

Poder Judiciário de Nova Jersey

Informações para Inquilinos Residenciais



Tribunal de Justiça de Nova Jersey

Divisão Jurídica

Juizado Especial Cível

Seção de Proprietários e Inquilinos

Histórico

Em Nova Jersey você não poderá ser despejado do imóvel sem uma sentença (decisão judicial) do Tribunal Superior de Nova Jersey. Você tem o direito de defender-se contra uma ordem de despejo perante o tribunal na Seção de Proprietários e Inquilinos do Tribunal Superior de Nova Jersey, Juizado Especial Cível..

Este folheto oferece informações gerais sobre seus direitos como inquilino e sobre como o processo de despejo pode ocorrer. O folheto não visa substituir a assessoria jurídica e não pode responder a todas as perguntas que possa ter sobre o seu caso. Os processos 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. (<https://www.lsnj.org/LegalServicesOffices.aspx>). Informações sobre recursos jurídicos também estão disponíveis no site njcourts.gov.

Os funcionários do tribunal podem fornecer uma lista de agências que poderiam prestar assistência com o aluguel, um abrigo temporário ou serviços jurídicos. As informações sobre os programas de assistência de aluguel (incluindo os relacionados à pandemia da COVID-19) estão disponíveis on-line em <https://www.nj.gov/dca/divisions/dhcr/> ou njcourts.gov.

O inquilino ou o 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 na seção de proprietários e 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 proprietário terá que notificá-lo por escrito solicitando o fim de tal conduta antes de entrar com

a ação de despejo. As cópias dessas notificações solicitando que você suspenda ou corrija tal conduta *devem estar anexadas à ação de despejo (o documento do tribunal)* ajuizada no tribunal pelo proprietário.

Se o proprietário está lhe 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 ou até três dias úteis após o despejo, bem como todas as custas judiciais incorridas pelo proprietário.

Se você pagar no dia do julgamento, você **terá** que pagar em dinheiro, cheque certificado ou ordem de pagamento em nome do *Treasurer, State of New Jersey*. O tribunal não poderá aceitar cheques pessoais. O proprietário não é obrigado a aceitar cheques pessoais; ele não pode exigir que você pague por depósito direto ou eletrônico. O proprietário terá que fornecer um recibo para qualquer pagamento de aluguel efetuado em dinheiro e terá que colaborar com a entidade beneficente ou programa de assistência de aluguéis que se comprometa a pagar o aluguel do inquilino.

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 comparecer em juízo para que o juiz examine e aprove o acordo. Você deverá ter em mãos a **via original** do acordo assinado.

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 não será exigido seu comparecimento presencial no tribunal. Durante a conferência você se reunirá com os funcionários do tribunal, os quais vão coletar as informações que você fornecer referentes a assistência sobre moradia, assistência jurídica e sobre serviços públicos, bem como 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 Inquilino (Tenant Case Information Statement (TCIS))

Os inquilinos têm que preencher e protocolar no tribunal a Declaração de Informações do Processo pelo menos 5 dias antes da Conferência de Gestão da Causa. O formulário TCIS está disponível no site njcourts.gov. As informações contidas nas Declarações de Informações do Processo não são admissíveis como prova.

Preparando-se para o julgamento

Como inquilino você terá que comparecer em juízo para defender-se contra o processo do proprietário. Você não poderá apresentar uma declaração por escrito. Todas as testemunhas em sua defesa terão que comparecer em juízo com você; o juiz não aceitará uma declaração escrita assinada por uma testemunha. Se você não tem advogado, você terá que interrogar as testemunhas a seu favor. Seria bom preparar as perguntas que vai fazer às suas testemunhas com antecedência. Você deve entrar em contato com o tribunal para providenciar a apresentação de provas para a sua causa.

Esteja preparado com toda a documentação que ajudará a provar a sua causa. Alguns desses documentos podem 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.

Nota: se você salvou suas fotos ou outras provas no telefone, você terá que imprimi-las.

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 juiz 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 terá então que 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). Sentença de posse significa que o proprietário ganhou a ação contra você e pode removê-lo do imóvel. Esse é o primeiro passo para o despejo.

Você terá que pagar em dinheiro, cheque certificado ou ordem de pagamento em nome do Treasurer, State of New Jersey.

Dia do julgamento

Você e o proprietário terão que comparecer em juízo no horário e data estipulados na notificação do julgamento. Esteja preparado para apresentar todas as provas e testemunhas

necessárias para a sua defesa. No início da audiência serão anunciados todos os processos do dia. Você deverá responder quando o seu nome for chamado.

1. **SE VOCÊ NÃO COMPARECER EM JUÍZO** (*revelia*) - o processo será julgado à revelia a favor do proprietário. Essa decisão contra você poderá resultar no seu despejo.
2. **SE O PROPRIETÁRIO NÃO COMPARECER EM JUÍZO** (*extinção*) - o processo será extinguido.
3. **SE AMBOS COMPARECEM EM JUÍZO:**
 - O juiz poderá solicitar que você e o proprietário reúnam-se com uma parte neutra 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. Sentença de posse significa que o proprietário ganhou a ação contra você e poderá removê-lo do imóvel. Esse é o primeiro passo para o despejo.

Sentença de posse e mandado de remoção

Se o juiz emitir a sentença de posse (judgment for possession), 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 do Juizado Especial Cível, e não do proprietário. Essa é uma ordem judicial oficial para você sair do imóvel. 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 do Juizado Especial Cível seu despejo 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 dessas medidas junto ao tribunal:

- Você poderá pagar ao proprietário todos os aluguéis vencidos e devidos mais as custas judiciais apropriadas dentro de três dias úteis do despejo; o proprietário terá então que enviar uma notificação ou carta ao juiz para extinguir seu processo com prejuízo de direitos (with prejudice) dentro de *dois dias úteis*. Se o proprietário se recusar a aceitar seu pagamento ou se não enviar carta ou notificação ao juiz, você poderá protocolar uma petição (solicitação por escrito) solicitando ao tribunal a extinção do seu processo com prejuízo de direitos (with prejudice).
- Você poderá solicitar ao tribunal uma ordem de remoção coordenada (Order for Orderly Removal), uma ordem judicial que lhe daria um prazo maior para desocupar o imóvel que em geral não passa de sete dias corridos.

- Se você tem todo o dinheiro para pagar, porém três dias úteis APÓS o despejo; você poderá solicitar a permanência no imóvel devido a dificuldades extremas (hardship stay), o que poderá 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. Essa solicitação não é concedida com frequência e requer circunstâncias legais raríssimas.

Entre em contato com a Secretaria do Juizado Especial Cível ([Office of the Special Civil Part](#)) o mais rápido possível para solicitar qualquer uma das medidas acima.

Execução do acordo

Se você acredita que o proprietário não está seguindo ou cumprindo o acordo que assinou no tribunal, você deverá escrever e enviar uma certificação (certification) ao tribunal. 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 terá que enviar via correio ou entregar no tribunal uma cópia assinada da certificação e também enviar uma cópia via correio normal e certificada ao proprietário. Se o proprietário tiver um advogado, você poderá enviar a certificação via correio normal ao advogado ao invés do proprietário. Você também poderá enviar sua certificação assinada ao tribunal pelo Sistema de Processo Judicial Eletrônico (JEDS), o qual está disponível no site [njcourts.gov](#).

Depósito caução

Em Nova Jersey o proprietário só poderá cobrar até 1½ meses de aluguel como depósito caução. O proprietário exige o depósito caução para cobrir reparos por danos ao imóvel ou para cobrir aluguéis devidos após a desocupação do imóvel. O proprietário terá que depositar seu depósito caução 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 caução até que você tenha desocupado o imóvel. Se o proprietário quiser usar seu depósito caução para cobrir danos ou aluguéis que você deve, este deverá notificá-lo por escrito no prazo de 30 dias após sua desocupação do imóvel. É sua a responsabilidade de fornecer ao proprietário seu endereço novo para que possa contatá-lo sobre seu depósito caução. Se o valor que você deve é maior do que o valor do seu depósito caução, e/ou se causou danos ao imóvel além do desgaste natural, o proprietário poderá processá-lo judicialmente pelo valor adicional devido. Se você acredita que o proprietário não cumpriu nenhuma das exigências do depósito caução nos termos da lei, você também poderá entrar com uma ação separada contra o proprietário pelos danos causados.

Despejo ou bloqueio ilegal

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 do Juizado 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 (consultar CN 10916 - [How to Apply for the Return of Your Personal Property or to Return to Your Rental Premises](#) (Como requerer o retorno dos seus pertences pessoais ou retorno ao seu imóvel alugado - em inglês)). Nessa ação você poderá solicitar autorização para regressar à sua residência, e poderá também solicitar danos monetários. Os formulários estão disponíveis na Secretaria do Juizado Especial Cível ou no site njcourts.gov.

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

Se você assinou um contrato de locação em 1º de fevereiro de 2014 ou após essa data estipulando que você, o inquilino, poderá ser responsável pelos honorários advocatícios ou despesas do proprietário, ou que esses custos podem ser recuperados 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.

Este folheto foi publicado pelo
Poder Judiciário de Nova Jersey
Divisão de Prática Cível

Stuart Rabner
Juiz Presidente da Suprema Corte Estadual
Chief Justice

Glenn A. Grant
Diretor Administrativo dos Tribunais
Administrative Director of the Courts

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

Taironda E. Phoenix
Diretora Assistente da Prática Cível
Assistant Director, Civil Practic

njcourts.gov

Atualizado 06/2024

10288-Portuguese