

Poder Judiciário de Nova Jersey

Informações para Proprietários



Tribunal de Justiça de Nova Jersey

Divisão Jurídica

Juizado Especial Cível

Seção de Proprietários e Inquilinos

Histórico

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

Este folheto oferece informações sobre a seção de proprietários e 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 contatar o Serviço de Indicação de Advogados (Lawyer's Referral Service) da Ordem dos Advogados do seu condado (County Bar Association).

O inquilino ou proprietário que seja pessoa jurídica ou sociedade limitada deverá ser representado por um advogado do estado de Nova Jersey em todas as ações ajuizadas na Seção de Proprietários e Inquilinos.

Como os inquilinos pagam o aluguel

Como proprietário, você não pode exigir que inquilinos residenciais paguem o aluguel via depósito direto ou eletrônico, você tem que fornecer recibo para cada pagamento efetuado em dinheiro e tem que colaborar com qualquer entidade beneficente ou programa de assistência de aluguéis que se comprometa a pagar o aluguel do inquilino.

Processos típicos de proprietários e inquilinos

Segue abaixo uma lista geral de alguns dos motivos pelos quais você poderá entrar com uma ação na seção de proprietários e 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 no contrato de locação ou em outro documento.
- Condenação do inquilino por delitos referentes a drogas.
- Antes de entrar com uma ação judicial devido à conduta do inquilino, você terá que notificá-lo por escrito para suspender ou cessar tal conduta. Somente quando o inquilino persistir com tal conduta, após receber a notificação para suspendê-la, você poderá tentar despejar o inquilino. Além disso, nas ações judiciais por motivos que não sejam a falta de pagamento geralmente é exigida uma notificação para rescindir a locação. Essas notificações deverão ser anexadas à ação quando for ajuizada. Segundo a legislação

federal, no caso de residências com proteção oficial você é obrigado a enviar uma cópia da ação judicial e qualquer notificação de despejo à Autoridade de Habitação Pública (Public Housing Authority “PHA”) na data ou antes de ajuizar a ação no tribunal.

- Você não poderá entrar com uma ação na seção de proprietários e inquilinos para cobrar aluguéis não pagos depois que o juiz emitir a sentença de posse. As ações de cobrança de aluguel deverão ser ajuizadas no Juizado Especial Cível geral ou na seção de pequenas causas, dependendo do valor devido.

Como entrar com uma ação judicial

Você terá que ajuizar a ação pelo Sistema de Processo Judicial Eletrônico (JEDS), pelo correio ou pessoalmente na Secretaria do Juizado Especial Cível (Special Civil Part Office) no condado onde se encontra o imóvel alugado. Os fatos apresentados como justificativa na ação judicial deverão ser verificados por você, como a pessoa que tem conhecimento pessoal desses fatos, e não o seu advogado (se você tiver um).

Ao ajuizar a ação, você terá que preencher os formulários de citação e petição inicial de proprietário e inquilino (landlord tenant summons and complaint) e o da Declaração de Informações do Processo do Proprietário (Landlord Case Information Statement (LCIS)), ambos disponíveis on-line em njcourts.gov ou na Secretaria do Juizado Especial Cível. Você terá que enviar uma via original da citação e petição inicial, além de duas cópias adicionais de ambas, a cada inquilino nomeado na ação, a menos que esteja ajuizando eletronicamente pelo sistema JEDS. Você terá que especificar o tipo de ação que está ajuizando, conforme indicado no formulário. Todos os formulários preenchidos deverão ser assinados. Você será notificado da data da audiência no tribunal pelo correio.

Custas judiciais

A lista das custas judiciais para ajuizar a ação, o mandado de remoção e a entrega de citação da Seção de Proprietários e Inquilinos está disponível em njcourts.gov ou por telefone na Secretaria do Juizado Especial Cível do condado onde se encontra o imóvel alugado. Emita seu cheque ou ordem de pagamento ao ***Treasurer, State of New Jersey***.

Acordos

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

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))

Os proprietários terão que preencher e protocolar no tribunal a Declaração de Informações do Processo com a sua ação. O formulário LCIS está disponível em njcourts.gov. As informações contidas nas Declarações de Informações do Processo não são admissíveis como prova.

Preparando-se para o julgamento

Como proprietário, você terá que comparecer em juízo e provar que as declarações feitas na ação são verdadeiras. Providencie o comparecimento em juízo de todas as testemunhas necessárias para provar a sua causa. Uma declaração escrita, mesmo feita sob juramento, não será permitida pelo juiz. Somente serão permitidos depoimentos das testemunhas feitos em juízo. Prepare suas perguntas com antecedência para as testemunhas que ajudarão a provar a sua causa.

Esteja preparado para apresentar todos os documentos de transações que possam ajudá-lo a provar a 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.

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

Dia do julgamento

Você e o inquilino terão que comparecer em juízo no horário e data estipulados na notificação do julgamento, a menos que o tribunal notifique alguma alteração. Esteja preparado para apresentar as provas e testemunhas necessárias para defender a sua causa.

No dia do julgamento o tribunal fará a chamada de todos os processos agendados para julgamento. Você terá que responder quando seu nome for chamado para que o tribunal saiba que está presente. Um dos seguintes eventos poderá ocorrer:

1. **ACORDO** - O tribunal incentivará você e o inquilino a resolver o processo com a assistência de uma parte neutra. Para que os acordos tenham validade legal, você e seu advogado (se você tiver um) deverão apresentar algumas certificações ao tribunal. É

importante que as partes entendam as disposições do acordo. Os formulários do acordo (settlement) estão disponíveis em qualquer Juizado Especial Cível do Tribunal e requerem a análise e a aprovação do juiz quando os inquilinos residenciais comparecem sem a representação de advogado.

2. **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.
3. **EXTINÇÃO DO PROCESSO** - Se você não comparecer em juízo, o processo será extinguido.
4. **REVELIA** - Se você comparecer em juízo e o inquilino não estiver presente, o processo será julgado à revelia a seu favor. Você deverá apresentar os formulários abaixo no prazo de 30 dias a partir da data da revelia:
 - Certificação do proprietário (Certification by Landlord).
 - Certificação do advogado do proprietário (Certification by Landlord's Attorney). Esse documento é necessário somente se você tiver um advogado.

Esses formulários estão disponíveis em qualquer Secretaria do Juizado Especial Cível de Nova Jersey e em njcourts.gov. É de extrema importância que esses formulários de certificação sejam preenchidos e apresentados ao tribunal na data do julgamento. A sentença de posse não será emitida até que esses formulários sejam protocolados, o que deverá ocorrer até 30 dias da data do julgamento.

Sentença de posse e mandado de remoção

Se o juiz emitir a sentença de posse (judgment for possession), você terá o direito de despejar o inquilino por intermédio de um oficial de justiça do juizado especial cível. Você 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 (warrant of removal) é uma ordem judicial oficial para o inquilino deixar o imóvel alugado no prazo de *três dias úteis*. O mandado de remoção pode ser emitido após *três dias úteis* a partir da data de emissão da sentença de posse, sem incluir o dia da audiência no tribunal. No caso de aluguel sazonal, no entanto, o mandado deverá ser emitido no prazo de dois dias da data de emissão da sentença de posse. Uma vez que o mandado de remoção seja entregue ao inquilino residencial, você deverá aguardar *três dias úteis* que são contados de segunda a sexta-feira, exceto feriados legais, antes de agendar o despejo. Isso é feito mediante a execução do mandado de remoção por um Oficial de Justiça do Juizado Especial Cível. O inquilino comercial, no entanto, poderá ser despejado por um oficial de justiça na entrega do mandado.

O inquilino residencial poderá pagá-lo por todos os aluguéis vencidos e devidos mais as taxas apropriadas dentro de três dias úteis do despejo e você terá então que enviar uma notificação ou carta ao juiz extinguindo seu processo com prejuízo de direitos (with prejudice) dentro de dois dias úteis a partir daí. Você não poderá se recusar a aceitar o pagamento integral do inquilino ou deixar de colaborar com um programa de assistência de aluguéis ou entidade beneficente que

se comprometeu a pagar o aluguel do inquilino. Se você se recusar a aceitar o pagamento integral, se deixar de extinguir o processo com prejuízo de direitos (with prejudice) ao receber, dentro do prazo, o pagamento integral e todas as custas judiciais apropriadas e/ou se não colaborar com os terceiros mencionados, você estará sujeito a uma multa estipulada por lei de \$500 por cada infração.

O inquilino poderá também solicitar de imediato ao tribunal a suspensão da sentença de posse sob outras circunstâncias limitadas; obter uma ordem de remoção coordenada (orderly removal) que conceda até 7 dias corridos para a mudança; ou a permanência por dificuldades extremas (hardship stay), o que poderia suspender o despejo por até 6 meses. O inquilino poderá solicitar proteção legal, tal como a permanência por dificuldades extremas ou a extinção do processo até 10 dias após o despejo. O inquilino é obrigado a notificá-lo sobre a solicitação de suspensão ou prorrogação do despejo. Quando solicitar a permanência por dificuldades extremas (hardship stay), o inquilino é obrigado a pagar no tribunal todos os aluguéis devidos, mais as 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 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, você ou o inquilino deverá anexar ao processo uma certificação, que é uma declaração formal dos fatos do alegado descumprimento ou violação, e a reparação judicial desejada. Uma cópia da certificação deverá ser enviada à outra parte por correio regular e certificado ou ao advogado da outra parte, se tiver um advogado, por correio normal ou, se destinada ao inquilino, esta poderá ser afixada na porta do imóvel alugado.

Depósito caução residencial

A legislação de Nova Jersey proíbe que você exija mais de 1½ vezes o aluguel mensal como depósito caução. Esse depósito em geral é obrigatório para o pagamento de reparos de danos ao imóvel alugado que sejam superiores ao custo da manutenção normal.

Você terá que depositar os depósitos caução em uma conta-poupança no prazo de 30 dias do recebimento. Você terá que notificar ao inquilino, por escrito, o nome e 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 você não fornecer estes dados ao inquilino, por escrito, no prazo de 30 dias após o recebimento do depósito caução, da transferência do depósito para outra conta ou banco, da fusão do banco com outro banco, da venda do imóvel ou da data de cada pagamento anual de juros, o inquilino poderá aplicar o valor do depósito caução e dos juros acumulados ao aluguel. O inquilino terá que notificá-lo por escrito, via carta registrada, caso decidam aplicar tal valor ao aluguel. Se o inquilino vai aplicar o depósito caução ao aluguel porque você deixou de pagar juros anuais em dinheiro ao inquilino ou não lhe forneceu a atualização anual da conta,

Informações para Proprietários

você terá 30 dias para retificar estas falhas.

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

Se quiser utilizar o depósito caução para pagar danos ou aluguéis devidos, você terá que notificar o inquilino por escrito no prazo de 30 dias depois que o inquilino desocupar o imóvel. O inquilino tem a responsabilidade de informá-lo sobre qual será o endereço para envio.

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. Como proprietário você 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 ao juizado especial cível. A lei proíbe que você 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. Você também não poderá tomar posse dos pertences pessoais ou mobília do inquilino na tentativa de forçá-lo a pagar o aluguel.

Se você 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 do Juizado Especial Cível, e o juiz poderá autorizar o retorno ao imóvel. O inquilino também poderá ser indenizado por perdas e danos monetários.

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

O juiz poderá ordenar que você pague as custas ou despesas legais razoáveis (ou ambas) do inquilino *se* as seguintes condições forem aplicáveis:

- assinou um novo contrato de locação residencial em *1º de fevereiro de 2014 ou após esta data*; e
- o contrato de locação estipula que você (o proprietário) poderia ter direito a honorários advocatícios (ou despesas), ou ambos, se o inquilino não cumprir os termos contratuais; e
- o inquilino defende-se com êxito contra a sua alegação de que ele não cumpriu os termos do contrato de locação, ou prova para o juiz com êxito que **você** não cumpriu os termos do contrato de locação.

O juiz tem poder discricionário para conceder ao inquilino danos monetários ou um crédito contra aluguéis futuros. Entretanto, o juiz não concederá danos quando o inquilino simplesmente paga o aluguel devido pela locação sem outras defesas ou provas..

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 Practice

njcourts.gov

Revisado 06/2023

CN 10289-Portuguese