

Lei de Notificação para Estabilidade na Habitação

Perguntas frequentes para locadores

1. O que é a Lei de Notificação para Estabilidade na Habitação?

A Lei de Notificação para Estabilidade na Habitação (HSNA - Housing Stability Notification Act) é uma Lei municipal passada pela Cidade de Boston em outubro de 2020 que exige que qualquer locador que esteja planejando encerrar um contrato de locação forneça ao locatário uma **Notificação de direitos e recursos do locatário**.

A HSNA exige que os locadores forneçam esta Notificação de direitos e recursos do locatário aos inquilinos quando o locador iniciar o processo de despejo ou quando o locador decidir que não mais oferecerá ao locatário a possibilidade de renovação de seu contrato de locação. A Notificação de direitos e recursos do locatário deve ser entregue ao mesmo tempo que a Notificação de descontinuação.

A Notificação de direitos e recursos do locatário também deve ser entregue a qualquer locatário ao qual seja pedido que deixe uma propriedade. Por exemplo, se alguém estiver comprando uma propriedade em execução hipotecária, ou de um banco ou credor imobiliário, deve entregar esta notificação aos ex-proprietários do imóvel ou aos locatários que morem no imóvel.

A HSNA também exige que locadores e proprietários com a hipoteca em execução enviem uma cópia da Notificação de descontinuação ou Notificação de não renovação da locação, junto com um **Certificado de conformidade/serviço**, para o Escritório de Estabilidade na Habitação (Office of Housing Stability) no seguinte endereço:

City of Boston
Department of Neighborhood Development
Landlord Notices, Office of Housing Stability
43 Hawkins Street
Boston, MA 02114

2. Por que foi passada essa lei?

A Lei municipal foi aprovada para garantir que locatários e ex-proprietários compreendam seus direitos quando sua locação ou ocupação residencial estiver sendo rescindida, e que saibam sobre as agências que podem ajudá-los.

Em muitos casos, as agências podem ajudar a encontrar financiamento para pagar aluguéis atrasados ou fornecer outros serviços necessários para evitar despejos. Quando não for possível resolver as questões de despejo antes chegar ao tribunal, a HSNA proporcionará aos locatários/ex-proprietários uma oportunidade melhor para obter aconselhamento e/ou representação jurídica.

3. A partir de quando esses novos requisitos entram em vigor?

A HSNA entra em vigor em 6 de novembro de 2020.

Lei de Notificação para Estabilidade na Habitação

Perguntas frequentes para locadores

4. O que essa lei exige que eu faça?

Quando um locador ou proprietário com a hipoteca em execução entrega a um locatário ou ex-proprietário uma Notificação de desocupação ou uma Notificação de não renovação da locação, eles também devem entregar ao mesmo tempo a Notificação de direitos e recursos do locatário.

A Notificação de direitos e recursos do locatário e o Certificado de conformidade/serviço podem ser baixados de boston.gov/landlord-notification.

A Notificação de direitos e recursos do locatário está disponível em inglês, espanhol, chinês, vietnamita, crioulo haitiano, crioulo cabo-verdiano, português, somali, árabe, francês e russo. O locador ou proprietário com a hipoteca em execução deverá fornecer a Notificação de direitos e recursos do locatário no idioma preferido do locatário.

Se um locador decidir não renovar um contrato de locação ou permitir que o contrato expire, a Notificação de direitos e recursos do locatário deve ser fornecida pelo menos **30 dias** antes de qualquer ação de despejo judicial ser iniciada. A Notificação de direitos e recursos do locatário deve ser entregue em mãos ou enviada por correio registrado.

Qualquer Notificação de descontinuação ou Notificação de não renovação ou término da locação enviada ao locatário ou ex-proprietário também deve ser copiada e, juntamente com o **Certificado de conformidade/serviço**, ser enviada ao Escritório de Estabilidade na Habitação da Cidade de Boston no endereço:

City of Boston
Department of Neighborhood Development
Landlord Notices, Office of Housing Stability
43 Hawkins Street
Boston, MA 02114

Lei de Notificação para Estabilidade na Habitação

Perguntas frequentes para locadores

5. Quem tem que obedecer esta lei?

Se você é um locador/proprietário com a hipoteca em execução que pretenda encerrar uma locação ou uma ocupação posterior à execução da hipoteca de determinada unidade, essa Lei municipal se aplica a você.

A lei municipal aplica-se a todos os locadores ou proprietários com a hipoteca em execução de unidades de aluguel ou acomodações para habitação na cidade de Boston, onde foi entregue, ao locatário ou ao ex-proprietário, uma Notificação de descontinuação ou outra Notificação de não renovação ou término da locação.

Em casos de despejo em que nenhuma Notificação de desocupação é entregue, a Notificação de direitos e recursos do locatário **ainda deve ser apresentada** ao locatário ou ex-proprietário. Se você estiver entrando com uma ação de despejo no tribunal, deverá apresentar a Notificação de direitos e recursos do locatário ao locatário ou ex-proprietário pelo menos 30 dias antes de entrar com a ação.

6. Alguém está isento desses requerimentos?

Sim. Propriedades isentas são residências em:

1. qualquer hospital, instalação com enfermagem especializada ou instalação de saúde, e
2. uma instalação sem fins lucrativos, cujo objetivo principal é fornecer tratamento de curto prazo, assistência ou terapia para o abuso de álcool, drogas ou outras substâncias.

7. Esse requisito pode ser dispensado?

Não. Os requisitos desta Lei municipal não podem ser dispensados, e qualquer termo de qualquer locação, contrato de aluguel ou outro acordo que pretenda renunciar ou limitar os direitos substantivos ou processuais de um locatário ou ex-proprietário nos termos desta Lei municipal são contrários às políticas públicas, inexequíveis e nulos.

8. Como proprietário, ainda preciso fornecer a Notificação de direitos e recursos do locatário, se meus locatários tiverem uma locação por prazo indeterminado?

Sim. Todos os locatários e outros ocupantes legais, incluindo ex-proprietários depois da execução da hipoteca, devem **obrigatoriamente** receber a Notificação de direitos e recursos do locatário, que é obrigatória.

9. O que acontece se, como proprietário, eu não cumprir esses requisitos?

Cada descumprimento dos requisitos desta Lei municipal será considerado uma infração separada, e resultará em advertências ou multas distintas. Salvo disposição em contrário, uma pessoa ou entidade que viole as disposições dessa lei estará sujeita a punição por advertência ou multa, de acordo com as disposições das Leis Municipais da Cidade de Boston e/ou com a Lei Orgânica da Cidade de Boston, mostradas abaixo.

Lei de Notificação para Estabilidade da Habitação (Sec. 10-11.7)

Entidade responsável pelo cumprimento da lei:

Departamento de Serviços de Inspeção (Inspectional Services Department)

1ª infração: Advertência

2ª infração e infrações subsequentes: \$300 por dia