

Poder Judiciário de Nova Jersey
New Jersey Judiciary

**Informações para
Inquilinos Residenciais**

Information for Residential Tenants – Portuguese



Tribunal de Justiça de Nova Jersey
Divisão Jurídica
Seção Especial Cível
Setor de Proprietários/Inquilinos

Superior Court of New Jersey
Law Division
Special Civil Part
Landlord/Tenant Section

Em Nova Jersey, você não poderá ser despejado do imóvel sem uma decisão do Tribunal Superior de Nova Jersey. Você tem o direito de defender-se contra uma ordem de despejo perante o tribunal no Setor de Proprietários/Inquilinos do Tribunal Superior de Nova Jersey, Seção Especial Cível.

Este folheto contém informações gerais sobre seus direitos como inquilino e sobre o processo de despejo. O folheto não visa substituir a assessoria jurídica e não pode responder a todas as perguntas que possa ter sobre o seu caso. Os casos que envolvem locações de unidades comerciais, locações sazonais ou locações onde o proprietário reside no local e há apenas uma ou duas unidades locadas, podem estar sujeitos a leis adicionais.

Se quiser assessoria jurídica, você deve contatar um advogado. Se não tiver advogado, a ordem dos advogados do seu condado (county bar association) poderá ajudá-lo a encontrar um advogado. Se não puder pagar um advogado, entre em contato com os Serviços Jurídicos de Nova Jersey (Legal Services of New Jersey [LSNJ]) para verificar se está qualificado a receber serviços jurídicos gratuitos.

O inquilino ou proprietário que seja pessoa jurídica, sociedade anônima ou sociedade limitada, terá que ser representado por um advogado do estado de Nova Jersey em todas as ações ajuizadas no setor de proprietários/inquilinos.

Motivos pelos quais o proprietário pode despejá-lo do imóvel

Segue abaixo uma lista de alguns dos motivos pelos quais o proprietário pode requerer o despejo:

- Você não pagou o aluguel.
- Você atrasou frequentemente o pagamento do aluguel.
- Você agiu repetidamente contra a ordem pública.
- Você causou destruição ou danos ao imóvel.
- Você descumpriu os termos do contrato de locação ou de outros documentos.
- Você foi condenado por delito referente a drogas.

Nota: Em todos os motivos listados acima, exceto pela falta de pagamento do aluguel, o locador terá que notificá-lo por escrito solicitando o fim de tal conduta antes de entrar com pedido de despejo. As cópias destas notificações solicitando que você pare ou corrija tal conduta *devem estar anexadas à ação de despejo* protocolada no tribunal pelo proprietário.

Se o proprietário está processando somente porque não pagou o aluguel, você não poderá ser despejado se pagar o total devido até o final do horário comercial no dia do julgamento.

O pagamento poderá ser efetuado somente em dinheiro, cheque certificado ou ordem de pagamento em nome do *Treasurer, State of New Jersey*. Não serão aceitos cheques pessoais.

Acordos antes da data do julgamento

Se você e o proprietário entrarem em acordo (settlement) *antes do dia do julgamento*, ainda assim você terá que ir ao tribunal para que o juiz examine e aprove o acordo. Você deverá ter em mãos uma **via original** do acordo assinado.

Preparação para o julgamento

Como inquilino, você terá que ir ao tribunal para defender-se contra o processo do proprietário. Você não poderá enviar uma resposta por escrito. Todas as testemunhas em sua defesa terão que comparecer no tribunal com você; o tribunal não aceitará uma declaração escrita assinada por uma testemunha. Se você vier ao tribunal sem advogado, você terá que interrogar suas testemunhas. Seria bom preparar as perguntas que vai fazer às suas testemunhas antes da audiência.

Traga ao tribunal toda a documentação que ajudará a provar a sua causa, alguns destes documentos poderiam incluir:

- Recibos de pagamento de aluguel, cheques compensados, ordens de pagamento.
- Cópia do seu contrato de locação, de preferência o original.
- Cartas e notificações recebidas ou enviadas ao proprietário.
- Fotografias.
- Outros documentos que a seu critério possam ajudá-lo na sua defesa.

Se você não pagou o aluguel porque o proprietário não fez os reparos ou a manutenção do imóvel, você terá que provar para o juiz que os problemas são graves e que estão afetando sua estadia no imóvel.

Importante: Em todos os casos você deverá levar ao tribunal o valor total que o proprietário alega que você deve *mesmo que não concorde com o proprietário*. Se o tribunal determinar que legalmente você deve o aluguel, não importa o motivo pelo qual você não pagou. Infelizmente, uma doença, perda de emprego ou despesas médicas inesperadas não são razões legais para não pagar o aluguel. Se for determinado que você deve o dinheiro e o proprietário não quer fazer nenhum plano de pagamento, você deverá então pagar a soma total devida até o final do horário comercial no dia da audiência ou o juiz poderá emitir uma sentença de posse (judgment for possession). Uma sentença de posse é o primeiro passo para o despejo.

O pagamento somente poderá ser efetuado em dinheiro, cheque certificado ou ordem de pagamento em nome do *Treasurer, State of New Jersey*. Não serão aceitos cheques pessoais.

Dia do julgamento

Você e o proprietário terão que comparecer ao tribunal no horário e data estipulados na intimação. Traga todas as provas e testemunhas necessárias para sua defesa. No início da audiência serão anunciados todos os processos. Você deverá responder quando seu nome for chamado.

1. SE VOCÊ NÃO COMPARECER AO TRIBUNAL (*revelia*) - o processo será julgado à revelia a favor do proprietário. Isto poderá resultar no seu despejo.
2. SE O PROPRIETÁRIO NÃO COMPARECER AO TRIBUNAL (*extinção*) - o processo será extinguido.
3. SE AMBOS COMPARECEM AO TRIBUNAL:
 - O tribunal poderá solicitar que você e o proprietário reúnam-se com um mediador para tentar resolver o caso. Se você e o proprietário chegarem a um acordo, você terá que preencher os formulários apropriados que deverão ser examinados e aprovados pelo juiz antes de aceitar o acordo.

- Se não chegarem a um acordo, haverá um julgamento. O juiz poderá conceder ou recusar a sentença de posse. A sentença de posse é o primeiro passo para o despejo.

Sentença de posse/Mandado de remoção

Se o juiz emitir a sentença de posse, o proprietário poderá tomar medidas para despejá-lo do imóvel. Se não sair da residência, você receberá um mandado de remoção (warrant of removal) de um oficial de justiça da Seção Especial Cível, e não do proprietário. Ao receber o mandado de remoção, você terá que sair do imóvel no prazo de *três dias úteis*. Se não sair, o proprietário poderá solicitar ao Oficial de Justiça da Seção Especial Cível que o despeje do imóvel.

Após a sentença de posse

Depois do dia da audiência você ainda poderá tomar algumas medidas que poderiam alterar o resultado, no entanto você terá que notificar o proprietário se decidir tomar qualquer uma destas medidas junto ao tribunal:

- Você poderá solicitar ao tribunal uma ordem de remoção coordenada (Order for Orderly Removal), o que lhe daria um prazo maior para desocupar o imóvel; em geral não passa de sete dias corridos.
- Você poderá solicitar a permanência no imóvel devido a dificuldades extremas (hardships), o que poderia impedir o despejo por até seis meses. Você somente poderá solicitar a permanência por dificuldades extremas se pagar o valor total devido ao proprietário mais as custas. Se você pagar o valor total devido e conseguir a permanência por dificuldades extremas, você ainda terá que cumprir o contrato original e pagar todos os aluguéis durante sua permanência no imóvel.
- Você poderá solicitar ao tribunal a suspensão (cancelamento) da sentença de posse. Esta solicitação não é concedida com frequência e requer circunstâncias legais raríssimas.

Entre em contato com a Secretaria da Seção Especial Cível ([Special Civil Part Clerk's Office](#)) o mais rápido possível para solicitar qualquer uma das medidas acima.

Execução de acordos

Se você acredita que o proprietário não está cumprindo o acordo que assinou no tribunal, você deverá escrever e enviar uma certificação (certification). A certificação deverá ser apresentada **em inglês**. A certificação é uma declaração, escrita e assinada por você, que explica por que você acredita que o proprietário descumpriu seu acordo. **No final da sua declaração, você deverá incluir o seguinte texto:**

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

[*“Certifico que minhas declarações acima são verdadeiras. Estou ciente de que se qualquer uma de minhas declarações acima for intencionalmente falsa, estarei sujeito às punições da lei”*]. Não deixe de assinar e datar o documento abaixo da declaração.

Você deverá enviar via correio ou entregar uma cópia assinada da certificação ao tribunal e também enviar uma cópia via correio normal e certificado ao proprietário. Se o proprietário tiver um advogado, você poderá enviar a certificação via correio normal ao advogado ao invés do proprietário.

Depósito de garantia residencial

Em Nova Jersey, o proprietário só poderá cobrar até 1½ meses de aluguel como depósito de garantia. O proprietário exige o depósito de garantia para cobrir reparos por danos ao imóvel ou para cobrir aluguéis devidos após a desocupação do imóvel. O proprietário terá que depositar seu depósito de garantia em uma conta poupança no prazo de 30 dias após receber seu pagamento.

O proprietário terá que notificá-lo por escrito, no prazo de 30 dias do recebimento do seu depósito, sobre as seguintes informações:

1. Nome e endereço do banco onde o dinheiro foi depositado.
2. Valor do depósito.
3. Tipo de conta.
4. Taxa de juros atual desta conta.

O proprietário terá que lhe enviar uma declaração atualizada com as mesmas informações *anualmente*, ou no prazo de 30 dias, se:

- O depósito é transferido para outra conta ou banco, ou
- O banco efetuar uma fusão com outro banco, ou
- O imóvel alugado é vendido.

O proprietário terá que lhe pagar o valor dos juros anuais em dinheiro ou deverá creditar o valor dos juros anuais ao pagamento do aluguel.

O proprietário não poderá deduzir qualquer valor do depósito de garantia até que você tenha desocupado o imóvel. Se o proprietário quiser usar seu depósito de garantia para cobrir danos ou aluguéis que você deve, ele/ela deverá notificá-lo por escrito no prazo de 30 dias após sua desocupação do imóvel. É de sua responsabilidade fornecer ao proprietário seu novo endereço para que possa contatá-lo sobre seu depósito de garantia. Se o valor que você deve é maior do que o valor do seu depósito de garantia e/ou se causou danos ao imóvel além do desgaste natural, o proprietário poderá processá-lo judicialmente pelo valor adicional devido.

Despejo ilegal ou bloqueio de acesso

O proprietário não poderá despejá-lo ou remover seus pertences do imóvel alugado sem antes obter uma sentença de posse e depois um mandado de remoção emitidos pelo juiz. Somente um oficial de justiça da Seção Especial Cível poderá executar o despejo em nome do proprietário. *A lei proíbe que o proprietário o obrigue a desocupar o imóvel por meio de troca de fechaduras, cadeado nas portas, corte de gás, água ou luz.* O proprietário também não pode tomar posse de seus pertences pessoais ou mobília na tentativa de forçá-lo a pagar o aluguel. Se você tiver o acesso ao imóvel bloqueado ilegalmente, você poderá entrar com uma ação no tribunal do condado. Nesta ação você poderá solicitar autorização para regressar à sua residência, e poderá também solicitar danos monetários. Os formulários estão disponíveis na Secretaria da Seção Especial Cível ou no site njcourts.com.

Recuperação de seus honorários advocatícios (se houver) ou créditos de aluguel

Se você assinou um contrato de locação *a partir de 1º de fevereiro de 2014* estipulando que você, o inquilino, poderá ser responsabilizado pelos honorários advocatícios ou despesas do proprietário, ou que estas custas podem ser recuperadas como aluguel adicional, você também terá o mesmo direito de ser reembolsado pelo proprietário por seus honorários advocatícios ou despesas se você ganhar a causa. No entanto, se você evitar seu despejo simplesmente mediante o pagamento de todos os aluguéis devidos, mas sem apresentar uma razão válida por não ter pago o aluguel no vencimento, você não poderá solicitar nenhum reembolso de suas despesas ou honorários advocatícios. O juiz vai determinar se lhe são devidos quaisquer honorários ou despesas e também vai decidir se você tem direito a algum valor ou crédito contra futuros pagamentos de aluguel.

Este folheto foi publicado pelo
Poder Judiciário de Nova Jersey

Divisão de Prática Cível
Civil Practice Division

Stuart Rabner
Juiz Presidente do Tribunal Estadual
Chief Justice

Glenn A. Grant, J.A.D.
Diretor Administrativo Interino dos Tribunais
Acting Administrative Director of the Courts

Jennifer M. Perez
Diretor dos Serviços Administrativos dos Tribunais
Director, Office of Trial Court Services

Kevin M. Wolfe
Diretor Assistente da Prática Cível
Assistant Director, Civil Practice

Lloyd Garner
Chefe dos Serviços da Seção Especial Cível
Chief, Special Civil Part Services

njcourts.com

Revisado 04/2015

10288-Portuguese