



## Proprietários e Inquilinos – Perguntas Frequentes (FAQ)

(Landlord Tenant Frequently Asked Questions – Portuguese)

- Assistência habitacional, jurídica e com serviços públicos
- Que tipos de ações judiciais geralmente são ajuizadas?
- Onde devo ajuizar uma ação de proprietários e inquilinos?
- Como ajuizar uma ação de proprietários e inquilinos?
- Quais são as custas judiciais?
- O que esperar depois que a ação for ajuizada?
- Julgamento
- O que acontece no dia do julgamento?
- O que acontece se o proprietário obtiver a sentença de posse?
- O que o inquilino pode fazer após a emissão da sentença de posse?
- O que acontece com o depósito caução em locações residenciais?
- O imóvel que alugo no momento está sujeito a um processo de execução hipotecária pendente. Eu serei forçado a deixar o imóvel por causa disso?

A maioria das controvérsias entre proprietários e inquilinos é resolvida na Seção de Proprietários e Inquilinos do Juizado Especial Cível (Special Civil Part Court). A Seção de Proprietários e Inquilinos (Landlord/Tenant) é uma das três seções do Juizado Especial Cível.

As outras duas são a Seção de Pequenas Causas (Expediente SC) e a Seção do Juizado Especial Cível (Expediente DC). Os folhetos das três seções e as perguntas frequentes (FAQ) estão disponíveis em [njcourts.gov](http://njcourts.gov).

A FAQ fornece informações gerais sobre a Seção de Proprietários e Inquilinos. A FAQ não visa fornecer ou substituir orientação jurídica ou responder a todas as perguntas que você tenha sobre o tribunal.

### **Assistência habitacional, jurídica e com serviços públicos**

Os funcionários do tribunal podem fornecer uma lista de agências que poderiam prestar assistência para aluguel, abrigo temporário ou serviços jurídicos. Há informações sobre os programas de assistência de aluguel (incluindo os relacionados à pandemia da COVID-19) on-line em <https://www.nj.gov/dca/divisions/dhcr/>. Também há informações sobre recursos jurídicos on-line em [njcourts.gov](http://njcourts.gov).

Para obter orientação jurídica sobre seus direitos, você deverá consultar um advogado. Se não tiver um advogado, você poderá contatar o Serviço de Indicação de Advogados (Lawyer's Referral Service) da Ordem dos Advogados do seu condado (County Bar Association). Se não puder pagar um advogado, você poderá contatar o Programa de Serviços Jurídicos (Legal Services Program) no seu condado para averiguar se está qualificado a receber serviços

jurídicos gratuitos. Você também poderá contatar os Serviços Jurídicos de Nova Jersey no telefone 1-888-576-5529.

### **Que tipos de ações judiciais geralmente são ajuizadas?**

O proprietário terá que entrar com uma ação na Seção de Proprietários e Inquilinos do Juizado Especial Cível para despejar o inquilino. Os motivos mais comuns de ação de despejo (bloqueio) são:

- Falta de pagamento do aluguel.
- Conduta persistente contra a ordem pública.
- Destruição ou dano intencional ao imóvel.
- Atraso frequente no pagamento do aluguel.
- Descumprimento de normas e regulamentos após o recebimento de notificação escrita solicitando o cumprimento, conforme as estipulações do contrato de locação ou de outro documento.
- O inquilino foi condenado por delitos referentes a drogas.

Antes de entrar com uma ação na Seção de Proprietários e Inquilinos por motivo que não seja a falta de pagamento do aluguel, o proprietário terá que notificar o inquilino por escrito para cessar a conduta em questão. Somente quando o inquilino persiste com tal conduta após receber a notificação para cessá-la, o proprietário poderá tentar despejar o inquilino. A lei federal exige que proprietários de residências de habitação pública enviem uma cópia da ação judicial e de qualquer notificação de despejo à Autoridade de Habitação Pública (Public Housing Authority “PHA”) na data ou antes de ajuizar a ação no tribunal.

Segundo a lei federal CARES de 2020, os proprietários que têm inquilinos da Seção 8 ou que têm hipoteca respaldada pelo governo federal, e podem prorrogar os pagamentos da hipoteca durante a crise de saúde da Covid-19, não podem entrar com ação na Seção de Proprietários e Inquilinos até 26 de julho de 2020 e são obrigados a enviar notificação aos seus inquilinos com 30 dias de antecedência, uma vez que estejam autorizados a entrar com a ação no tribunal. Os proprietários devem considerar consulta com um advogado para obter mais informações sobre o impacto das leis federais e estaduais aprovadas durante a crise de saúde da Covid-19.

Inquilinos ou proprietários que sejam sociedade anônima (corporation), responsabilidade limitada (limited liability corporation) ou sociedade limitada (limited partnership) deverão ser representados por um advogado de Nova Jersey em todas as ações ajuizadas na Seção de Proprietários e Inquilinos. Nenhum proprietário ou inquilino que seja um desses tipos de entidades comerciais poderá enviar ao tribunal um representante que não seja um advogado licenciado em Nova Jersey, ou outro advogado autorizado pelo tribunal. Os sócios em uma sociedade geral (general partnership) poderão atuar em causa própria na Seção de Proprietários e Inquilinos do Juizado Especial Cível.

## **Onde devo ajuizar uma ação de proprietários e inquilinos?**

Os proprietários terão que ajuizar a ação de Proprietários e Inquilinos na Secretaria do Juizado Especial Cível do condado onde o imóvel alugado está localizado.

## **Como ajuizar uma ação de proprietários e inquilinos?**

Os proprietários terão que ajuizar uma Petição Inicial Verificada, Citação e Comprovante de Entrega (*Verified Complaint, Summons and Return of Service*) e uma Declaração de Informações do Processo do Proprietário (*Landlord Case Information Statement*). Também terão que incluir todas as notificações previamente entregues aos inquilinos nas quais pretendem fundamentar a causa no julgamento. Os formulários exigidos e a lista com endereços e telefones das Secretarias do Juizado Especial Cível estão disponíveis no site [njcourts.gov](http://njcourts.gov).

Se você é um proprietário sem a representação de um advogado, envie ao tribunal os formulários exigidos e todas as notificações entregues aos inquilinos nas quais pretende fundamentar a sua causa no julgamento, juntamente com as devidas custas judiciais, pelo correio ou pelo Sistema de Processo Judicial Eletrônico (JEDS). Para obter mais informações sobre o JEDS, visite [njcourts.gov](http://njcourts.gov). Os advogados terão que ajuizar pelo eCourts. Qualquer ajuizamento por advogados em papel ou pelo sistema JEDS será rejeitado pelo secretário sem o reembolso da taxa de ajuizamento.

Ao ajuizar uma ação judicial você terá que incluir o seguinte:

- Seu nome completo, endereço para correspondência, e-mail e telefone.
- Para garantir que a citação seja entregue corretamente, forneça os nomes e endereços corretos das pessoas indicadas como réu/inquilino na ação. É importante que o réu/inquilino seja devidamente identificado como pessoa física (individual), proprietário único (sole proprietorship), sociedade (partnership) ou sociedade anônima (corporation). Se souber o e-mail do inquilino, você deverá incluir onde for indicado.
- Forneça todas as informações para o tipo de ação judicial que você está ajuizando, conforme indicado nos formulários.
- As ações de Proprietários e Inquilinos movidas contra inquilinos residenciais por falta de pagamento do aluguel devem ser assinadas e verificadas somente por alguém com conhecimento pessoal dos fatos que justificam tal ação. Há outros fatores específicos que também devem ser incluídos e verificados, conforme indicado no formulário de petição inicial.
- Se você está ajuizando a ação por qualquer outro motivo que não seja a falta de pagamento do aluguel, você terá que anexar todas as notificações correspondentes que enviou previamente ao inquilino e nas quais você fundamentará a sua causa no julgamento.
- Assine e date os formulários preenchidos.

- Pague as custas judiciais de ajuizamento e entrega corretas ao entrar com a ação na Secretaria do Juizado Especial Cível.
- Se você ajuizar pelo sistema de Processo Judicial Eletrônico (JEDS), as custas judiciais podem ser pagas com cartão de crédito ou com uma conta de garantia. Há uma taxa de 3% de processamento se pagar com cartão de crédito. Se você ajuizar pelo correio, inclua o cheque das custas (lembre-se de incluir a taxa de serviço). Emita o cheque em nome do *Treasurer, State of New Jersey*.

## Quais são as custas judiciais?

As custas para ajuizar uma ação na Seção de Proprietários e Inquilinos são:

- \$50 por um réu/inquilino.
- \$5 por cada réu/inquilino adicional.
- \$7 da taxa de entrega da ação judicial aos inquilinos/réus pelo oficial de justiça do Juizado Especial Cível.

## O que esperar depois que a ação for ajuizada?

### Conferência de Gestão da Causa

Será marcada uma conferência compulsória para a gestão da sua causa. Sua participação na conferência é obrigatória. A maioria das conferências será realizada virtualmente, e seu comparecimento presencial no tribunal não será exigido. Durante a conferência você se reunirá com os funcionários do tribunal, os quais vão coletar as informações que você fornecer sobre assistência com habitação, jurídica e com serviços públicos e outras informações pertinentes. Você também terá a oportunidade de tentar fazer um acordo sem ter que ir a julgamento. Você receberá uma notificação do tribunal agendando a conferência com informações mais detalhadas. *O não comparecimento à conferência resultará na extinção da ação judicial se você for o proprietário, ou na extinção da ação por revelia se você for o inquilino. Caso não possa comparecer, você terá que contatar o tribunal com antecedência para reagendar.*

### Declaração de Informações do Processo do Proprietário (*Landlord Case Information Statement - LCIS*) e Declaração de Informações do Processo do Inquilino (*Tenant Case Information Statement - TCIS*)

Proprietários e inquilinos têm que preencher a Declaração de Informações do Processo, que deve ser protocolada no tribunal pelo menos 5 dias antes da Conferência de Gestão da Causa. Esses formulários estão disponíveis em [njcourts.gov](http://njcourts.gov). As informações contidas nas Declarações de Informações do Processo não são admissíveis como prova.

## Julgamento

Se não houver acordo no seu processo, o julgamento será marcado pelo menos 14 dias após a Conferência de Gestão da Causa. Seu comparecimento em juízo é obrigatório no dia do julgamento. A maioria dos julgamentos é realizada presencialmente. Caso não possa comparecer em pessoa, entre em contato com a Secretaria do Juizado Especial Cível para

solicitar uma permissão para o comparecimento virtual.

### ***Proprietário***

Se você é o proprietário, você terá que provar que as declarações feitas na ação judicial são verdadeiras. Providencie a participação de todas as testemunhas que você necessita para provar a sua causa. Uma declaração escrita, mesmo feita sob juramento, não servirá como prova. Somente serão permitidos depoimentos diretos das testemunhas. Prepare suas perguntas com antecedência.

Esteja preparado para apresentar todos os comprovantes de qualquer transação que possa ajudar a provar a sua causa. Tais documentos podem incluir:

- Contratos de locação, estimativas, contas, recibos de pagamento de aluguel ou livros contábeis.
- Cheques rejeitados.
- Cartas, fotografias.
- Outros documentos que provam a sua causa.

Se você é o proprietário e deseja retirar a ação judicial, ligue imediatamente para a Secretaria do Juizado Especial Cível para que possam designar o processo como encerrado e, se houver, cancelar o agendamento do intérprete judiciário ou das acomodações especiais solicitadas. Se você e o inquilino chegarem a um acordo antes da data do julgamento e o imóvel em questão é residencial, tal acordo estará sujeito à análise e/ou aprovação do juiz caso esse acordo tenha que ser executado posteriormente por qualquer uma das partes.

### ***Inquilino***

Se você é o inquilino, você também poderá apresentar provas que comprovem a sua posição. Providencie a participação de todas as testemunhas que você necessita para provar a sua causa. Uma declaração escrita, mesmo feita sob juramento, não será aceita pelo juiz. Somente serão permitidos depoimentos diretos das testemunhas, inclusive o seu.

Esteja preparado para apresentar todos os comprovantes aplicáveis. Esses comprovantes podem incluir:

- Recibos de pagamento de aluguel, cheques compensados.
- Contratos de locação.
- Cartas e notificações enviadas ao proprietário ou recebidas do proprietário.
- Fotografias.
- Outros documentos que comprovam a sua causa.

Se você não pagou o aluguel porque o proprietário não fez os reparos necessários, você terá que provar para o juiz a gravidade dos problemas e como estão afetando a sua permanência no

imóvel alugado. Se você não pagou o aluguel, você deverá ter disponível no tribunal o valor que o proprietário alega que você deve. Somente serão aceitos pagamentos em dinheiro, cheque certificado ou ordem de pagamento em nome do *Treasurer, State of New Jersey*

## O que acontece no dia do julgamento?

Tanto o inquilino como o proprietário têm que comparecer ao julgamento em pessoa, a menos que a permissão para o comparecimento virtual tenha sido previamente aprovada pelo tribunal.

Esteja preparado com todas as provas e testemunhas necessárias para apresentar a sua causa. Se o proprietário e o inquilino comparecem em juízo, ambos terão que se reunir primeiramente com um mediador aprovado pelo tribunal para tentar chegar a um acordo. Essa pessoa não é um juiz e tentará ajudar o proprietário e o inquilino a chegarem a um acordo.

Se chegarem a um acordo, os formulários correspondentes estão disponíveis para que este possa ser celebrado por escrito. O acordo será analisado e/ou aprovado pelo juiz quando o inquilino não tiver a representação de um advogado e se o imóvel em questão for residencial.

Tanto o proprietário como o inquilino podem apresentar sua causa ao juiz se as partes não chegarem a um acordo.

- Se o juiz decidir a favor do inquilino, o processo será extinguido.
- Se o juiz decidir a favor do proprietário, será concedida uma sentença de posse (*judgment for possession*). A sentença de posse é uma ordem judicial que permite ao proprietário, dentro dos prazos determinados, remover o inquilino do imóvel (despejo) por um oficial de justiça do Juizado Especial Cível.

Se o proprietário não comparecer em juízo na data e horário marcados, o processo será extinguido. Se o inquilino não comparecer em juízo na data e horário marcados, o processo será julgado à revelia contra o inquilino. Isso significa que o proprietário poderá requerer sentença contra o inquilino, e se for concedida o inquilino poderá ser despejado. O proprietário terá que protocolar os formulários de certificação exigidos para obter a sentença de posse à revelia. O proprietário, dentro dos prazos determinados, poderá então remover o inquilino do imóvel (despejo) por um oficial de justiça do Juizado Especial Cível.

Se a ação judicial do proprietário é por falta de pagamento do aluguel e o inquilino oferece o pagamento de todos os aluguéis devidos mais as custas judiciais antes ou no dia do julgamento, o proprietário terá que aceitar o pagamento e o processo será extinguido. Se o proprietário não aceitar o pagamento, o valor poderá ser depositado junto à Secretaria do Juizado Especial Cível. A sentença não será emitida e/ou o processo será extinguido sem prejuízo (o que significa que o proprietário poderá reabrir o processo contra o inquilino) e o inquilino não terá que deixar o imóvel.

Se a ação judicial do proprietário é por falta de pagamento do aluguel e o inquilino residencial efetua o pagamento de todos os aluguéis vencidos e devidos, mais as custas cabíveis, no prazo

de três dias úteis após o despejo, o proprietário terá que aceitar e notificar o tribunal para extinguir o processo com prejuízo (o que significa que o proprietário não poderá reabrir o processo contra o inquilino). O proprietário estará sujeito a uma multa legal de \$500 se:

- não aceitar o pagamento total mais as custas cabíveis;
- não cooperar com a entidade beneficente ou programa de assistência de aluguel que se comprometeu a pagar o aluguel do inquilino; e/ou
- não notificar o tribunal para extinguir o processo com prejuízo.

### **O que acontece se o proprietário obtiver a sentença de posse?**

Se o proprietário obtiver a sentença de posse, ele poderá solicitar um mandado de remoção (*warrant of removal*) na Secretaria do Juizado Especial Cível, o que permite ao proprietário forçar o inquilino a sair do imóvel alugado (despejo). Três dias úteis após a emissão da sentença de posse, o proprietário poderá solicitar ao juiz a emissão de um mandado de remoção a um oficial de justiça do Juizado Especial Cível. A taxa do mandado de remoção é \$35 mais \$7 da taxa de serviço do oficial de justiça do Juizado Especial Cível.

O oficial de justiça do Juizado Especial Cível terá que conceder ao inquilino *residencial* pelo menos 3 (três) dias úteis para remover todas as pessoas e pertences do imóvel. Essa data não inclui feriados, fins de semana ou a data em que o mandado de remoção foi originalmente entregue ao inquilino residencial pelo oficial de justiça. Para os inquilinos *comerciais* tal notificação não é exigida, pois o oficial de justiça poderá entregar o mandado de remoção e despejar o inquilino comercial no mesmo momento.

Se o inquilino residencial não deixar o imóvel após 3 (três) dias úteis da data em que recebeu o mandado de remoção, o proprietário terá que coordenar o despejo ou bloqueio do acesso do inquilino residencial diretamente com o oficial de justiça do Juizado Especial Cível. O oficial de justiça informará ao proprietário as taxas cobradas por esse despejo, as quais devem ser acordadas pelo proprietário e não podem ultrapassar \$75. O proprietário pagará as taxas e \$7 da taxa de serviço diretamente ao oficial de justiça do Juizado Especial Cível.

Após o despejo, o proprietário terá que permitir que o inquilino remova os objetos pessoais do imóvel. Se o inquilino deixar o imóvel, mas não remover seus pertences pessoais, o proprietário ainda assim terá que cumprir as disposições da lei de Propriedade Abandonada do Inquilino (Tenant's Abandoned Property) de Nova Jersey. O proprietário deve consultar um advogado sobre as exigências legais.

O proprietário terá que solicitar o mandado de remoção (despejo) até 30 dias da data de emissão da sentença de posse, a menos que a sentença seja interrompida ou suspensa (adiada) por ordem judicial ou por outro acordo celebrado entre o proprietário e o inquilino. O proprietário deve fazer com que o oficial de justiça do Juizado Especial Cível execute o mandado de remoção (despejo) no prazo de 30 dias a partir da emissão do mandado, a menos que a sentença seja

temporariamente interrompida ou suspensa por ordem judicial ou por outro acordo expresso celebrado pelo proprietário e o inquilino.

### **O que o inquilino pode fazer após a emissão da sentença de posse?**

Se a ação judicial do proprietário é por falta de pagamento do aluguel, o inquilino residencial poderá pagar todos os aluguéis vencidos e devidos, mais as custas cabíveis, em até três dias úteis após o despejo, devendo o proprietário enviar carta ou notificação ao tribunal para extinguir o processo com prejuízo (o que significa que o proprietário não poderá processar o inquilino novamente). O proprietário **terá que aceitar** o pagamento do inquilino; no entanto, o pagamento deverá ser efetuado com fundos certificados (cheque bancário), ordem de pagamento ou em dinheiro. O proprietário **não terá que aceitar** o pagamento do inquilino por cheque pessoal. O inquilino poderá fazer uma petição para extinguir o processo se o proprietário não apresentou a carta ou a notificação exigida ao tribunal após o recebimento de todos os aluguéis vencidos e devidos, mais as custas cabíveis, ou se o proprietário se recusou a aceitar a oferta de pagamento integral.

O proprietário estará sujeito a uma multa legal de \$500 se:

- não aceitar o pagamento total do aluguel vencido e devido mais as custas judiciais cabíveis antes de três dias úteis da data do despejo;
- não cooperar com a entidade beneficente ou programa de assistência de aluguel que se comprometeu a pagar o aluguel do inquilino; e/ou
- não notificar o tribunal para extinguir o processo com prejuízo.

O inquilino também poderá solicitar ao tribunal permissão para permanecer no imóvel devido a dificuldades especiais ou privações que a mudança possa causar. Se a permissão for concedida o inquilino não poderá permanecer no imóvel por mais de seis meses, e terá que pagar todos os aluguéis vencidos e devidos e pagar os aluguéis futuros durante essa “permanência por dificuldades” (*hardship stay*).

O inquilino também poderá solicitar uma permanência temporária com um pedido de Ordem de Remoção Ordenada (*Orderly Removal Order*), que em geral é de até 7 dias corridos.

Por fim, o inquilino poderá fazer uma petição para rescindir a sentença de posse subjacente, mas em geral isso não interrompe nem suspende o processo de despejo, a menos que o juiz emita uma outra ordem judicial. Qualquer uma dessas solicitações de assistência judicial por parte do inquilino terá que ser feita mediante notificação ao proprietário e no prazo de 10 dias da data do despejo.

### **O que acontece com o depósito caução em locações residenciais?**

O proprietário terá que depositar o depósito caução em uma conta com rendimento de juros em banco ou entidade financeira do tipo “savings and loan association” em Nova Jersey no ato da

assinatura do contrato de locação. O proprietário deverá notificar o inquilino por escrito onde o dinheiro foi depositado no prazo de 30 dias.

Se o proprietário não devolver o depósito caução no prazo de 30 dias da data em que o inquilino se mudou ou desocupou o imóvel, o inquilino poderá processá-lo para recuperar o valor devido em dobro, mais as custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis, se houver.

- Se o valor for \$5.000 ou menos, o inquilino poderá processar na Seção de Pequenas Causas do Juizado Especial Cível.
- Se o valor exceder \$5.000, o inquilino poderá processar no Juizado Especial Cível.
- Se o valor exceder \$20.000, o inquilino terá que processar na seção cível da Divisão Jurídica.

O proprietário deverá notificar o inquilino, dentro daqueles 30 dias da data em que o inquilino desocupou o imóvel, se pretende reter o valor parcial ou integral do depósito caução para cobrir os aluguéis devidos e/ou o custo dos reparos, se houver. Se o valor dos danos causados pelo inquilino mais os aluguéis devidos for superior ao depósito caução, o proprietário poderá processar o inquilino para recuperar o valor adicional.

Se um edifício residencial for vendido, o vendedor terá que transferir ao comprador cada depósito caução mais os juros e notificar cada inquilino por correio registrado ou certificado.

Em conformidade com a Ordem Executiva 128 do Governador ([Governor's Executive Order 128](#)), os inquilinos podem usar o depósito caução (incluindo os juros ganhos) para pagar o aluguel atualmente devido ou como um crédito para aluguéis futuros durante a emergência de saúde pública, e até 60 dias após o término da emergência de saúde pública em 4 de junho de 2021. O inquilino terá que enviar tal pedido por escrito ao proprietário (que pode ser por e-mail). Se o inquilino renovar ou prorrogar o contrato de locação após 24 de abril de 2020, ele terá que pagar o depósito caução no prazo de seis meses após a declaração do término da crise de saúde ou na data da renovação ou prorrogação do contrato, o que ocorrer por último. Se o contrato não for renovado ou prorrogado, o depósito caução não precisa ser pago ao proprietário.

### **O imóvel que alugo no momento está sujeito a um processo de execução hipotecária pendente. Eu serei forçado a deixar o imóvel por causa disso?**

O inquilino **NÃO** será forçado a deixar o imóvel por causa da execução hipotecária. A execução em geral não afeta locações residenciais. O fato de que a edificação em que o inquilino aluga um imóvel é executada **NÃO** afeta, na maioria dos casos, o inquilino residencial com o aluguel em dia. O comprador na venda à leilão assumirá a edificação sujeita aos direitos do inquilino.