

Guia das Ações da Vara de Habitações



Poder Judiciário do Estado de Connecticut Juízo de Primeira Instância

O Poder Judiciário do Estado de Connecticut cumpre com a Lei para Americanos com Deficiências (ADA – na sigla em inglês). Se necessitar de adaptações razoáveis em cumprimento com a ADA, entre em contato com um funcionário do Poder Judiciário ou uma pessoa de contato relacionada na página www.jud.ct.gov/ada/.

© 2022, Poder Judiciário do Estado de Connecticut. Direitos autorais reivindicados no panfleto, com exceção da imagem da capa fornecida por [99748814]/Thinkstock.

A imagem da capa pode ser baixada somente por uso pessoal. Republicação, retransmissão, reprodução ou outro uso da imagem da capa é estritamente proibido.



www.jud.ct.gov



História da Vara de Habitações

As varas de habitações de Connecticut foram inauguradas em 1979 para atender as comarcas atuais de Hartford e New Britain. Hoje, estas varas também atendem as comarcas de Fairfield, New Haven, Waterbury e Stamford-Norwalk. Neste panfleto, encontra-se uma lista destas varas e seus endereços e telefones.

Em partes do estado, ações de habitação são presididas nos fóruns de comarca em vez das varas de habitações. Neste panfleto, encontra-se uma lista dos fóruns de comarca onde ações de habitação são presididas. Todos os formulários e instruções estão disponíveis nesses fóruns.

Estrutura da Vara de Habitações

Na vara de habitações há um juiz, um escrivão que dá assistência às partes atuando em causa própria e mediadores especializados em ações de habitação.

Secretaria do Fórum

A secretaria do fórum disponibiliza livretos que explicam o procedimento judicial em linguagem acessível. Ademais, a maioria dos formulários utilizados na vara de habitações foram escritos em linguagem acessível.

Mediadores de Habitação

Os mediadores de ações de habitação são funcionários do fórum que prestam ajuda durante ações de habitação. Sua função principal é a resolução de conflitos. Podem participar em todas as ações de habitação, independente de haver ou não acordo entre as partes.

Os mediadores ajudam na resolução de conflitos entre proprietários e inquilinos e podem fazer vistoria do imóvel. Nem toda ação é resolvida mediante julgamento. Os mediadores podem facilitar um acordo entre as partes antes do julgamento. Então, este acordo é analisado pelo juiz.

Pauta de Habitação

A Vara de Habitações é composta por cinco (5) partes. Na parte criminal, um processo penal pode ser iniciado quando a autoridade habitacional fizer uma denúncia à promotoria da vara de habitações, a qual ajuizará um

processo penal se houver irregularidades com as normas habitacionais. Na parte cível, vários processos podem ser julgados, tais como ações de aluguel atrasado, danos materiais, devolução de depósito caução, medidas liminares, reintegração de posse (esbulho), recursos administrativos e depósito judicial. Não há limites monetários das ações. A maioria das ações da vara de habitações se enquadram em três categorias: ações do juizado especial cível de habitações, ações de processo sumário (despejos) e ações ajuizadas pelos inquilinos de aplicação das normas habitacionais.

Taxas Judiciárias de Ajuizamento da Ação

Procedimento Sumário (Ações de Despejo) – U\$175,00
Juizado Especial Cível – U\$95,00
Aplicação das Normas Habitacionais – U\$25,00
Ações Cíveis entre Proprietário/Inquilino – U\$175,00

Como Processar Alguém no Juizado Especial Cível de Habitações

O Juizado Especial Cível de Habitações tem o mesmo procedimento que o Juizado Especial Cível. Você pode ajuizar uma ação do juizado especial cível de habitações por até U\$5.000,00 em casos de não pagamento de aluguel, dano material do imóvel e devolução de depósito caução, entre outros.

Procedimento Sumário (Ação de Despejo)

O proprietário tem que dar início a uma ação de despejo na vara de habitações quando quiser remover o inquilino do imóvel. De modo geral, os seguintes passos devem ser seguidos para despejar o inquilino. É possível que haja menos passos caso o inquilino não compareça em juízo para explicar porque não deve ser despejado.

1. Mandado de Desocupação:

O mandado de desocupação pede o inquilino a desocupar o imóvel até uma certa data. O mandado também relata o motivo pelo qual a desocupação é solicitada. O mandado de desocupação é somente um pedido que o inquilino desocupe o imóvel de forma voluntária. O mandado de desocupação não é uma ordem judicial para sair.

2. Citação e Petição Inicial:

Uma citação é uma ordem judicial que exige que o inquilino compareça em juízo e exiba uma procuração/ termo de autorrepresentação até dois dias após a data de início da contagem dos prazos processuais. A petição inicial relata todos os motivos do despejo do inquilino. A citação e petição inicial são entregues após a data constante do mandado de desocupação.

3. Procuração/Termo de Autorrepresentação:

Após a entrega da citação e petição inicial, o inquilino poderá exibir uma procuração/termo de autorrepresentação em juízo (disponível no tribunal) em até dois (2) dias após a data de início da contagem dos prazos processuais.

4. Contestação à Petição Inicial:

O inquilino pode protocolar uma contestação à petição inicial. A contestação concorda ou discorda com várias partes da petição inicial, ou observa o desconhecimento do inquilino. A contestação também relaciona motivos possíveis pelos quais o inquilino não deve ser despejado. Essas são defesas indiretas do mérito.

5. Julgamento:

Logo após o protocolo da contestação, o tribunal enviará uma notificação de audiência judicial às partes, a qual informará a data e horário do julgamento. No julgamento, o proprietário terá que apresentar provas para provar as alegações da petição inicial. O inquilino deverá estar preparado para contestar às alegações do proprietário. Tanto o proprietário quanto o inquilino poderão solicitar o depoimento de testemunhas e apresentar provas para provar suas alegações. Todas as partes terão a oportunidade de resolver o processo mediante acordo com a ajuda de um mediador.

6. Sentença e Mandado de Despejo:

Se a causa for ao julgamento, o tribunal informará as partes da decisão do juiz, a qual é chamada de sentença. A sentença favorável ao proprietário não é uma ordem judicial para o inquilino desocupar o imóvel. Significa que o juiz decidiu em favor do proprietário e este tem o direito de solicitar o mandado de despejo, o qual obriga o inquilino a se mudar.

O escrivão emite o mandado. Após a emissão do mandado, este deve ser entregue ao oficial de justiça para efetuar a citação (entrega ao inquilino). É exigido que o oficial de justiça tome providências razoáveis para localizar e informar o inquilino da data e horário do despejo. Depois do prazo, o oficial de justiça poderá fisicamente retirar os pertences do inquilino.

7. Suspensão de Execução:

Os inquilinos podem requerer mais tempo antes do despejo ao protocolar um requerimento de suspensão de execução. O prazo da suspensão pode ser até seis (6) meses em ações não motivadas por não pagamento de aluguel, perturbação, perturbação grave ou em situações que o ocupante nunca teve o direito de ocupar ou estar no imóvel.

Em casos de não pagamento de aluguel, o inquilino que depositar o valor integral do aluguel devido na secretaria até cinco (5) dias após a sentença poderá solicitar uma suspensão com duração de até três (3) meses.

Aplicação das Normas Habitacionais

O inquilino pode protocolar uma petição inicial contra o proprietário a fim de retificar irregularidades com as normas habitacionais.

Para dar entrada na ação, o inquilino preenche uma petição inicial na secretaria e começa a depositar o dinheiro do aluguel na secretaria do fórum. Se o inquilino ganhar, o juiz terá como impor certas ordens judiciais. O proprietário poderá apresentar uma reconvenção contra o inquilino. Ao encerrar a ação, o juiz poderá ordenar que o aluguel depositado em juízo seja pago ao proprietário, o inquilino ou ambos.

Conclusão

Este panfleto não substitui a orientação de advogado. Tem por sua finalidade informar as partes de ações de habitação, de forma rápida e fácil, de alguns dos procedimentos realizados nas varas de habitações de Connecticut. Se você tiver um problema de habitação, deve conversar com um advogado. Caso não conheça um advogado, pode ligar aos Serviços de Indicação de Advogados para obter ajuda em encontrar um advogado. Caso não tenha condições financeiras de contratar um advogado, entre em contato com os escritórios de assistência jurídica ou serviços jurídicos da sua região.

Endereços das Varas de Habitações do Juízo de Primeira Instância

Endereço	Telefone
Comarca de Fairfield Vara de Habitações do Juízo de Primeira Instância 1061 Main Street Bridgeport, CT 06604	(203) 579-6936
Comarca de Hartford Vara de Habitações do Juízo de Primeira Instância 80 Washington Street Hartford, CT 06106	(860) 756-7920
Comarca de New Britain Vara de Habitações do Juízo de Primeira Instância 20 Franklin Square New Britain, CT 06051	(860) 515-5130
Comarca de New Haven Vara de Habitações do Juízo de Primeira Instância 121 Elm Street New Haven, CT 06510	(203) 789-7937
Comarca de Stamford-Norwalk Vara de Habitações do Juízo de Primeira Instância 17 Belden Avenue Norwalk, CT 06850	(203) 846-4332
Comarca de Waterbury Vara de Habitações do Juízo de Primeira Instância 300 Grand Street Waterbury, CT 06702	(203) 591-3310

Endereços dos Fóruns de Comarca do Juízo de Primeira Instância

Endereço	Telefone
Comarca de Ansonia-Milford em Milford 14 West River Street Milford, CT 06460	(203) 877-4293
Comarca de Danbury 146 White Street Danbury, CT 06810	(203) 207-8600
Comarca de Litchfield em Torrington 50 Field Street Torrington, CT 06790	(860) 626-2100
Comarca de Middlesex 1 Court Street Middletown, CT 06457	(860) 343-6400
Comarca de New Haven em Meriden 54 West Main Street Meriden, CT 06450	(203) 238-6667
Comarca de New London em New London 70 Huntington Street New London, CT 06320	(860) 443-5363
Comarca de New London em Norwich 1 Courthouse Square Norwich, CT 06360	(860) 887-3515
Comarca de Tolland 69 Brooklyn Street Rockville, CT 06066	(860) 896-4920
Comarca de Windham em Putnam 155 Church Street Putnam, CT 06260	(860) 928-7749