



Como Solicitar uma Ordem de Demonstração de Causa em Processos Proprietários Inquilinos

Tribunal Superior de Nova Jersey – Divisão Jurídica, Juizado Especial Cível

Quem deve utilizar este pacote de formulários?

UTILIZE este pacote de formulários se:

- Você (o inquilino) perdeu a causa e deseja que a sentença seja anulada/extinguida, suspensa (suspensão temporária) ou deseja que o despejo (bloqueio do acesso) seja interrompido antes da data do despejo, você poderá ajuizar uma Ordem de Demonstração de Causa (*Order to Show Cause* - OSC) que é uma ordem emergencial para suspender (adiar) ou anular (extinguir) a sentença.
- Na Ordem de Demonstração de Causa você explica ao tribunal as suas razões para solicitar assistência adicional e pede ao juiz:
 - Suspensão (adiamento) da sentença de posse;
 - Anulação (extinção) da sentença de posse;
 - Interrupção do despejo (bloqueio do acesso) antes da data do despejo;
 - Ou permissão para que você reingresse ao imóvel até 10 dias após o despejo (bloqueio).

Você tem que demonstrar ao tribunal o motivo pelo qual precisa permanecer no imóvel alugado ou para extinguir a sentença e poderá ser exigido o pagamento do aluguel devido mais as custas.

Nota: Você tem que entregar ao proprietário uma via da Solicitação de Ordem de Demonstração de Causa que está ajuizando. Essas solicitações são concedidas em situações restritas. Por exemplo, você está pedindo amparo judicial porque supostamente há outras provas novas, tais como um erro, fraude e/ou qualquer outra conduta (por exemplo, o proprietário aceitou o pagamento do aluguel após a emissão da sentença de posse) que permitiriam ao juiz anular a sentença e/ou mantê-lo temporariamente no imóvel alugado.

NÃO UTILIZE este pacote de formulários se:

- Você está pedindo a permanência no imóvel alugado por até 7 dias corridos adicionais ou menos e não tem dinheiro para efetuar o pagamento junto ao tribunal. Nesse caso, utilize o

formulário *Application for Order for Orderly Removal Packet* (CN 12790) disponível em njcourts.gov; ou

- Você está pedindo a permanência no imóvel alugado por mais de 7 dias e até 6 meses devido à dificuldade em encontrar outro local para morar; você foi despejado há menos de 10 dias e há mais de três dias úteis, e você pode pagar todos os aluguéis devidos. Nesse caso, utilize o formulário *Application for a Hardship Stay Packet* (CN 12791) disponível em njcourts.gov.

Nota: Nos processos *por falta de pagamento do aluguel*, você poderá pagar todo o valor do aluguel devido mais as custas cabíveis diretamente ao proprietário até três dias úteis após o despejo, para que a sentença de posse seja extinguida com prejuízo da causa.

Nota: Este material foi preparado pelo Setor Administrativo dos Tribunais de Nova Jersey para uso de litigantes sem a representação de um advogado. As orientações, instruções e formulários serão atualizados periodicamente conforme necessário para incluir as atualizações das leis e regulamentos judiciais de Nova Jersey. A versão mais recente dos [formulários](#) está disponível no tribunal do condado ou no site do Poder Judiciário em njcourts.gov. No entanto, você é responsável pelo conteúdo dos seus documentos apresentados.

Os formulários preenchidos devem ser apresentados ao condado onde você está ajuizando a ação. Uma lista das Secretarias [Special Civil Part Offices](#) está disponível no balcão de atendimento e no site njcourts.gov. As solicitações emergentes podem ser apresentadas pelo Sistema de Processo Judicial Eletrônico (JEDS) ou pessoalmente (os advogados devem ajuizar eletronicamente via eCourts). Os documentos serão protocolados na data que são recebidos.

Definições das palavras usadas neste pacote

Sentença de Posse (Judgment for Possession) - *Sentença de Posse* é um mandado proferido pelo juiz que confere ao proprietário o direito de posse e confere a autoridade para remover o inquilino e seus pertences do imóvel alugado.

Proprietário, Locador (Landlord) - *Proprietário* é o dono do imóvel alugado.

Ordem de Demonstração de Causa (Order to Show Cause) - *Ordem de Demonstração de Causa* é uma ordem de medida emergencial que instrui o proprietário a comparecer perante o juiz e demonstrar porque a solicitação não deve ser concedida ao inquilino. O inquilino terá que preencher uma solicitação (e enviar uma via ao proprietário) de Ordem de Demonstração de Causa e pedir amparo imediato ao tribunal, tal como a suspensão (adiamento) ou anulação (extinção) da sentença de posse.

Oficial do Juizado Especial Cível (Special Civil Part Officer) - *Oficial do Juizado Especial Cível* é um oficial de justiça com autoridade para entregar e executar o mandado de remoção em nome do proprietário.

Suspensão (Stay) - *Suspensão* é uma decisão judicial para interromper ou suspender um processo ou julgamento temporária ou indefinidamente.

Inquilino, Locatário (Tenant) - *Inquilino* é a pessoa que paga ao proprietário o aluguel pela utilização do imóvel alugado.

Mandado de Remoção (Warrant for Removal) - *Mandado de Remoção* é o documento legal ou Ordem expedida pelo Juizado Especial Cível que confere ao Oficial do Juizado Especial Cível autoridade para despejar (bloquear) o inquilino do imóvel alugado.

As etapas enumeradas abaixo informam quais formulários você deverá preencher e o que fazer com eles. Cada formulário deverá ser digitado ou impresso claramente em apenas uma folha branca de papel medindo 8 ½ x 11 polegadas. Os formulários não podem ser apresentados em tamanho diferente ou em papel colorido.

Etapas para Solicitar uma Ordem de Demonstração de Causa em Processos Proprietários Inquilinos

ETAPA 1: Preencher o formulário *Certification in Support of Application for an Order to Show Cause*

O formulário *Certification in Support of Application for an Order to Show Cause* explica ao tribunal por que você deseja suspender/extinguir ou adiar a sentença de posse.

ETAPA 2: Preencher o formulário *Certification of Service*

Se o juiz assinar a Ordem de Demonstração de Causa, você terá que preencher e enviar o formulário *Certification of Service* **antes** da data de retorno programada para a sua audiência, pois este demonstra que você notificou em tempo hábil o proprietário ou o advogado do proprietário (se houver) juntamente com a Ordem de Demonstração de Causa **assinada** e toda a documentação de justificativa do seu pedido, conforme ordenado pelo tribunal.

Nesta ordem o juiz incluirá a data e o horário da audiência para determinar a decisão do seu pedido - você terá que comparecer naquela data e horário.

- Após a audiência, se o pedido for deferido, a sentença de posse será anulada/extinguida ou suspensa, permitindo a sua permanência ou regresso ao imóvel alugado.
- Após a audiência, se o pedido for negado, a sentença de posse permanecerá válida e/ou o mandado de remoção poderá ser executado pelo Oficial do Juizado Especial Cível, conforme o caso. Isso significa que você poderá ser despejado (acesso bloqueado) após a data indicada no Mandado de Remoção entregue pelo Oficial do Juizado Especial Cível.

ETAPA 3: Enviar a documentação eletronicamente, pelo correio ou entregar pessoalmente ao tribunal

Para enviar sua documentação ao tribunal eletronicamente, sejam processos novos ou existentes, utilize o **Sistema de Processo Judicial Eletrônico (JEDS)** (os advogados podem utilizar este sistema **somente** em tipos de processos indisponíveis no eCourts). Para acessar o sistema JEDS, visite njcourts.gov e pesquise “*JEDS*”. Na página de resultados, selecione “Judiciary Electronic Document Submission (JEDS)”.

Filing Attorney Information or Pro Se Litigant:

Name _____

NJ Attorney ID Number _____

Address _____

Email Address _____

Telephone Number _____

Superior Court Of New Jersey
Law Division, Special Civil Part
_____ County

Plaintiff/Landlord Name

Docket Number LT- _____

Street Address

Town, State, Zip Code

Telephone Number

vs.

Civil Action

Defendant/Tenant Name

**Certification in Support of
Application for Order to Show Cause**

Street Address

Town, State, Zip Code

Telephone Number

1. A judgment for possession having been entered against me on _____.

2. Select one:

I was served with the warrant of removal on _____ **OR**

I did not receive a warrant of removal.

3. I want to (select one) vacate/dismiss the judgment for possession **OR**

stay the judgment for possession because

4. I owe \$_____ in rent. I have \$_____ to deposit with the court today.

I certify that the above statements made by me are true. I am aware that if any of the forgoing statements made by me are willfully false, I am subject to punishment.

Date

s/

Tenant's Signature

Filing Attorney Information or Pro Se Litigant:

Name _____

NJ Attorney ID Number _____

Address _____

Email Address _____

Telephone Number _____

Superior Court Of New Jersey
Law Division, Special Civil Part
_____ County

Plaintiff/Landlord Name _____

Docket Number LT- _____

Street Address _____

Town, State, Zip Code _____

Telephone Number _____

vs.

Defendant/Tenant Name _____

Street Address _____

Town, State, Zip Code _____

Telephone Number _____

Civil Action

Order to Show Cause

(Do not write below this line, for court use only)

THIS MATTER having been brought before the court by _____, defendant/tenant, and for good cause having been shown;

IT IS on this ____ day of _____, 20 __, **ORDERED** that the landlord/plaintiff(s) appear and show cause before the undersigned Judge on the ____ day of _____, 20 __, before the Superior Court of New Jersey _____ County, at _____ am/ pm, in person / by phone/video, or as soon thereafter as the parties can be heard, why the judgment for possession should not be vacated/dismissed; stayed; granted; and/or such other relief as the court deems equitable and just, and it is **FURTHER ORDERED** that:

1. The defendant/tenant must serve a copy of this Order to Show Cause and all supporting affidavits or certifications submitted in support of this application, if any, upon the plaintiff/landlord(s) personally within _____ days of the date hereof; or if such service cannot be personally made, defendant/tenant shall either serve the plaintiff/landlord(s) by regular and certified mail or by regular mail upon the plaintiff/landlord's attorney, if known, within _____ days of the date hereof in accordance with *R. 4:4-4* and *R. 6:2-3(a)*.
2. The defendant/tenant must file with the court their Certification of Service of the Order to Show Cause pleadings upon the plaintiff/landlord(s) no later than _____ days before the scheduled hearing or return date scheduled by this court.
3. The plaintiff/landlord can file and serve the defendant/tenant with a response on or before the hearing date scheduled by this court and shall appear in response to their Order to Show Cause. Any documents filed by the plaintiff/landlord must be filed with the Office of the Special Civil Part in the county listed above and a copy must be sent to the defendant/tenant, if the defendant/tenant has no attorney, or defendant/tenant's attorney named above. A telephone call will not protect the plaintiff/landlord's rights, as the plaintiff/landlord(s) must appear at the designated date and time schedule by this court and in the manner directed.
4. Plaintiff/landlord(s) take notice that the defendant/tenant has filed a Certification in Support of Application for Order to Show Cause against you in the Superior Court of New Jersey, Special Civil Part. The certification seeks to vacate/dismiss or stay the judgment for possession previously granted. The Certification in Support of Application for Order to Show Cause explains the basis of emergent circumstances in support of vacating/dismissing or staying the judgment for possession. If you dispute this certification, then you can submit before the scheduled hearing date to this order to show cause, a response on or before the hearing date and proof of its service. You must also appear on the hearing date as set forth above.
5. If you wish to hire an attorney and cannot afford one, you can call the Legal Services offices in the county in which you live or the Legal Services of New Jersey Statewide Hotline at 1-888-LSNJLAW (1-888-576-5529). If you do not have an attorney and are not eligible for free legal assistance, you can obtain a referral to an attorney by calling one of the Lawyer Referral Services. A directory with contact information for local Legal Services Offices and Lawyer Referral Services is available in the Civil Division Case Management Office in the county listed above and online at njcourts.gov.

s/

, J.S.C.

Filing Attorney Information or Pro Se Litigant:

Name _____

NJ Attorney ID Number _____

Address _____

Email Address _____

Telephone Number _____

Superior Court Of New Jersey
Law Division, Special Civil Part
_____ County

Plaintiff/Landlord Name

Docket Number LT- _____

Street Address

Town, State, Zip Code

Telephone Number

vs.

Defendant/Tenant Name

Street Address

Town, State, Zip Code

Telephone Number

Civil Action

Certification of Service

_____, defendant/tenant, being of full age, certifies and states that:

I served the signed Order to Show Cause including the supporting Certification in Support of Application for Order to Show Cause on the plaintiff/landlord(s), _____, in the following manner (check one):

- I personally served** _____ on _____. A certification of the process server or Sheriff is attached.
- I mailed the plaintiff/landlord** a copy of the enclosed Certification in Support of Application for Order to Show Cause by regular **and** certified mail, return receipt requested, from the _____ Post Office, addressed to the

plaintiff/landlord, as set forth in the Certification. The Certified Receipt numbers are:

_____ .

- I mailed the plaintiff/landlord's attorney** a copy of the enclosed Certification in Support of Application for Order to Show Cause by regular mail, from the _____ Post Office, addressed to the plaintiff/landlord's attorney, as set forth in the Certification on _____.

I certify that the above statements made by me are true. I am aware that if any of the forgoing statements made by me are willfully false, I am subject to punishment.

Date

s/

Defendant/Tenant's Signature