

## 1 TIPOS DE LOCAÇÕES

Você pode oferecer a um locatário um arrendamento, que normalmente é válido por um ano, ou um contrato de locação por prazo indeterminado verbal ou por escrito, que é executado mês a mês. Um contrato de locação por prazo indeterminado oferece mais flexibilidade, mas um arrendamento oferece mais segurança.

## 2 INSTALAÇÕES BÁSICAS

Cada unidade de locação deve ter um fogão e forno funcionando, telas para cada janela abaixo do quinto andar e travas de trabalho em todas as janelas e portas de entrada/saída. Você não é obrigado a fornecer geladeiras, persianas, cortinas ou lavanderia, mas se os oferecer, você deve mantê-los.

## 3 AQUECIMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS

O locatário só pode ser obrigado a pagar pelos serviços públicos se houver medidores separados para cada serviço cobrado. Você deve pagar pelo aquecimento e água quente, a menos que você e seu locatário tenham assinado um contrato por escrito que estabeleça que o locatário deve pagá-los.

## 4 TRIAGEM DE LOCATÁRIOS

Insistir nas referências e na prova de emprego são formas de avaliar os locatários em potencial. Você pode exigir que os locatários em potencial que não podem fornecer referências ou que não parecem ter uma fonte de renda suficiente ou estável apresentem um co-sinatário.

## 5 DEPÓSITOS DE SEGURANÇA E ALUGUEL DE ÚLTIMO MÊS

No início da locação, você pode exigir legalmente que o locatário pague o aluguel do último mês adiantado e um depósito de segurança em um valor não superior ao equivalente a um mês de aluguel. Se você coletá-los, deverá, entre outras coisas, fornecer recibos adequados, pagar juros anuais e, no caso do depósito caução, depositar o dinheiro em uma conta separada em um banco localizado em Massachusetts. É importante que você cumpra os requisitos estritos da lei de depósito de segurança.

## 6 TAXAS LEGAIS E ILEGAIS

Você pode cobrar legalmente de um locatário o aluguel do primeiro e último mês, depósito de segurança e taxa de bloqueio. É ILEGAL cobrar taxa de manutenção, taxa de animal de estimação ou taxa do corretor/localizador. Você pode cobrar uma taxa de corretor/localizador se for um corretor de imóveis licenciado e tiver um contrato assinado com o locatário.

## 7 REINSPECÇÕES DE UNIDADES DE ALUGUEL

Na maioria dos casos, os locadores são obrigados por lei a ter suas unidades alugadas inspecionadas quanto ao cumprimento do Código Sanitário Estadual, logo após serem alugadas aos novos ocupantes.

## 8 PAGAMENTO DE ALUGUEL EM DIA

Não há “carência” para pagamento de aluguel. Você tem direito ao aluguel no dia especificado pelos termos do contrato. Você pode cobrar uma taxa de atraso, mas somente se houver um acordo por escrito em vigor que o permita. Mesmo assim, essa taxa não pode ser cobrada a menos que o aluguel esteja com pelo menos 30 dias de atraso.

+

Se o seu locatário estiver com o pagamento do aluguel em atraso ou lutando para pagar o aluguel, ele pode se qualificar para assistência ao aluguel da Cidade ou Estado. Acesse [boston.gov/rentalrelief](http://boston.gov/rentalrelief) para obter mais informações.

## 9 MEDIAÇÃO

Se você e seu locador se envolverem em uma disputa que não pode ser solucionada, considere a possibilidade de mediação. A mediação é um processo informal no qual você e seu locatário podem tentar chegar a uma resolução com a ajuda de um mediador imparcial.

Se precisar de mediação, entre em contato com o Escritório de Estabilidade Habitacional em (617) 635-4200 ou [housingstability@boston.gov](mailto:housingstability@boston.gov).

## 10 DESPEJOS

Se você esgotou todas as outras opções e precisa despejar um locatário, deve rescindir o contrato com a notificação por escrito adequada e, em seguida, entrar com uma ação de processo sumário no tribunal. A Lei de Notificação de Estabilidade Habitacional exige que os locadores entreguem uma Notificação de Direitos e Recursos dos Locatários junto com a Notificação de Desocupação ou Notificação de Não Renovação de um Arrendamento. Esta lei também exige que os proprietários forneçam ao Escritório de Estabilidade Habitacional uma cópia da Notificação de Desocupação ou Notificação de Não Renovação do Arrendamento e um Certificado de Conformidade/Serviço. Muitos locadores contratam advogados para ajudá-los no que pode ser um processo caro, demorado e complicado. Se você mora em um prédio ocupado pelo proprietário e atende a outros critérios, poderá se qualificar para assistência jurídica gratuita do Projeto de Advogado Voluntário. Entre em contato com (617) 603-1700 ou [celhp@vlpnet.org](mailto:celhp@vlpnet.org).