

Protegendo-se em um despejo

Se você está enfrentando um despejo, use estas informações para tomar medidas e proteger sua habitação

Em Massachusetts, você não tem direito a um advogado se estiver enfrentando um despejo. Muitas pessoas têm que representar a si mesmas.

Este é o primeiro de 15 livretos para ajudá-lo a se representar se estiver enfrentando um despejo em Massachusetts. Esses livretos contêm informações práticas sobre as etapas que você precisa seguir para proteger seus direitos, incluindo coisas que você deve fazer antes de ir ao tribunal. Os livretos não substituem o advogado.

Tente obter ajuda jurídica

Procure um advogado o mais rápido possível. Use o Massachusetts Legal Resource Finder: MassLRF.org

Você pode obter ajuda jurídica gratuita com o programa de assistência jurídica local. Se você não conseguir um advogado no programa de assistência jurídica local, ligue para a ordem dos advogados local e pergunte sobre o programa de indicação de advogados. Encontre sua ordem dos advogados local on-line. Se você não tiver computador, vá à biblioteca local para ter acesso a um.

Um advogado pode:

- a. Dar conselhos adequados à sua situação.
- b. Preencher e apresentar os documentos judiciais por você.
- c. Representá-lo e acompanhá-lo ao tribunal.
- d. Falar com o juiz e com o seu locador ou com o advogado do locador.

Alguns Tribunais Habitacionais contam com programas de Advogado do Dia. O Advogado do Dia pode dar alguns conselhos e uma breve ajuda. Se você já estiver no tribunal, pergunte aos funcionários ou ao juiz como encontrar o Advogado do Dia naquele tribunal.

15 livretos para ajudá-lo a se representar

Livreto 1: Protegendo-se em um despejo

Quais medidas tomar antes de ir ao tribunal e o que levar

Livreto 2: Lista de Verificação do Código de Habitação

Quais as condições que violam o Código Sanitário Estadual

Livreto 3: A Resposta

Como se defender e explicar ao tribunal por que você não deve ser despejado

Livreto 3A: Resposta e Instrução Tardias

Como pedir ao tribunal para aceitar seus formulários de Resposta e Instrução com atraso

Livreto 4: Instrução

Como obter informações para se preparar para o julgamento

Booklet 4A: Instrução para locatários de propriedades em execução

Como obter informações para preparar seu caso

Livreto 5: Transferência

Como transferir um caso para o Tribunal de Habitação

Livreto 6: Revertendo a Revelia

Como conseguir uma nova data para a audiência se você perdeu a data agendada

Livreto 7: Recursos

Onde apresentar um recurso se você perdeu a ação

Livreto 7A: Recursos

Como apresentar um recurso no Tribunal de Habitação

Livreto 7B: Recursos

Como apresentar um recurso no Tribunal Distrital

Livreto 8: Suspensão

Como conseguir tempo para permanecer em sua casa se você perdeu a ação

Livreto 9: Declaração de Hipossuficiência

Como pedir ao tribunal para pagar pelas custas judiciais

Livreto 10: Negociando um acordo para o seu caso

Como pensar nos termos que você deseja em um acordo

Livreto 11: Formulário de Correção de Erros

Como corrigir erros nos autos do processo on-line.

Para atualizações desses livretos, consulte MassLegalHelp.org

O que preciso saber sobre como me representar?

Você não tem que se mudar até que um juiz determine

Você não precisa se mudar só porque o locador disse para você se mudar, enviou uma Notificação de Despejo ou uma Citação e Petição Inicial em processo de despejo.

Você só precisa sair se o tribunal determinar que você se mude.

Se o seu locador quiser que você se mude, ele **deve**:

1. Enviar-lhe uma carta chamada Notificação de Despejo dizendo que quer que você saia
2. Ir ao tribunal,
3. Ganhar a ação de despejo, e
4. Obter uma ordem judicial.

Leia toda a documentação que você receber do tribunal

Se um delegado ou policial entregar a você um documento judicial chamado **Citação e Petição Inicial**, leia os papéis com atenção.

O locador **só** pode fazer com que você receba o documento **Citação e Petição Inicial** de um delegado ou policial se:

- O tempo na **Notificação de Despejo** tiver se esgotado, ou
- Seu contrato de aluguel tiver vencido.

O documento Citação e Petição Inicial informa:

- O nome e endereço do tribunal que está cuidando do seu caso.
- Você deve apresentar uma Resposta três dias úteis antes do seu "primeiro evento judicial".

Você deve receber uma notificação do tribunal pelo correio cerca de uma semana após receber a Citação e Petição Inicial. A notificação deve informar a data e a hora de sua primeira audiência. Ela também dirá se a audiência será presencial ou por meio do Zoom.

Vá ao tribunal ou você perderá a causa automaticamente!

Você está vivendo em más condições?

Se houver más condições em sua casa, como ratos, falta de aquecimento ou vazamentos, é importante documentá-las. Se o locador souber dessas condições, você poderá evitar o despejo, caso esteja enfrentando um despejo por falta de pagamento ou um despejo sem culpa. Um despejo sem culpa é quando o locador não declara o motivo para o despejo ou declara um motivo que não é culpa sua. Por exemplo, o locador pode estar despejando você porque deseja vender o imóvel.

Use o **Livreto 2: Lista de Verificação do Código de Habitação** para ajudar você a descobrir se há problemas que o locador precisa reparar. Assim que possível, informe o locador sobre esses problemas por escrito, por meio de uma carta, mensagem de texto ou e-mail - mesmo que você já tenha contado ao locador. Você também pode ligar para o inspetor habitacional da sua cidade imediatamente e requerer uma inspeção do código habitacional.

Preencha seus formulários judiciais

Preencha sua Resposta. Use o formulário de Resposta no **Livreto 3: Resposta** ou a ferramenta de Resposta on-line gratuita do Massachusetts Defense for Eviction (**MADE**): GBLS.org/MADE

Preencha sua Instrução. O formulário de Instrução permite que informações e documentos sejam pedidos **ao seu locador** para ajudar você a ganhar o caso. Use o formulário no **Livreto 4: Instrução** ou use o **MADE** para ajudá-lo a preencher o formulário de Instrução: GBLS.org/MADE

Prepare-se para sua audiência

Antes de ir para sua primeira audiência:

- Use a **Lista de verificação do que levar ao Tribunal** neste livreto para ajudá-lo a organizar o que você precisa levar. Levar os itens desta lista de verificação com você pode ser uma das coisas mais importantes a fazer.
- **Pense nas coisas que são mais importantes para você.** Você e seu locador podem recorrer à mediação para tentar resolver o caso. Use o **Livreto 10: Negociando um acordo para o seu caso** para ajudá-lo a pensar nos termos que deseja em um acordo. Então, você estará pronto para falar ao mediador sobre as coisas de que você precisa. Por exemplo, você pode concordar em pagar parte do aluguel devido se o locador fizer reparos, e você pode ficar em sua casa.

Vá ao tribunal

Se você não comparecer à audiência, você perderá a ação. O juiz pode determinar que você saia rapidamente. Você pode ter que se mudar dentro de 2 semanas da data da audiência.

Se você chegar a um acordo com o locador antes da data da primeira audiência, ainda assim deverá comparecer ao tribunal. Você precisa ter certeza de que o acordo será "aceito pelo tribunal".

Quando você vai ao tribunal, pode ser assustador defender os seus direitos. Porém, quanto mais preparado você estiver, melhor poderá dizer ao mediador ou ao juiz o que você precisa.

Mesmo que o mediador ou o locador tenham uma ideia sobre como resolver o caso, você não precisa concordar. Você ainda pode falar com um juiz.

- Não concorde em se mudar se não tiver outro lugar para morar.

- Não concorde em pagar uma quantia que você não tenha condição de pagar.

Se você fizer um acordo com o locador, certifique-se de obter uma cópia assinada por ambas as partes. Guarde o acordo em um lugar seguro.

Se você não chegar a um acordo com o locador, você pode falar com um juiz. Você pode convencer o juiz a deixá-lo **ficar em sua casa**. O juiz também pode determinar que o locador:

- Faça reparos.
- Reduza o aluguel que você não pagou devido às más condições do seu apartamento.
- Permita que você fique em sua casa por mais tempo, enquanto solicita assistência para aluguel.
- Permita que você fique em sua casa por mais tempo, enquanto procura um novo lugar para morar.
- Pague dinheiro a você, se você provar que o locador infringiu certas leis.

Quando for a sua vez de falar com o juiz, seja simples e breve.

- Atenha-se às informações que você colocou em sua Resposta.
- Mostre ao juiz os documentos que você levou.
- Apresente testemunhas que possam falar sobre eventos ou conversas que são importantes para o seu caso.
- Seja claro sobre as coisas que você quer que o juiz determine.

Você perdeu sua audiência?

Se você perdeu a audiência de despejo, preencha os formulários do **Livreto 6: Revertendo a Revelia**. Apresente os formulários imediatamente. Você ainda pode ter a chance de dizer ao juiz por que ele não deve despejá-lo.

Não desista, mesmo se você perder a ação

- **Recurso**
Se você acha que o juiz ou o júri decidiu errado no julgamento do seu caso, você pode *recorrer*. Consulte **Livretos 7, 7A e 7B: Recursos**.
- **Suspensão**
Se você perdeu a ação, mas precisa de mais tempo para se mudar, pode pedir ao tribunal para atrasar ou suspender o despejo. Consulte o **Livreto 8: Suspensão**.

BOA SORTE!

Lista de verificação: o que levar ao tribunal

- **Todos os documentos relativos ao processo de despejo.**
Documentos judiciais, aviso de despejo (*notificação de despejo*), notificações do tribunal.
- **Cópias de relatórios de inspeção ou citações do Conselho de Saúde ou da autoridade habitacional.**
Peça ao Conselho de Saúde ou ao Departamento de Serviços de Inspeção para **autenticar** uma cópia do relatório de inspeção do seu apartamento. Isso significa que a pessoa que inspecionou a sua residência atesta “sob pena de perjúrio” que o relatório é verdadeiro. Também significa que um tribunal pode tratar o relatório como prova. Você não precisa trazer um inspetor para testemunhar sobre as condições.
- **Fotos das condições ou problemas em seu apartamento.**
Imprima fotos das más condições, caso sua audiência seja no tribunal. **Não basta ter a foto no celular.** Escreva com uma caneta no verso de cada foto a data em que ela foi tirada. Se sua audiência for pelo Zoom, ligue para a secretaria para saber como enviar fotos eletronicamente. Você também pode usar o [MADE: Up To Code](#) para documentar as más condições com seu telefone em [MADEUpToCode.org](#).
- **Seu contrato de aluguel por escrito, se houver.**
- **Informações sobre o seu aluguel.**
 - ___ Recibos ou cheques de aluguel cancelados.
 - ___ Papéis do Departamento de Assistência Transicional mostrando todos os pagamentos feitos por eles.
 - ___ Documentos de recertificação ou determinação do aluguel da autoridade habitacional ou do locador.
 - ___ Prova de que você está solicitando assistência para aluguel.
 - ___ Depósito de garantia e recibos ou extratos de aluguel do mês anterior.
- **Cartas que você enviou ao locador.** Se você enviou e-mails ou mensagens de texto, imprima-os se a audiência for presencial.
- **Notificações ou cartas do locador.**
- **Documentos de uma agência imobiliária sobre o seu aluguel.**
- **Avisos ou contas de gás e serviços públicos, se houver um problema de serviços públicos no seu caso.**
- **Quaisquer outros documentos ou papéis que você ache que tenham algo a ver com o seu processo** e que você gostaria de mostrar ao mediador ou ao juiz.
- Se você tem necessidades especiais que sejam relevantes para o caso, traga **uma carta do médico que explique sua deficiência.**
- **Pessoas que possam testemunhar sobre eventos ou conversas que viram ou ouviram.**