

FORMULÁRIO DE NOTIFICAÇÃO DO LOCATÁRIO
(Enviar para cada locatário individual)

Data: _____

Nome do locatário: _____

Endereço: _____

Número da unidade: _____

Esta carta tem por objetivo notificá-lo de que seu locador, _____, pretende converter a sua unidade e possivelmente outras unidades do seu edifício em uma unidade condominial ou cooperativa. O proprietário do seu imóvel deverá solicitar e ter um Plano de Conversão aprovado pelo Escritório de Estabilidade Habitacional da Cidade de Boston ("OHS"), e será obrigado a solicitar e receber uma licença de conversão de condomínio ou cooperativa antes que um imóvel possa ser vendido. Você tem direitos sob a Portaria de Conversão de Condomínios e Cooperativas de Boston, incluindo o direito a esta Notificação. Seus direitos são explicados abaixo.

Direito à notificação adequada

Esta notificação deve ser enviada a você por um dos seguintes métodos: entregue pessoalmente na presença de uma testemunha ou com o reconhecimento do recebimento do locatário, enviada por correio certificado ou registrado, com aviso de recebimento, ou a data de notificação por um subcomissário ou policial adjunto.

A data em que a notificação é considerada "entregue" é a data em que a notificação é entregue pessoalmente ao locatário ou a data em que a notificação é recebida pelo locatário após ser enviada por correio certificado ou registrado, recibo de devolução solicitado ou a data de serviço por um xerife ou policial adjunto.

Direito à ocupação continuada (período de notificação)

Você tem o direito de permanecer como locatário em sua unidade de aluguel por um ano a partir da data em que recebeu esta notificação, ou até o final do prazo de locação, o que for maior, antes de ser obrigado a desocupar o imóvel. Se você for idoso, deficiente ou de baixa/moderada renda, terá o direito de permanecer como locatário em sua unidade de aluguel por cinco anos a partir da data em que tiver recebido esta notificação, ou até o final do prazo de locação, o que for maior, antes que você seja obrigado a desocupar o imóvel. Você tem direito a este período de notificação, quer o seu contrato seja um arrendamento ou um contrato de aluguel mês a mês por prazo indeterminado. Se você for idoso, deficiente ou de renda baixa/moderada, informe o proprietário do seu imóvel. Se o seu proprietário contestar a informação de que você é idoso, deficiente ou de baixa/moderada renda, pode ser preciso fornecer uma verificação de seu status.

A seguir estão as definições de deficiente, idoso e renda baixa-moderada:

Locatário inválido- um locatário que tenha uma deficiência física ou mental a partir da data em que a notificação tenha sido fornecida ou deveria ter sido fornecida, o que (1) limita substancialmente a capacidade dessa pessoa de cuidar de si mesma, realizar tarefas manuais, andar, ver, ouvir, falar, respirar, aprender ou trabalhar; ou (2) limita significativamente a moradia adequada para essa pessoa ou limita significativamente a capacidade de tal pessoa de buscar novas moradias; ou (3) atende às disposições relacionadas à incapacidade contidas na definição de "pessoas com deficiência de baixa renda" em G.L. c. 121B § 1º, desde que uma condição de dependência de álcool ou qualquer substância controlada não seja a base para uma determinação de incapacidade.

Locatário idoso- Um locatário que tenha **62** anos ou mais a partir da data em que a notificação foi ou deveria ter sido fornecida.

Locatário de renda baixa/moderada: Se a renda combinada de todas as pessoas residentes na unidade, cuja renda total dos últimos 12 meses imediatamente anterior à data em que a notificação tenha sido fornecida ou deveria ter sido fornecida, era inferior a 80% da Renda Média da Área para o agregado familiar, então o domicílio é classificado como de "Renda Baixa/Moderada". Veja a tabela abaixo para essas orientações de renda.

Renda Máxima baixa/moderada (80% da renda média da área)	
Tamanho da família	Limite de Renda
Uma pessoa	US\$ 78.550
Duas pessoas	US\$ 89.750
Três pessoas	US\$ 100.950
Quatro pessoas	US\$ 112.150
Cinco pessoas	US\$ 121.150
Seis pessoas	US\$ 130.100

Direito de prorrogar os termos do contrato de aluguel

Se o período de notificação de um ano ou cinco anos referido acima for maior do que o prazo de sua locação em seu contrato de aluguel, então o proprietário **deve** estender o prazo de sua locação para coincidir com o vencimento do período de notificação.

Direito de compra

Você tem o direito de comprar a sua unidade de aluguel *antes* que ela seja oferecida no mercado. Será oferecida a oportunidade de compra da unidade em termos e condições que sejam substancialmente iguais ou mais favoráveis do que aqueles em que o proprietário oferecerá a unidade à venda ao público ou a terceiros. Se a sua unidade for eliminada, seja através da demolição ou através da combinação com outra unidade, você ainda terá o direito de comprar uma unidade no imóvel convertido. Se mais de um locatário estiver procurando a mesma unidade, a Prefeitura realizará um sorteio para determinar quem poderá comprar a unidade. Para obter mais informações sobre aulas e programas para compradores de imóveis, entre em contato com o Boston Home Center pelo telefone 617-635-4663.

Direito a benefícios de realocação

Se você não comprar a sua unidade de aluguel ou outra unidade de aluguel no edifício, você terá o direito a um pagamento de realocação no valor de US\$ 10.000,00 por unidade, ou US\$ 15.000,00 por unidade se você for idoso, deficiente ou de baixa/moderada renda se você desocupar a unidade dentro do período de Notificação. Os pagamentos de realocação devem ser pagos dentro de dez dias após você desocupar a sua unidade. No entanto, se você precisar desses fundos com antecedência para se realocar, o proprietário pode fazer pagamentos diretamente para sua empresa de mudança, corretor de imóveis, depósito ou novo proprietário antes de se mudar após sua solicitação e uma vez que você lhe fornecer a verificação de seu novo apartamento.

Direito de rescindir a locação

Você tem o direito de rescindir o seu contrato de aluguel sem multa, desde que você notifique por escrito o proprietário pelo menos 30 (trinta) dias antes da desocupação. Seu proprietário não pode rescindir a sua locação durante o período de notificação, exceto no caso de não pagamento de aluguel ou outra violação substancial do seu contrato de aluguel.

Direito à assistência para busca de habitação

Um locatário que é idoso, deficiente ou de baixa/moderada renda tem direito à ajuda pelo proprietário para encontrar um apartamento compatível dentro da cidade de Boston e, se solicitado pelo locatário, dentro do mesmo bairro da cidade de Boston onde o locatário reside, para um aluguel que seja igual ou menor do que o aluguel que tal locatário estava pagando pelo imóvel no momento do recebimento da notificação.

Renovação durante o período de notificação

Você tem direito à isenção de interrupção indevida e violação do pleno uso e desfrute como resultado de reabilitação, reparos ou melhorias feitas pelo locador durante o período de notificação.

Direito de solicitar uma audiência

Se em algum momento qualquer parte (locatário ou proprietário) sentir que o outro não está cumprindo os requisitos da Portaria de Conversão Condominial e Cooperativa, poderá solicitar uma audiência junto ao Escritório de Estabilidade Habitacional ou ao Departamento de Serviços de Inspeção, o que for aplicável. Qualquer parte que solicite a audiência deve comparecer, e a outra parte pode comparecer. Ambas as partes serão notificadas de tais audiências. Uma vez marcada uma audiência, você será notificado do local, hora e data da audiência. Entre em contato com 617-635-3880 com qualquer dúvida sobre o agendamento de uma audiência de conformidade ou **se você precisar de um intérprete.**

A Portaria de Conversão de Condomínios e Cooperativas pode ser encontrada no site da Cidade. de Boston em: boston.gov/condominium-and-cooperative-conversion-ordinance. Uma cópia também pode ser fornecida mediante solicitação.

Caso tenha alguma dúvida ou preocupação, ligue 617-635-3880 ou envie um e-mail para condocoop@boston.gov.