



COMUNICADO SOBRE: REGULAMENTO DE EMERGÊNCIA DO CONDADO DE SAN MATEO 2020-002

Em 28 de abril de 2020, o Conselho de Supervisores do Condado de San Mateo adotou o Regulamento de Emergência 2020-002, que impõe uma moratória temporária, em todo o Condado, sobre aumentos de aluguel em determinadas locações residenciais existentes, devido à pandemia de COVID-19 (doravante denominado “Regulamento de Emergência”).

O Regulamento de Emergência entrou em vigor em 28 de abril de 2020 e permanecerá em vigor até 31 de maio de 2020, a menos que seja prorrogado pelo Conselho de Supervisores. O Regulamento de Emergência abrange todo o Condado, o que significa que se aplica a todas as cidades localizadas dentro do Condado, bem como a áreas não incorporadas.

O Regulamento de Emergência se aplica a locações de residências móveis existentes, locações de espaços para residências móveis e locações existentes de todos os tipos de imóveis residenciais, **exceto** aqueles isentos de limites máximos de aluguel, de acordo com as Seções 1947.12 (AB 1482, também conhecido como Lei de Proteção aos Inquilinos de 2019) e 1954.50 *et seq.* (Lei de Habitação de Aluguel Costa Hawkins) do Código Civil da Califórnia.

Os seguintes imóveis residenciais estão isentos:

- Novas construções (ou seja, unidades residenciais com certificado de ocupação emitido nos últimos 15 anos);
 - Habitação ocupada pelo proprietário, onde o inquilino compartilha um banheiro ou a cozinha com o proprietário que utiliza a habitação como sua residência principal;
 - Duplex ocupado pelo proprietário, onde uma das unidades é a residência principal do proprietário;
 - Casas unifamiliares e condomínios, se o proprietário não for um fundo de investimento imobiliário, uma corporação ou uma sociedade de responsabilidade limitada em que pelo menos um membro seja uma corporação;
 - Habitações acessíveis sujeitas à escritura ou restrição regulatória, ou sujeitas a um contrato que forneça subsídios à habitação a preços acessíveis;
 - Dormitórios de estudantes; e
- Habitações sujeitas a normas mais restritivas de controle de aluguel.

Durante o tempo em que o Regulamento de Emergência permanecer em vigor, se um proprietário desejar aumentar o aluguel de uma locação existente e enviar ao(s) inquilino(s) uma notificação, por escrito, para aumentar o aluguel de uma locação existente para uso e ocupação de determinadas unidades residenciais (incluindo uma oferta de renovação do arrendamento com aumento do aluguel proposto), o proprietário deverá, ao mesmo tempo, fornecer ao(s) inquilino(s) afetado(s) pelo aumento do aluguel uma cópia deste “Comunicado sobre: Regulamento de Emergência do Condado de San Mateo 2020-002.”

Após o proprietário fornecer ao inquilino uma cópia deste Comunicado, para receber as proteções do Regulamento de Emergência, o inquilino terá **14 dias** para **(1)** notificar o proprietário por

escrito (carta, e-mail ou texto) de que não conseguirá pagar o aumento proposto no aluguel, caso a capacidade de pagamento do inquilino tenha sido diretamente afetada pela COVID-19; e **(2)** fornecer ao proprietário documentação que comprove que sua incapacidade de pagar o aumento do aluguel esteja diretamente relacionada à COVID-19 ou à resposta do governo à COVID-19. Se o inquilino cumprir esses requisitos de notificação e documentação dentro do prazo exigido, o proprietário não poderá aumentar o aluguel até que a moratória temporária imposta pelo Regulamento de Emergência seja suspensa.

Exemplos de maneiras pelas quais a capacidade de um inquilino de honrar um aumento de aluguel possa ser diretamente impactada pela COVID-19 incluem:

- Aumento de custos médicos diretos relacionados à COVID-19
- Perda de renda familiar por ter sido atingido pessoalmente pela COVID-19 ou por precisar cuidar de um membro da residência ou familiar atingido pela COVID-19
- Perda de renda devido à demissão do emprego, redução de horas trabalhadas, perda de negócios ou outra redução de renda resultante da COVID-19 ou para cumprir o decreto local de toque de recolher emitido pelo Oficial de Saúde do Condado de San Mateo, o decreto de toque de recolher emitido pelo Governador ou qualquer outro decreto ou recomendação de uma agência governamental para isolamento em casa, isolamento voluntário ou para evitar aglomerações com outras pessoas
- Incapacidade de trabalhar devido à necessidade de cuidar de crianças menores afetadas pelo fechamento de escolas, pré-escolas e/ou creches.

Exemplos de documentação/comprovação por escrito a ser fornecida pelo inquilino residencial ao proprietário para demonstrar sua incapacidade de pagar um aumento de aluguel nos termos do Regulamento de Emergência 2020-002:

- Carta ou nota do empregador ou do ex-empregador citando a pandemia de COVID-19 e a ação governamental relacionada como justificativa para rescisão do contrato de trabalho ou redução da jornada de trabalho;
- Holerites ou cópias de holerites do período anterior e após o início da emergência relacionada à COVID-19, demonstrando que a renda do inquilino foi reduzida;
- Carta, mensagem de texto ou e-mail do empregador do inquilino solicitando que ele não compareça ao trabalho;
- Capturas de tela dos aplicativos Uber, Lyft, Instacart, DoorDash, etc. comprovando que o inquilino teve sua renda reduzida;
- Foto que comprove que o local de trabalho do inquilino está fechado devido à pandemia de COVID-19;
- Extratos bancários de antes e depois da pandemia de COVID-19, mostrando que a renda do inquilino foi reduzida;
- Carta, e-mail ou mensagem de texto da escola em que o inquilino tem seu filho matriculado, a respeito dos fechamentos relacionados à COVID-19 que afetaram substancialmente a renda do inquilino;
- Documentação de despesas médicas diretas relacionadas à COVID-19; e
- Declaração, sob juramento, atestando as circunstâncias da incapacidade de pagamento do inquilino; por exemplo, uma declaração assinada, sob pena de perjúrio, explicando em detalhes por que o inquilino não conseguirá pagar um aumento de aluguel como resultado direto da pandemia de COVID-19 (ou seja, desemprego ou jornada de trabalho reduzida, despesas médicas diretas, necessidade de cuidar de um filho ou de outro membro da família, etc.).

A proteção contra aumentos de aluguel nos termos do Regulamento de Emergência se aplica a avisos de aumento de aluguel emitidos em ou após 28 de abril de 2020 e durante todo o período em que o Regulamento de Emergência permanecer em vigor. A capacidade de um proprietário de aumentar o aluguel é retomada quando o Regulamento de Emergência 2020-002 não estiver mais em vigor. Assim, o proprietário poderá restabelecer um aumento planejado de aluguel que foi diferido com base no Regulamento de Emergência ao enviar um novo aviso de aumento de aluguel após o término da vigência do Regulamento de Emergência.

O Regulamento de Emergência proporciona uma defesa afirmativa contra qualquer ação de despejo iniciada por um proprietário com base no não pagamento, pelo inquilino, de um aumento de aluguel em que o proprietário tenha aumentado o aluguel em violação ao Regulamento de Emergência. Adicionalmente, se um proprietário violar conscientemente os termos do Regulamento de Emergência, o inquilino poderá instaurar uma ação contra o proprietário e recuperar os danos financeiros, incluindo por danos morais e psicológicos.

Uma cópia completa do Regulamento de Emergência 2020-002 pode ser obtida no seguinte link: <https://housing.smcgov.org/covid-19-residential-rent-increase-regulations>

DATA:

Prezado(a) _____,

Você recebeu este comunicado porque é um inquilino e reside em _____ . Atualmente, seu aluguel mensal é de US\$ _____. A partir de _____, seu aluguel mensal aumentará para US\$ _____, a menos que você (1) notifique imediatamente, por escrito (por exemplo, carta, texto ou e-mail), o proprietário, de acordo com as informações de contato abaixo, de que o aumento de aluguel faz parte do escopo do Regulamento de Emergência do Condado de San Mateo 2020-002 descrito no comunicado acima; e (2) forneça ao proprietário documentação para comprovar essa reivindicação. Você deverá enviar sua resposta por escrito em até 14 dias do recebimento deste Comunicado.

Consulte o “Comunicado sobre o Regulamento de Emergência do Condado de San Mateo 2020-002” para obter mais informações.

INFORMAÇÕES DE CONTATO DO PROPRIETÁRIO:

Nome do Proprietário: _____ Contato: _____

Endereço: _____ Cidade: _____ Estado: ____ CEP : _____

Número de celular: _____ E-mail: _____

Atenciosamente,
