

PODER JUDICIÁRIO DE NOVA JERSEY

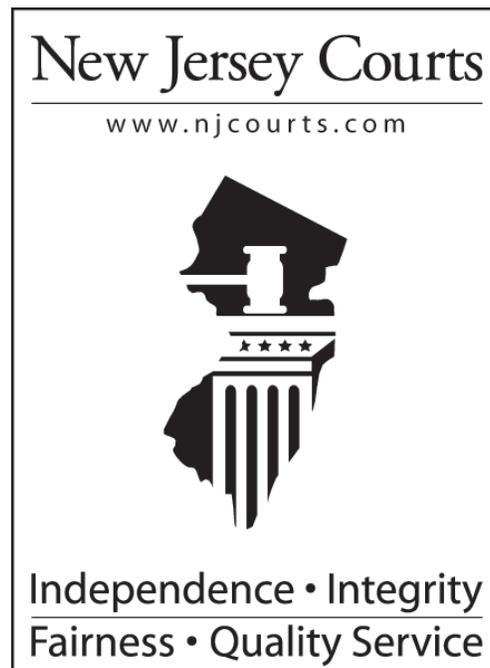
NEW JERSEY JUDICIARY

INFORMAÇÕES

PARA

PROPRIETÁRIOS

Information for Landlords – 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

A maioria das divergências entre proprietários (locadores) e inquilinos (locatários) é resolvida através do setor de proprietários/inquilinos da Seção Especial Cível do Tribunal Superior de Nova Jersey (New Jersey Superior Court, Special Civil Part).

Este folheto contém informações sobre o setor de proprietários/inquilinos e não visa fornecer ou substituir a orientação jurídica ou responder a todas as perguntas que você tenha sobre este tribunal.

Para obter orientação jurídica sobre seus direitos, você deverá consultar um advogado. Se não tiver advogado, você poderá entrar em contato com o Serviço de Indicação de Advogados (Lawyer's Referral Service) da Ordem dos Advogados do seu condado (County Bar Association).

O inquilino ou o proprietário que seja pessoa jurídica ou sociedade limitada deverá ser representado por um advogado do estado de Nova Jersey em todas as ações protocoladas no Setor de Proprietários/Inquilinos.

Processos típicos de proprietários e inquilinos

Segue abaixo uma lista geral de alguns dos motivos pelos quais um proprietário poderá entrar com uma ação no setor de proprietários/inquilinos:

- Falta de pagamento do aluguel.
- Conduta persistente contra a ordem pública.
- Destruição ou danos à propriedade causados intencionalmente ou por negligência grave.
- Atraso constante no pagamento do aluguel.
- Infração de normas e regulamentos após o recebimento de notificação escrita solicitando o cumprimento, conforme estipulado em contrato de locação ou em outro documento.
- Condenação do inquilino por delitos referentes a drogas.

Antes de entrar com uma ação, o proprietário deverá notificar o inquilino por escrito para cessar a conduta em questão. O proprietário poderá entrar com a ação de despejo somente se o inquilino persistir com tal conduta mesmo após receber a notificação solicitando a cessação. Em geral, quando o processo não se trata de falta de pagamento, o proprietário deverá notificar sobre a rescisão da locação ao inquilino. Estas notificações deverão ser anexadas ao processo quando for protocolado.

O proprietário não poderá entrar com uma ação no setor de proprietários/inquilinos para cobrar aluguéis não pagos depois que o juiz emitir a sentença de posse. As ações de cobrança de aluguel deverão ser protocoladas na Seção Especial Cível geral ou no setor de pequenas causas, dependendo do valor devido.

Como entrar com uma ação contra o inquilino

A ação deverá ser protocolada na Secretaria da Seção Especial Cível do condado onde se encontra o imóvel alugado. Os fatos apresentados na ação que servem como base deverão ser verificados pela pessoa que tem conhecimento pessoal destes fatos.

Ao protocolar a ação, você deverá preencher os formulários de intimação e ação (summons and complaint) contra o proprietário/inquilino, os quais estão disponíveis na Secretaria da Seção Especial Cível. Você deverá enviar uma via original da intimação e da ação, além de duas cópias adicionais de ambas, a cada inquilino nomeado na ação. Você deverá especificar o tipo de ação que está protocolando, conforme indicado no formulário. Todos os formulários preenchidos deverão ser assinados. Você será notificado do dia da audiência no tribunal pelo correio.

Taxas

As taxas de protocolo da ação, mandado de remoção e entrega de intimações do Setor de Proprietários/ Inquilinos estão disponíveis no website njcourts.com ou por telefone na Seção Especial Cível do condado onde se encontra o imóvel alugado. O pagamento deverá ser efetuado em cheque ou ordem de pagamento ao *Treasurer, State of New Jersey*.

Acordos

Se a causa for resolvida *antes da data do julgamento*, o proprietário deverá comunicar o acordo ao tribunal. Os acordos realizados no dia do julgamento estão descritos no item “Dia do julgamento”.

Preparação para o julgamento

Como proprietário, você deverá comparecer ao tribunal e provar que as declarações feitas na ação são verdadeiras. Tome as devidas providências para que todas as testemunhas necessárias para provar sua causa compareçam ao tribunal. Uma declaração escrita, mesmo feita sob juramento, não poderá ser utilizada no tribunal. O juiz somente aceitará depoimentos de testemunhas presentes na audiência. Prepare com antecedência as perguntas que fará às testemunhas que vão ajudá-lo a provar sua causa.

Traga ao tribunal todos os documentos de transações que possam ajudá-lo a provar sua causa, como por exemplo:

- Contratos de locação, orçamentos, contas, recibos de aluguel, cheques compensados ou registros contábeis.
- Cheques devolvidos.
- Cartas, fotografias.
- Outros documentos que comprovam suas alegações.

Dia do julgamento

O inquilino e o proprietário devem estar presentes no tribunal no horário e data estipulados na intimação, a menos que o tribunal notifique alguma alteração. Traga todas as provas e testemunhas necessárias para apresentar sua causa.

No dia do julgamento o tribunal faz a chamada de todos os processos agendados para aquele dia para saber quem está presente. Um dos seguintes eventos poderá ocorrer:

1. **JULGAMENTO** - Se as partes não conseguem chegar a um acordo, haverá um julgamento. O juiz poderá conceder ou recusar a sentença de posse reivindicada pelo proprietário.
2. **ACORDO** - O tribunal incentiva o proprietário e o inquilino a entrarem em acordo voluntariamente. Para que os acordos tenham validade legal, o proprietário e o advogado do proprietário, se tiver, deverão apresentar algumas certificações ao tribunal. É importante que as partes entendam as disposições do acordo. Os formulários de acordo (settlement) estão disponíveis em qualquer Seção Especial Cível do Tribunal e requerem a revisão e aprovação do juiz quando os inquilinos residenciais comparecem *pro se*, ou sem advogado.
3. **EXTINÇÃO DO PROCESSO** - Se o proprietário não comparecer, o processo será extinguido.
4. **REVELIA** - Se o proprietário comparecer e o inquilino não estiver presente o processo será julgado à revelia a favor do proprietário. O proprietário deverá apresentar os formulários abaixo no prazo de 30 dias a partir da data da inadimplência:
 - Certificação do proprietário (Certification by Landlord).
 - Certificação do advogado do proprietário (Certification by Landlord’s Attorney). Este documento é necessário somente se o proprietário tiver advogado.

Estes formulários estão disponíveis em qualquer Secretaria da Seção Especial Cível de Nova Jersey e no website njcourts.com. É altamente recomendável que estes formulários de certificação sejam preenchidos e apresentados ao tribunal na data do julgamento. A sentença de posse não será emitida até que estes formulários sejam protocolados, o que deverá ocorrer até 30 dias da data do julgamento.

Sentença de posse/Mandado de remoção

Se o juiz emitir a sentença de posse, o proprietário terá o direito de despejar o inquilino por intermédio de um oficial de justiça da seção especial cível. O proprietário não poderá despejar o inquilino pessoalmente. Em Nova Jersey somente um oficial de justiça da seção especial cível pode despejar um inquilino.

O mandado de remoção pode ser emitido após *três dias úteis* a partir da data de emissão da sentença de posse, que são de segunda a sexta-feira, exceto feriados, e não incluem o dia da audiência no tribunal. No caso de aluguel sazonal, no entanto, o mandado deverá ser emitido no prazo de dois dias a partir da data de emissão da sentença de posse. Uma vez que o mandado de remoção seja entregue ao inquilino residencial, o proprietário deverá aguardar *três dias úteis* que são contados de segunda a sexta-feira, exceto feriados legais, para agendar o despejo. O inquilino comercial, no entanto, poderá ser despejado por um oficial de justiça na entrega do mandado.

O inquilino poderá solicitar de imediato ao tribunal a suspensão da sentença de posse, obter uma ordem de remoção coordenada que concede um prazo maior para a desocupação do imóvel, ou solicitar a permanência no imóvel devido a dificuldades, o que poderia impedir o despejo. O inquilino poderá solicitar a permanência por dificuldades até 10 dias após a emissão da ordem de despejo. O inquilino deverá notificar o proprietário sobre qualquer solicitação de suspensão ou prorrogação do despejo. Quando o inquilino solicitar a permanência por dificuldades, poderá ser exigido que seja efetuado no tribunal o pagamento de todos os aluguéis devidos e das custas processuais. O inquilino também poderá ser obrigado a pagar todos os aluguéis futuros no tribunal na data de vencimento ou conforme ordenado pelo juiz durante a sua permanência no imóvel.

Execução de acordos e sentenças acordadas

Para executar um acordo ou uma sentença acordada que permite ao inquilino permanecer no imóvel alugado ou desocupá-lo em uma data determinada, enquanto efetua os pagamentos combinados, o proprietário ou o inquilino deverá anexar ao processo uma certificação, que é uma declaração formal dos fatos do alegado descumprimento, ou violação, e a reparação desejada. Deverá ser enviada uma cópia da certificação à outra parte por correio regular e certificado ou ao advogado da outra parte, se houver um advogado, por correio normal ou, se destinada ao inquilino, esta poderá ser afixada na porta do imóvel alugado.

Depósito de garantia residencial

A lei de Nova Jersey proíbe que o proprietário exija mais de 1½ vezes o aluguel mensal como depósito de garantia. O depósito de garantia em geral é obrigatório para o pagamento de reparos de danos ao imóvel alugado que sejam maiores do que o custo da manutenção normal e poderá ser utilizado para pagar qualquer aluguel devido.

O depósito de garantia deverá ser depositado pelo proprietário em uma conta poupança no prazo de 30 dias do recebimento. O proprietário deverá notificar ao inquilino, por escrito, o nome e o endereço do banco depositário, o valor depositado, o tipo de conta e a taxa de juros atual desta conta, e *assim por diante anualmente*. Se o proprietário não fornecer estas informações ao inquilino, por escrito, no prazo de 30 dias após o recebimento do depósito de garantia, a transferência do depósito para outra conta ou banco, a fusão do banco com outro banco, a venda do imóvel ou a data de cada pagamento anual de juros, o inquilino poderá aplicar o valor do depósito de garantia e dos juros acumulados ao aluguel. Os inquilinos devem notificar o proprietário por escrito, via carta registrada, caso decidam aplicar tal valor

ao aluguel. Se o inquilino vai aplicar o depósito de garantia ao aluguel porque o proprietário deixou de pagar juros anuais em dinheiro ao inquilino ou não lhe forneceu a atualização anual da conta, o proprietário terá 30 dias para retificar estas falhas.

Se o imóvel for vendido antes do término do contrato de locação, o proprietário será obrigado a transferir o depósito de garantia ao(s) proprietário(s) novo(s) e notificar o inquilino por escrito. O novo proprietário tem o dever de obter o depósito de garantia do proprietário vendedor.

Se o proprietário quiser utilizar o depósito de garantia para pagar danos ou aluguéis devidos, o proprietário deverá notificar o inquilino por escrito no prazo de 30 dias depois que o inquilino desocupar o imóvel. É de responsabilidade do inquilino fornecer seu novo endereço ao proprietário.

Despejo ilegal

Em Nova Jersey, a única forma de despejar o inquilino do imóvel alugado é quando o juiz autoriza o despejo depois de decidir o processo. O proprietário não poderá despejar o inquilino ou remover seus pertences do imóvel alugado sem antes obter uma sentença de posse e um mandado de remoção.

Para despejar o inquilino, o proprietário terá que tratar com o oficial de justiça designado ao processo pertencente a seção especial cível. A lei proíbe que o proprietário obrigue o inquilino a desocupar o imóvel através de bloqueio de acesso, corte de luz, água e gás, troca de chaves ou instalação de cadeados no imóvel. O proprietário também não poderá tomar posse dos pertences pessoais ou mobília do inquilino na tentativa de forçá-lo a pagar o aluguel.

Se o proprietário despejar o inquilino do imóvel alugado ilegalmente, o inquilino poderá entrar com uma ação judicial e solicitar uma ordem para apresentar as fundamentações legais (Order to Show Cause) na Secretaria da Seção Especial Cível e o juiz poderá autorizar seu retorno ao imóvel. O inquilino também poderá ser indenizado por perdas e danos monetários.

Honorários advocatícios do inquilino (se houver) e/ou crédito de aluguéis

Em Nova Jersey, o proprietário poderá ser obrigado a pagar ao inquilino as despesas ou honorários advocatícios razoáveis incorridos, ou ambos, na ocorrência de certas condições. Isto se aplica a todos os novos contratos de locação residencial celebrados *a partir de 1º de fevereiro de 2014*. Se o contrato de locação estipular que o proprietário tem ou pode ter direito a recuperar despesas ou honorários advocatícios, ou ambos, decorrentes do descumprimento de qualquer estipulação do contrato por parte do inquilino, ou se o contrato estipular que estas despesas podem ser recuperadas como aluguel adicional, o tribunal também deverá reconhecer e aplicar esta mesma disposição, como um acordo implícito, ao inquilino residencial que tenha um advogado que o defendeu com sucesso contra qualquer ação do proprietário. O mesmo ocorre se o inquilino ganhar uma causa contra o proprietário pelo descumprimento de qualquer um dos acordos ou pactos do contrato de locação. Se o inquilino pagar todos os aluguéis devidos alegados pelo proprietário antes que a sentença final seja proferida, e não tiver nenhuma defesa digna de mérito além da realização do referido pagamento, o inquilino não será considerado como a “parte vencedora da causa” para os fins desta nova lei. O juiz tem o poder discricionário de conceder compensação monetária ao inquilino ou um crédito a ser utilizado no pagamento de aluguéis futuros.

Este folheto foi publicado pelo
Poder Judiciário de Nova Jersey
Divisão de Prática Cível
This brochure is published by the
New Jersey Judiciary
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 Civil
Assistant Director, Civil Practice

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