

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 (Housing Stability Notification Act) é uma lei municipal da Cidade de Boston, criada em outubro de 2020 e emendada em agosto de 2021. Esta lei exige que um locador que esteja planejando encerrar um contrato de locação forneça ao locatário a **Notificação de direitos e recursos do locatário (Notice of Tenants' Rights and Resources)**.

A lei também exige que os locadores e proprietários com a hipoteca em execução enviem simultaneamente ao Escritório de Estabilidade da Habitação (Office of Housing Stability) da Cidade de Boston uma cópia da

- Notificação de desocupação (Notice to Quit) ou Notificação de não renovação da locação (Notice of Non-renewal of Lease), e
- Um Certificado de compliance/serviço (opcional).

É necessário enviar essas informações pelo [nosso portal online](#). Se estiver encontrando dificuldades para usar o portal, envie um e-mail para katie.forde@boston.gov.

Observe que: A lei exige que você envie as informações pelo nosso portal online. Note que você não precisa enviar o Certificado de compliance/serviço, quando usar este portal.

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 alugueis 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?

Esta lei exige que um locador que esteja planejando encerrar um contrato de locação forneça ao locatário a Notificação de direitos e recursos do locatário (Notice of Tenants' Rights and Resources).

A lei também exige que os locadores e proprietários com a hipoteca em execução enviem simultaneamente ao Escritório de Estabilidade da Habitação (Office of Housing Stability) da Cidade de Boston uma cópia da

- Notificação de desocupação (Notice to Quit) ou Notificação de não renovação da locação (Notice of Non-renewal of Lease), e
- Um Certificado de compliance/serviço (opcional).

É necessário enviar essas informações pelo [nosso portal online](#). Se estiver encontrando dificuldades para usar o portal, envie um e-mail para katie.forde@boston.gov.

Observe que: A lei exige que você envie as informações pelo nosso portal online. Note que você não precisa enviar o Certificado de compliance/serviço, quando usar este portal.

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