitacional	(617) 349-6337	mpensak@CambridgeMA.gov
Departamento de desenvolvimento comunitário		(617) 349-4622housing@CambridgeMA.gov
Comissão de direitos humanos	(617) 349-4396	hrc@CambridgeMA.gov
Comissão para deficientes físicos de Cambridge		(617) 349-4692ccpd@CambridgeMA.gov
Serviços de inspeção	(617) 349-6100	inspectionalservices@CambridgeMA.gov
Defesa do consumidor de Cambridge	(617) 349-6150	consumer@CambridgeMA.gov

Auxílio financeiro (para moradia)

Centro multisserviço	(617) 349-6337
----------------------	----------------

Serviços jurídicos e mediação

Cambridge and Somerville Legal Services	(617) 603-2700	
Centro de serviços jurídicos De Novo	(617) 661-1010	denovo.org
Serviços de mediação Just-A-Start	(617) 494-0444	contact@justastart.org, justastart.org

Oportunidades de moradia popular

Departamento de desenvolvimento comunitário		(617) 349-4622housing@CambridgeMA.gov
Departamento habitacional de Cambridge	(617) 864-3020	cambridge-housing.org
Just-A-Start (A/C Maloney Properties)	(617) 661-7190	contact@justastart.org
Homeowner's Rehab Inc (HRI)	(617) 868-4858 ramal 200	info@homeownersrehab.org
Para dúvidas sobre a disponibilidade de moradia		(617) 491-5466 cchi@winnco.com
Metro Housing Boston	(617) 859-0400	resourceline@metrohousingboston.org

Moradia justa

Comissão de direitos humanos	(617) 349-4396	hrc@CambridgeMA.gov
Comissão para deficientes físicos de Cambridge	(617) 349-4692	ccpd@CambridgeMA.gov

Prevenção e intervenção contra a violência

Moradia de transição	(617) 868-1650
Serviços para momentos de crise	(617) 661-7203

Aconselhamento financeiro

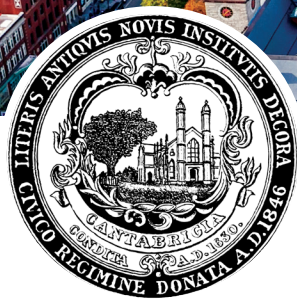
CEOC	(617) 868-2900	ceoccambridge.org/contact/
Just-A-Start	(617) 918-7525	contact@justastart.org

Sindicato de inquilinos

Alliance of Cambridge Tenants	(617) 499-7031	tenants@earthlink.net
CEOC	(617) 868-2900	ceoccambridge.org/contact/

Serviços gerais de moradia (acesso, auxílio, orientação)

Departamento de auxílio habitacional	(617) 349-6337	mpensak@CambridgeMA.gov
Centro multisserviço	(617) 349-6340	
CEOC	(617) 868-2900	ceoccambridge.org/contact/



Direitos e recursos para inquilinos da Cidade de Cambridge

Portaria de notificação
sobre direitos e recursos para inquilinos
Código municipal de Cambridge, subseção 8.71
Perguntas frequentes

Resumo

A Portaria de notificação sobre direitos e recursos para inquilinos da Cidade de Cambridge, subseção 8.71 do Código municipal de Cambridge, foi concebida para informar e educar inquilinos e locadores residenciais, além de imobiliárias, corretores e outras partes envolvidas na locação e aluguel de unidades residenciais na Cidade de Cambridge sobre seus direitos e responsabilidades como locador ou inquilino.

O propósito desta Portaria é garantir que as informações e os recursos sobre moradia estejam amplamente disponíveis e que as práticas recomendadas sejam implementadas desde o início e durante todo o período da locação, para que os residentes da Cidade tenham estabilidade em relação à moradia, em seus bairros e na comunidade em geral.

A Portaria foi aprovada pela Câmara Municipal em 14 de setembro de 2020, e entrou em vigor 30 dias após a aprovação, em 14 de outubro de 2020 (a "Data efetiva"). O texto completo da Portaria de notificação sobre direitos e recursos para inquilinos está disponível em www.CambridgeMA.gov/tenantsrights

Perguntas frequentes

As respostas que fornecemos a seguir não devem ser consideradas como uma substituição ao conselho jurídico, e você também deve ler e seguir o determinado na Portaria, que é bem abrangente.

Como locador/imobiliária/proprietário de execução de hipoteca, o que preciso fazer quando esta Portaria entrar em vigor?

No início e ao final de uma nova locação a partir da Data efetiva, você é obrigado a fornecer aos inquilinos essas informações, incluindo uma notificação sobre os direitos e recursos básicos de moradia, documento a ser preparado pela Cidade de Cambridge. As informações podem ser baixadas do site da Cidade ou obtidas em mãos no Departamento de auxílio habitacional de Cambridge, à 362 Green Street, 1st Floor, Cambridge MA 02139, no horário comercial da Cidade.

Quando eu devo fornecer essas informações?

Para novas locações, você deve fornecer as informações quando o inquilino assina um contrato de aluguel pela primeira vez ou quando paga o aluguel pela primeira vez. O processo de encerramento de uma locação é complexo e deve ser acompanhado por um advogado. A Portaria exige que o locador forneça as informações, incluindo uma notificação dos direitos e recursos básicos de moradia, ao inquilino quando houver um processo de encerramento de locação em andamento.

Perguntas frequentes

Se vou renovar uma locação com um inquilino existente, preciso fazer alguma coisa?

Se você está renovando uma locação com um inquilino existente pela primeira vez após a Data efetiva desta Portaria (14/10/20), precisará fornecer essas informações. Após isso, recomendamos fornecer as informações novamente, mas não é obrigatório oferecer este material a cada renovação.

Preciso fornecer este material informativo a um inquilino sem contrato (tenant-at-will)?

Sim, todos os inquilinos e ocupantes legítimos devem receber uma cópia deste material.

O inquilino precisa assinar algo dizendo que recebeu as informações?

A Portaria não requer isso; entretanto, é uma prática interessante.

A Portaria me impede de despejar os inquilinos?

Esta Portaria não impede um locador de iniciar uma ação de despejo, se isso estiver de acordo com a lei. Entretanto, a Notificação de direitos e recursos de moradia deve proporcionar a locadores e inquilinos uma compreensão mais abrangente do processo de despejo, além de recursos que podem reduzir e evitar o despejo. Por exemplo, se você está satisfeito com um inquilino, exceto pelo fato de que ele não paga o aluguel em dia, e está iniciando o processo de despejo, os recursos no material informativo podem ajudá-lo a encontrar soluções alternativas. Se ainda assim você iniciar o processo de despejo por meio de um aviso para sair, ou outra ação, é obrigado a fornecer as informações sobre direitos e recursos com a notificação.

Sou o proprietário de apenas uma unidade de locação que está no mesmo prédio em que moro. Eu preciso me adequar à Portaria?

A Portaria aplica-se também a uma única unidade residencial. Alguns proprietários podem não conhecer o funcionamento do processo de despejo e não saber como evitá-lo. As informações fornecidas devem ajudar locadores e inquilinos. Saber quais são os direitos e recursos pode economizar tempo e dinheiro para os proprietários.

Alguém está isento dos requisitos desta Portaria? Ela pode ser dispensada?

Sim, esta Portaria NÃO se aplica a: unidades de locação em hospitais, em casas de repouso, de organizações não

governamentais que têm o principal propósito de fornecer auxílio de curto prazo, em casas de recuperação, tratamento ou terapia para combate a álcool, drogas ou outras substâncias. (Leia a definição de tratamento de curto prazo no texto completo da Portaria, subseção 8.71.030 (2) em https://library.municode.com/ma/cambridge/ordinances/code_of_ordinances?nodeld=1041448).

Além disso, a Portaria NÃO se aplica a unidades de locação de curto prazo, conforme definido no Artigo 4º, Seção 4.60 do Código de zoneamento de Cambridge.

O que acontece se eu não estiver em conformidade?

Leia o escopo completo da Seção 8.71.070, "Penalidades para violação", da Portaria e consulte um advogado se tiver dúvidas. Você poderá receber uma multa de US\$ 300,00 para cada dia de violação.

Como inquilino, o que eu devo fazer?

Leia e entenda este material informativo. Se as informações não forem fornecidas durante a assinatura do contrato, acesse o site da Cidade para baixar o material. Entre em contato com seu locador ou imobiliária para lembrá-los sobre o material informativo. Consulte um advogado se estiver sendo despejado.

Onde posso obter mais informações?

Qualquer pessoa pode ligar para o Departamento de auxílio habitacional de Cambridge, no telefone (617) 349-6337.

