



Ciudad de
Medford

GUIA DE DIREITOS E RECURSOS DO LOCATÁRIO

Conforme exigido pela Portaria de Notificação de Estabilidade Habitacional da Cidade de Medford, Capítulo 49, Artigo II, Seções 49-31 - 49-38.

This is an important notice. Translations are available on the City website.
Este es un aviso importante. Las traducciones estarán disponibles en el sitio web de la Ciudad.
Sa a se yon avi enpòtan. Tradiksyon yo ap disponib sou sitwèb Vil la.

这是一份重要通知。翻译将在城市网站上提供。
Đây là một thông báo quan trọng. Bản dịch sẽ có trên trang web của Thành phố.
هذا إشعار هام. الترجمة ستكون متاحة على الموقع الإلكتروني للمدينة.

Este guia tem o objetivo de ajudá-lo a entender seus direitos como locatário. A Portaria de Notificação de Estabilidade Habitacional de Medford de 2023 exige que os proprietários disponibilizem este **Guia de Direitos e Recursos do Locatário** no início do seu contrato e quando estiverem tomando medidas para encerrar o seu contrato. Consulte o **Glossário na página 5** para uma melhor compreensão.

A Cidade de Medford não pode fornecer consultoria jurídica. Essas informações são fornecidas como um serviço pela Cidade de Medford. Essas informações são de natureza geral e não constituem, e não têm a intenção de constituir, aconselhamento jurídico em relação a qualquer questão específica. Recomenda-se que você não tome, ou se abstenha de tomar, qualquer medida com base nessas informações sem consultar um advogado sobre os fatos particulares da questão específica.

Tem dúvidas?

Para saber mais sobre esse recurso, entre em contato com o **Departamento de Planejamento, Desenvolvimento e Sustentabilidade de Medford** pelo telefone **(781) 393-2480**



Se tiver perguntas para a equipe de serviços sociais, ligue para a **Linha de Recursos Multilíngue** no número **(781) 475-5644** para obter ajuda em tu idioma

Se tiver dúvidas sobre violações do código de saúde, entre em contato com o **Departamento de Saúde** pelo telefone **(781) 393-2560**

Traduções em espanhol, português do Brasil, crioulo haitiano, mandarim, vietnamita e árabe estão disponíveis no site da Cidade: <https://www.medfordma.org/noticeoftenantrights>

This guide is to help you understand your rights as a tenant. The 2023 Medford Housing Stability Notification Ordinance requires landlords to provide you with this Tenant Rights & Resources Guide at the start of your tenancy and when they are taking steps to end your tenancy.

本指南旨在帮助您了解作为承租人的权利。2023年Medford Housing Stability Notification Ordinance (《Medford 住房稳定性通知条例》) 要求, 房东在您租赁开始时以及其采取措施终止租赁时向您提供本《承租人权利和资源指南》。

Esta guía tiene como objetivo ayudarle a entender sus derechos como inquilino. La Ordenanza de Notificación de Estabilidad de Vivienda de Medford 2023 requiere que los propietarios le proporcionen esta Guía de Derechos y Recursos del Inquilino al comienzo de su arrendamiento y cuando estén tomando medidas para terminar su arrendamiento.

Hướng dẫn này nhằm giúp bạn hiểu các quyền của mình với tư cách là người thuê nhà. Sắc lệnh Thông báo Ổn định Nhà ở Medford năm 2023 yêu cầu chủ nhà cung cấp cho bạn Hướng dẫn về Quyền & Tài nguyên dành cho Người thuê nhà này vào thời điểm bạn bắt đầu thuê nhà và khi họ đang thực hiện các bước để kết thúc thời hạn thuê nhà của bạn.

Gid sa a se pou ede w konprann dwa w antanke lokatè. Òdonans Notifikasyon Establite Lojman Medford 2023 la egzije pwopriyetè yo pou yo ba w Gid Dwa ak Resous Lokatè sa a nan kòmansman lokasyon w la ak lè y ap pran mezi pou mete fen nan lokasyon w lan.

هذا الدليل يهدف لمساعدتك على فهم حقوقك كمستأجر. القانون الخاص بالإشعارات لسكان ميدفورد لعام 2023 يطلب من المالك تزويدك ب هذا الدليل التعريفي الذي يتحدث عن حقوق المستأجر، وذلك في بداية عقد الإيجار وعندما يتخذون خطوات لإنهاء عقد الإيجار الخاص بك.

La Ciudad de Medford tiene un equipo de **Enlaces Comunitarios** que pueden asistirte en estos idiomas:

Español

Português

Criollo Haitiano

Árabe

Llama a la Línea de Recursos Multilingües para conectarte al
(781) 475-5644



Recursos para locatários

FUNDOS DE ASSISTÊNCIA PARA ALUGUEL

Ação para Recursos de Desenvolvimento Comunitário de Boston (ABCD)
(617) 348-6329

- Ajuda para pagar o primeiro e o último mês de aluguel com o Programa Medford Move-in:
bostonabcd.org/medfordmovein

Metro Housing Boston
(617) 425-6700

- Programa de Voucher de Escolha de Habitação (Seção 8), Centro de Educação para Consumidores de Habitação, Programa de Vouchers de Aluguel de MA:
<https://www.metrohousingboston.org/our-programs/housing-stability/>

HABITAÇÃO ACESSÍVEL

Autoridade Habitacional de Medford
(781) 396-7200

- Voucher de Escolha de Habitação da Seção 8 (HCV), ligue para solicitar que uma solicitação seja enviada pelo correio para sua casa. Inscreva-se on-line:
<https://www.affordablehousing.com/massachusetts/>

Programa de Voucher de Habitação Alternativa (AHVP) CHAMP

- Inscreva-se on-line:
<https://publichousingapplication.ocd.state.ma.us>

Habitação acessível em Medford

- <https://www.medfordma.org/departments/planning-development-sustainability/affordable-housing-and-proposed-40b-projects>

ASSISTÊNCIA EM SERVIÇOS PÚBLICOS

Ação para Recursos de Desenvolvimento Comunitário de Boston (ABCD)
(781) 322-6284

- Informações sobre programas de assistência para combustível:
<https://bostonabcd.org/service/fuel-assistance-2/>

Fundo da Boa Vizinhança do Exército de Salvação
(617) 884-0260

- Assistência de combustível/energia para aqueles que não se qualificam para fundos de energia federais ou estaduais, mas precisam de financiamento temporário

Agregação Elétrica Comunitária de Medford - NextEra Energy Services
(877) 960-8880

- Serviços de fornecimento de energia elétrica com taxa fixa a 15,348¢ / kWh até 12/2024

ASSISTÊNCIA JURÍDICA GRATUITA

Habitação para famílias
(781) 322-9119 ramal 146

- Assistência jurídica, acesso a habitação estável e de emergência, aulas de reforço e programas extracurriculares para crianças, aconselhamento e apoio. Mais informações aqui: <https://housingfamilies.org/>

Serviços Jurídicos da Grande Boston
(617) 371-1234

- Obtenha ajuda com despejos:
<https://evictionlegalhelp.org/find-legal-help/>

Pertenço a uma classe protegida? Quais são meus direitos?

A Lei de Habitação Justa protege os locatários contra discriminação. Se o seu locador o estiver tratando mal por causa de sua raça, cor, nacionalidade, sexo, orientação sexual, deficiência, descendência, informações genéticas, estado civil, status militar, idade, filhos, fonte de renda ou se houver tinta com chumbo em alguma parte da sua moradia, você pode registrar uma reclamação de direitos civis aqui: <https://www.mass.gov/how-to/file-a-civil-rights-complaint>

Se você for uma pessoa com deficiência física ou mental, o locador pode ser obrigado a lhe conceder uma acomodação razoável para fazer alterações na sua situação de moradia para que você possa desfrutar da sua casa. Por exemplo, você pode ter direito a um animal de apoio emocional ou, se morar em moradia pública ou subsidiada, a um quarto extra para um cuidador ou equipamento médico. Às vezes, o locador precisa pagar pelas mudanças necessárias para o locatário, como uma rampa ou barra de apoio. Para mais informações, acesse <https://www.mass.gov/info-details/disability-rights-in-housing> ou ligue para **(617) 727-7440** para o Departamento para Deficiências de Massachusetts (MOD).



DIREITOS DO LOCATÁRIO

Conforme exigido pela Portaria de Notificação de Estabilidade Habitacional da Cidade de Medford, Capítulo 49, Artigo II, Seções 49-31 - 49-38.

Todos os locatários em Massachusetts têm direitos legais, independentemente do status de imigração, mesmo se você ultrapassar o prazo do contrato de aluguel. A melhor maneira de se proteger é conhecer seus direitos e obter ajuda quando necessário. Acesse <https://www.masslegalhelp.org/legal-tactics> para obter mais informações.



Perguntas frequentes

As palavras em negrito estão definidas no Glossário na página 5.



E se o meu locador me mandar sair?

Somente um tribunal pode ordenar um **despejo** e exigir que você deixe sua casa. Se o seu locador lhe der uma **Notificação de Saída** ou lhe disser que você deve deixar sua casa, **isso não significa que você é obrigado a sair** - mesmo que não tenha um contrato de locação. Há um processo judicial que deve ser seguido para despejá-lo. A **Notificação de Saída** não é uma ordem judicial. Você pode optar por deixar a residência, mas não pode ser removido à força sem uma ordem judicial. Se você receber uma Notificação de Saída ou outra notificação legal de seu locador, obtenha ajuda jurídica o mais rápido possível (consulte **ASSISTÊNCIA JURÍDICA GRATUITA** na **página 2**). Há ajuda disponível para locatários e locadores para tentar impedir o **despejo** antes de ir à justiça. Se você não se defender em uma ação judicial de **despejo**, ainda assim poderá ser despejado. O despejo pode impedi-lo de alugar um imóvel no futuro, portanto, se você receber uma notificação de despejo, procure ajuda jurídica o mais rápido possível.

Se o locador o trancar na rua ou remover seus pertences, procure ajuda jurídica ou ligue para o **911**. Você também pode entrar na justiça e solicitar uma ordem judicial que lhe permita voltar para sua casa.

O que pode ser cobrado para me mudar para minha casa?

Quando você se muda pela primeira vez, o locador pode cobrar uma caução, o primeiro mês de aluguel, o último mês de aluguel e uma nova fechadura e chave. A caução ou o último mês de aluguel não pode ser maior do que o primeiro mês de aluguel. Se um corretor de imóveis licenciado o ajudar a encontrar sua unidade de aluguel, ele poderá cobrar uma taxa de localização ou de corretagem. Essa taxa deve ser paga ao corretor, não ao locador. O corretor deve fornecer uma notificação por escrito aos possíveis locatários que explique a taxa e os termos de seu pagamento. Pode haver cobranças como, por exemplo, uma taxa para manter animais de estimação na residência (ou seja, depósitos para animais de estimação). Peça um recibo de qualquer valor pago ao seu locador ou corretor.

Meu locador pode aumentar meu aluguel? Existe um limite?

O locador só pode aumentar o aluguel se lhe enviar uma notificação. Normalmente, o locador não pode aumentar o aluguel durante a vigência do **contrato de locação**. Se você não tiver um **contrato de locação**, o locador deverá avisar sobre a proposta de aumento do aluguel um período de pagamento (normalmente um mês) antes do vencimento do aluguel. A menos que você more em uma habitação pública, subsidiada ou de inclusão, ou que o aumento do aluguel seja uma **retaliação ilícita**, não há limite para aumentos de aluguel após o término do **contrato de locação**. No entanto, seu aluguel pode aumentar somente se você concordar por escrito em pagar o aluguel mais alto ou se pagar o aluguel mais alto pelo menos uma vez. Se não puder pagar o aluguel mais alto, fale com o seu locador ou com outros locatários do edifício, ou consulte a página 2 para obter recursos. Você deve pagar o aluguel acordado e, se não tiver um **contrato de locação**, o locador poderá rescindir a **locação** e tentar despejá-lo.

DIREITOS DO LOCATÁRIO

Conforme exigido pela Portaria de Notificação de Estabilidade Habitacional da Cidade de Medford, Capítulo 49, Artigo II, Seções 49-31 - 49-38.



Perguntas frequentes

As palavras em negrito estão definidas no Glossário na página 5.



Como faço para que meu locador faça reparos?

Você e seu locador são responsáveis por manter sua residência em boas condições. O locador deve fornecer uma unidade segura, limpa e em conformidade com o Código Sanitário de Massachusetts, e deve cumprir todas as promessas feitas no **contrato de locação**. Sua casa deve atender aos padrões exigidos pelo Código Sanitário Estadual. Veja esta checklist: bit.ly/HousingCodeChecklist. Ou use o site madeuptocode.org, disponível em inglês, espanhol, português e crioulo haitiano, para saber se sua residência atende ao Código Sanitário Estadual e tomar medidas para melhorar sua casa. Se forem necessários reparos, você deve informar o locador no formulário exigido pelo seu **contrato de locação** o mais rápido possível para dar ao locador a oportunidade de fazer os reparos. Se não tiver um **contrato de locação**, você pode escrever uma carta ou e-mail para solicitar reparos. Guarde uma cópia de sua carta. Se os reparos não forem feitos dentro de um prazo razoável, entre em contato com o Conselho de Saúde de Medford: ligue para **(781) 393-2560**, envie e-mail para bohadmin@medford-ma.gov, ou acesse www.medfordma.org/departments/health-department ou busque assessoria jurídica para discutir suas opções.

Posso ser cobrado por serviços públicos?

O locador deve pagar pela água, gás, eletricidade, água quente e aquecimento, a menos que você tenha concordado em pagar por eles no contrato de locação. Se você estiver pagando por água, gás e eletricidade, deve haver um medidor separado apenas para o seu apartamento. Normalmente, os locadores pagam pela água, esgoto e óleo. Para obter ajuda para pagar os serviços públicos, consulte "ASSISTÊNCIA COM SERVIÇOS PÚBLICOS" na página 2 para obter uma lista de recursos.

¿Sou um locatário temporário? Quais são meus direitos?

Um locatário temporário ocupa uma unidade alugada e paga o aluguel periodicamente (geralmente mensalmente) e pode ou não ter um contrato de locação por escrito. Você ou o locador podem decidir rescindir a locação notificando a outra parte com 30 dias de antecedência ou um mês antes da data de vencimento do próximo pagamento do aluguel, o que for maior. Nesse tipo de contrato, o aluguel pode mudar dentro dos mesmos 30 dias ou um mês antes do término da locação. Se você não tiver um contrato de locação por escrito, o locador pode pedir que você saia com uma Notificação de Saída a qualquer momento. Se você não desocupar o imóvel ao final do período de notificação, o locador poderá tomar medidas para despejá-lo. Você pode optar por deixar a residência após o recebimento de uma Notificação de Saída, mas não pode ser removido à força sem uma ordem judicial. Procure assistência jurídica se uma ação de despejo for iniciada, pois uma sentença judicial contra você pode dificultar a obtenção de moradia no futuro.

Quando o locador pode entrar em minha casa?

Você tem o direito de uso exclusivo de sua residência. Em geral, o locador pode entrar em sua casa em horários razoáveis e mediante aviso prévio razoável pelos seguintes motivos: 1) para mostrar a residência a possíveis inquilinos, compradores, credores ou seus agentes, 2) para inspecionar as instalações, 3) para fazer reparos; 4) para inspecionar dentro de 30 dias do término da locação para determinar os danos a serem deduzidos da caução; e/ou de acordo com ordem judicial. Se você tiver um contrato de locação por escrito, esse contrato de locação pode exigir um aviso por escrito de 24 ou 48 horas antes da entrada. O locador pode entrar em sua casa sem aviso prévio caso sejam necessários reparos de emergência.

DIREITOS DO LOCATÁRIO

Conforme exigido pela Portaria de Notificação de Estabilidade Habitacional da Cidade de Medford, Capítulo 49, Artigo II, Seções 49-31 - 49-38.

Perguntas frequentes

As palavras em negrito estão definidas no Glossário na página 5.

Como devo proceder quanto à minha caução e ao último mês de aluguel?

A caução é o dinheiro que você paga para proteger o locador caso o aluguel não seja pago ou para reparos caso você danifique a unidade alugada. O locador deve devolver a caução ou o saldo em até 30 dias após o término da **locação**. No entanto, o locador pode deduzir do valor total certas perdas e reparos feitos por danos, conforme permitido por lei. O locador deve manter a caução em uma conta bancária separada, que renda juros, em um banco de Massachusetts. O pagamento do aluguel do último mês protege o locador caso você saia e não pague o aluguel no último mês em que estiver morando na unidade. O locador não precisa manter o último mês de aluguel em uma conta bancária separada. O locador deve pagar juros anualmente sobre o depósito de segurança e o aluguel do último mês (5% ou o menor valor recebido do banco). O locador deve incluir os juros a você, e você deve receber os juros ou permitir que deduza o valor do seu próximo pagamento de aluguel. Se os juros não forem recebidos até 30 dias após a data de aniversário de sua **locação**, você poderá deduzir os juros do aluguel do mês seguinte. Na maioria dos casos, a caução mais os juros devem ser devolvidos no prazo de 30 dias após a mudança, a menos que, por exemplo, haja danos documentados ou aluguel ou taxas de água não pagos.

Posso sublocar ou compartilhar minha unidade com outro locatário?

A sublocação é um aluguel temporário. Ao sublocar seu apartamento, você, como locatário original, continua responsável pelo apartamento perante o locador. As sublocações podem ser arriscadas porque você ainda é legalmente responsável pelo pagamento do aluguel ao locador e é responsável por quaisquer danos à habitação. A maioria dos **contratos de locação** exige que você obtenha permissão do locador para sublocar. Verifique seu **contrato de locação** cuidadosamente antes de contratar um sublocatário. Verifique com o seu locador se você planeja dividir o imóvel com pessoas que não estão no seu **contrato de locação**.

GLOSSÁRIO

Palavras importantes para ajudá-lo a entender este aviso.

Despejo: Quando o locador remove um locatário da habitação. Para fazer isso, eles devem passar por um processo no tribunal.

Contrato de locação: Um contrato escrito e assinado entre o locador e o locatário para alugar uma habitação.

Notificação de saída: Um documento legal que informa ao locatário que ele deve se mudar. Esse documento diz que você deve "entregar" ou "desocupar" sua habitação até uma determinada data. Você não precisa se mudar até a data da notificação, mas se não se mudar, o locador pode entrar na justiça e tentar despejá-lo.

Acomodação razoável: Mudança em uma regra ou prática para que uma pessoa com deficiência possa usar e desfrutar melhor de sua casa.

Locação: Você paga para morar em um imóvel de propriedade de um locador. Você mora nessa habitação pelo período de tempo acordado com o locador.

Locatário temporário: Você é um locatário temporário se concordou em pagar o aluguel ao locador mês a mês. Seu acordo de pagar o aluguel todo mês pode ser escrito em um contrato de locação ou verbalmente. A maioria dos locatários são locatários temporários.

Retaliação ilícita: Quando o locador o pune por exercer seus direitos legais como locatário, como solicitar reparos por escrito ou participar de uma organização de locatários. Isso é ilegal.