

Guia do Proprietário para o Despejo (Procedimento Sumário)



Poder Judiciário do Estado de Connecticut
Juízo de Primeira Instância



Este material poderá ser disponibilizado em formato alternativo ou auxílio adicional poderá ser disponibilizado por solicitação aos indivíduos com deficiência qualificados conforme as disposições da Lei para Americanos com Deficiências.

ÍNDICE

Mandado de Desocupação	1
Citação e Petição Inicial	4
Sentenças à Revelia	5
Julgamentos	6
Execução De Mandado De Despejo	7
Serviços De Indicação De Advogados	9
Apêndices:	
I. Lista das Varas de Habitações por Município	10
II. Juízo de Primeira Instância - Endereços das Varas de Habitações	11
III. Endereços De Fóruns De Comarca Judicial Os Quais Apreciam Causas De Habitações	12
IV. Escritórios De Serviços De Indicação De Advogados	13

INTRODUÇÃO

Este panfleto tem por finalidade orientá-lo sobre o procedimento básico da Ação de Despejo (Procedimento Sumário). Ele não substitui a orientação jurídica de um advogado. O Poder Judiciário não se responsabiliza por quaisquer erros ou omissões neste panfleto. Caso precise de informações ou assistência adicionais, consulte um advogado. Este panfleto não orienta sobre aluguéis comerciais.

AVISO

Os escrivães da vara de habitações auxiliarão as partes atuando em causa própria. Porém, não podem atuar como seu advogado. Você é responsável por suas ações ao atuar em causa própria. O Poder Judiciário não se responsabiliza por quaisquer erros ou omissões em quaisquer formulários ou publicações fornecidos.

Caso precise de informações ou assistência adicionais, é recomendável consultar um advogado. Além disso, é recomendável ler os Estatutos Gerais de Connecticut e o Manual de Normas Processuais de Connecticut. Caso esteja a procura de um advogado, este panfleto pode ser útil independente da sua capacidade de arcar com as despesas de um advogado.

Os Escrivães somente podem oferecer auxílio. Não compete aos escrivães oferecer orientação jurídica, interpretar estatutos, regras, ordens judiciais ou coisas semelhantes.

MANDADO DE DESOCUPAÇÃO

O primeiro passo da ação de despejo é o Mandado de Desocupação (JD-HM-7). Informe o nome e endereço exatos, com qualquer complemento existente como número do apartamento ou andar, de cada inquilino maior de idade que você quer despejar. O original do Mandado de Desocupação e cópias suficientes deverão ser fornecidos a todos os inquilinos do imóvel. É recomendável reter uma via para seus registros

No Mandado de Desocupação relate pelo menos um motivo que justifique a ação de despejo. Motivos comuns são a falta de pagamento do aluguel e a rescisão da locação após o vencimento do contrato. Esta publicação não trata de outros motivos de despejo.

Os nomes de todos os adultos ocupantes do imóvel deverão constar do Mandado de Desocupação. Se você souber que há adultos ocupantes do imóvel mas não souber seus nomes, poderá citá-los como *John Doe* [Fulano de Tal] e/ou *Jane Doe* [Fulana de Tal] quando apropriado.

O Mandado de Desocupação deverá conceder o prazo mínimo de três dias inteiros para a desocupação. Ou seja, três dias inteiros deverão passar entre a data da entrega do Mandado de Desocupação ao inquilino e o último dia para a saída do inquilino estabelecido pelo Mandado de Desocupação.

(Por exemplo, se no Mandado constar que o inquilino deverá desocupar o imóvel até 15 de maio, o oficial de justiça deverá entregar o Mandado até 11 de maio).

Os inquilinos têm até a meia-noite do último dia constante do Mandado de Desocupação para sair do imóvel antes que o proprietário possa dar início ao procedimento de Citação e Petição Inicial, cuja explicação segue abaixo.

Aluguel Mensal. Em casos de falta de pagamento nos contratos de locação verbal ou aluguéis mensais, o Mandado de Desocupação apenas poderá ser entregue a partir do décimo dia após o dia do vencimento do aluguel, sem contar o dia do vencimento. Por exemplo, se a data de vencimento do aluguel é 1º de maio, o Mandado de Desocupação poderá ser entregue a partir de 11 de maio.

Em situações de locação mensal, também é possível entregar o Mandado de Desocupação durante o mês imediatamente seguinte ao não pagamento do aluguel. Por exemplo, se a data de vencimento do aluguel é 1º de maio, o Mandado de Desocupação poderá ser entregue em qualquer momento entre 11 de maio e o final de junho.

Aluguel Semanal. Em casos de falta de pagamento nos contratos verbais de locação ou locações semanais, o Mandado de Desocupação apenas poderá ser entregue a partir de cinco dias após o dia do vencimento do aluguel, sem contar o dia do vencimento. Por exemplo, se a data de vencimento do aluguel é 10 de maio, o Mandado de Desocupação poderá ser entregue a partir de 15 de maio.

Em situações de locação mensal, também é possível entregar o Mandado de Desocupação durante o mês imediatamente seguinte ao não pagamento do aluguel. Por exemplo, se a data de vencimento do aluguel for 10 de maio, o Mandado de Desocupação poderá ser entregue a partir de 15 de maio até o último dia da semana seguinte, o qual seria 23 de maio.

Vencimento do Contrato Em situações de rescisão de locação por vencimento do contrato o inquilino deverá receber o prazo de 3 (três) dias inteiros e o último dia desse prazo deverá correr pelo menos até o final do prazo que o inquilino teria direito de ficar no imóvel. Por exemplo, em casos de contrato verbal de locação mensal vigente de 1º de maio a 31 de maio, se o Mandado de Desocupação for entregue em 20 de maio, o prazo mínimo para a desocupação deverá ser até o último dia do mês, o qual seria dia 31 de maio. Porém, se o Mandado de Desocupação for entregue em 28 de maio, o prazo mínimo para a desocupação deverá ser até 1º de junho.

ENTREGA DO MANDADO DE DESOCUPAÇÃO

É obrigatório entregar o Mandado de Desocupação. A entrega efetuada por oficial de justiça preenche esse requisito. O oficial de justiça cobra uma taxa para efetuar a entrega. Após a entrega do Mandado de Desocupação efetuada por oficial de justiça estadual, você receberá o original com o comprovante da entrega preenchido pelo oficial de justiça.

CITAÇÃO E PETIÇÃO INICIAL

Se o inquilino permanecer no imóvel após o último dia indicado no Mandado de Desocupação você deverá entregar o original do Mandado de Desocupação, o Comprovante de Entrega do Oficial de Justiça Estadual e o formulário Citação e Petição Inicial preenchidos (JD-HM-32 e JD-HM-8, respectivamente.)

O escrivão analisará e assinará a documentação A data de início da contagem dos prazos processuais também deverá ser fixada. A data poderá ser qualquer dia, menos domingos e feriados. Não é necessário comparecer em juízo nesta data. Você deverá incluir o aviso do Direito à Advocacia (RTC - na sigla em inglês) junto com a citação e petição inicial. Estes documentos devem ser entregues por um oficial de justiça estadual. O oficial de justiça cobrará uma taxa.

Após a entrega, você deverá protocolar toda a documentação na secretaria do fórum pelo menos quatro dias antes da data de início da contagem dos prazos processuais constante da Citação. Ao protocolar estes documentos, você deverá pagar a taxa de ajuizamento da ação na secretaria com cartão de crédito, dinheiro em espécie ou cheque pagável a “Clerk, Superior Court.”

SENTENÇAS À REVELIA

O réu tem o prazo de 2 (dois) dias inteiros após o início da contagem dos prazos processuais para protocolar uma Procuração. Se a Procuração não for protocolada, você poderá protocolar um requerimento de Sentença à Revelia por Não Comparecimento (JD-HM-9) e uma Declaração Juramentada acerca do Serviço Militar. A Declaração Juramentada Acerca da situação do Serviço Militar deverá ser assinada perante tabelião, escrivão ou Comissário do Juízo de Primeira Instância.

Antes que a sentença possa ser proferida, o proprietário deverá preencher e protocolar o formulário Declaração Juramentada de Cumprimento com a Lei CARES (JD-HM-41). Este formulário está disponível na Secretaria da Vara de Habitações e no site do Poder Judiciário.

Você deverá enviar uma cópia deste Pedido preenchido ao réu e protocolar o original na secretaria. Você será informado da decisão do juiz pelo correio.

Se o réu protocolar uma Procuração na causa mas não protocolar uma contestação à Petição inicial, você poderá protocolar um Pedido de Sentença a Revelia por Não Contestação (JD-HM-10).

O original do Pedido deverá ser protocolado na secretaria e uma cópia deverá ser enviada ao réu ou se for o caso, ao advogado dele. Você será informado da decisão do juiz pelo correio.

Sempre que o réu tiver representação de advogado, todos os documentos deverão ser enviados ao advogado, não ao réu.

JULGAMENTOS

O réu poderá protocolar uma Contestação e Defesas Indiretas do Mérito. Neste caso, você deverá protocolar uma Contestação às Defesas Indiretas do Mérito.

Quando o julgamento for agendado, você será notificado da data e horário pelo correio. É importante ser pontual e levar todas as testemunhas, recibos e documentos relevantes à audiência. Se alguma testemunha recusar comparecer em juízo, é possível requerer uma intimação na secretaria pelo menos dois dias antes da data agendada para a audiência. Se o juiz deferir o requerimento, uma intimação será expedida. A intimação deverá ser entregue à testemunha com antecedência mínima de 18 horas da data e horário da audiência. Há uma taxa do oficial de justiça para a entrega da intimação.

No dia do julgamento, você terá uma reunião com um Mediador da Vara de Habitações. O mediador fará uma reunião com você e as outras partes da ação na tentativa de chegar a um acordo (também denominado conciliação) para evitar um julgamento.

Você não tem obrigação de resolver a causa mediante um acordo. Se não houver conciliação das partes, haverá um julgamento. O juiz apreciará a causa e tomará uma decisão fundamentada pelas provas apresentadas.

EXECUÇÃO DE MANDADO DE DESPEJO

Se a sentença for proferida em seu favor, o réu terá cinco dias para desocupar o imóvel. Durante este prazo, o réu poderá solicitar em juízo um prazo adicional para permanecer no imóvel.

Se o réu solicitar um prazo adicional, você será notificado pelo correio da data e horário da audiência.

Se o réu não tiver desocupado o imóvel após a expiração do prazo de cinco dias e tampouco solicitado um prazo adicional, você poderá obter um Mandado de Despejo (JD-HM-2). O mandado deverá ser preenchido e protocolado na secretaria para apreciação e assinatura. Você deverá dar o mandado assinado a um oficial de justiça para que seja entregue. O mandado exige que o réu desocupe o imóvel em até 24 horas sob pena de emprego de força para removê-lo do imóvel. Se os pertences do réu permanecerem no imóvel, estes serão removidos pelo oficial de justiça e armazenados.

Para obter o Mandado em casos de descumprimento do réu com o disposto pela sentença acordada sobre pagamentos, você deverá protocolar uma Declaração Juramentada de Descumprimento (JD-HM-22) e relatar o(s) pagamento(s) em mora.

O réu poderá apresentar uma objeção à declaração juramentada de descumprimento. Se for o caso, uma audiência poderá ser agendada.

SERVIÇOS DE INDICAÇÃO DE ADVOGADOS

Se precisar de assistência adicional, orientação jurídica ou representação legal, deverá consultar um advogado. É possível contratar um advogado mediante os Serviços de Indicação de Advogados. (Consulte o Apêndice IV para uma lista dos escritórios dos Serviços de Indicação de Advogados).

Observação:

1. Se houver mais de 1 (um) autor, pode ser exigido que todos assinem todos os documentos e que compareçam em juízo durante todos os procedimentos judiciais.
2. Em conformidade com o C.G.S. Art. 51-52(d), somente as secretarias das Varas de Habitações têm autorização para auxiliar as partes atuando em causa própria.

APÊNDICE I

LISTA DAS VARAS DE HABITAÇÕES POR MUNICÍPIO

Vara de Habitações de Bridgeport

Bridgeport	Fairfield	Stratford
Easton	Monroe	Trumbull

Vara de Habitações de Hartford

Avon	Glastonbury	South Windsor
Bloomfield	Granby	Suffield
Canton	Hartford	West Hartford
East Granby	Manchester	Wethersfield
East Hartford	Marlborough	Windsor
East Windsor	Newington	Windsor Locks
Enfield	Rocky Hill	
Farmington	Simsbury	

Vara de Habitações de New Britain

Avon	Farmington	Rocky Hill
Berlin	New Britain	Simsbury
Bristol	Newington	Southington
Burlington	Plainville	Wethersfield
Canton	Plymouth	

Vara de Habitações de New Haven

Bethany	Madison	North Haven
Branford	Meriden	Orange
Cheshire	Milford	Wallingford
East Haven	New Haven	West Haven
Guilford	North Branford	Woodbridge
Hamden		

Vara de Habitações de Stamford

Darien	Norwalk	Westport
Greenwich	Stamford	Wilton
New Canaan	Weston	

Vara de Habitações de Waterbury

Middlebury	Prospect	Watertown
Naugatuck	Southbury	Wolcott
Plymouth	Waterbury	Woodbury

APÊNDICE II

JUÍZO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

ENDEREÇOS DAS VARAS DE HABITAÇÕES

REGIÃO	TELEFONE
Comarca Judicial de Bridgeport Juízo de Primeira Instância - Vara de Habitações 1061 Main Street Bridgeport, CT 06604	Tel: (203) 579-6936 Fax: (203) 579-7291
Comarca de Hartford Juízo de Primeira Instância - Vara de Habitações 80 Washington Street Hartford, CT 06106	Tel: (860) 756-7920 Fax: (860) 756-7925
Comarca de New Britain Juízo de Primeira Instância - Vara de Habitações 20 Franklin Square, Sala 211 New Britain, CT 06051	Tel: (860) 515-5180 Fax: (860) 515-5138
Comarca de New Haven Juízo de Primeira Instância - Vara de Habitações 121 Elm Street New Haven, CT 06510	Tel: (203) 789-7937 Fax: (203) 773-6795
Comarca Judicial de Stamford Juízo de Primeira Instância - Vara de Habitações 123 Hoyt Street Stamford, CT 06905	Tel: (203) 965-5308 Fax: (203) 965-5788
Comarca de Waterbury Juízo de Primeira Instância - Vara de Habitações 300 Grand Street Waterbury, CT 06702	Tel: (203) 591-3310 Fax: (203) 596-4080

APÊNDICE III

ENDEREÇOS DE FÓRUNS DE COMARCA JUDICIAL OS QUAIS APRECIAM CAUSAS DE HABITAÇÕES

Comarca de Meriden
54 West Main Street
Meriden, CT 06450
(203) 238-6666

Comarca de Tolland
69 Brooklyn Street
Rockville, CT 06066
(860) 896-4920

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 06457-3374
(860) 343-6400

Comarda Judicial de Ansonia-
Milford em Milford
14 West River Street
Milford, CT 06460
(203) 877-4293

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 Windham
em Putnam
155 Church Street
Putnam, CT 06260
(860) 928-7749

APÊNDICE IV

ESCRITÓRIOS DE SERVIÇOS DE INDICAÇÃO DE ADVOGADOS

REGIÃO	TELEFONE
Condados de Hartford, Litchfield, Middlesex, Tolland e Windham	(860) 525-6052 (Hartford)
Condado de New Haven	(203) 562-5750
Condado de New London	(860) 889-9384

eviction
HELP_{CT}



You are facing the
loss of your home
or housing subsidy.

We are here to help.

The State of Connecticut created a
Right to Counsel program (CT-RTC)
to provide *free legal representation*
to income eligible tenants facing
eviction or loss of housing subsidy.

*The program began in a few communities on
January 31, 2022 and will grow over time.*

To find out if **free legal representation** is available where you live and if
you qualify call **1-800-559-1565** or visit **evictionhelpct.org**

ONLINE LEGAL HELP Go
to ctlawhelp.org/eviction to
learn about the eviction
process and how to respond
to eviction notices.

2-1-1 HELPLINE
Call **211** for information and
referrals for housing, utility,
and food assistance or go to
211ct.org.

GUIDE AND FORM FILLER
Go to cteviction.guide to learn
about the eviction process
and prepare court forms for
your case.

EVICITION PREVENTION FUND
Check your eligibility for UniteCT's
Eviction Prevention Fund by visiting
[unitectprescreen.formstack.com/
forms/eviction_prevention](http://unitectprescreen.formstack.com/forms/eviction_prevention)

eviction
HELP_{CT}



A sua casa ou subsídio
de aluguel está em
risco.

Estamos aqui para ajudá-lo.

O Estado De Connecticut criou o
programa **Right to Counsel (CT-RTC)** a
fim de oferecer **assistência jurídica
gratuita** a inquilinos elegíveis que
correm risco de despejo ou perda de
subsídio de aluguel.

*O programa teve seu início em algumas
comunidades no 31 de janeiro de 2022 e
será ampliado ao decorrer do tempo.*

Para se informar se **assistência jurídica gratuita** está disponível na sua região e se você
preenche os requisitos ligue no número **1-800-559-1565** ou acesse **evictionhelpct.org**

ASSISTÊNCIA JURÍDICA ONLINE

Acesse ctlawhelp.org/eviction para se informar sobre o procedimento de despejo e como responder à notificação de despejo.

DISQUE-AJUDA 2-1-1

Ligue no número **211** ou acesse 211ct.org para obter informações e encaminhamentos a assistência habitacional, alimentar ou ajuda com utilidades públicas.

GUIA E AUTOPREENCHIMENTO

Acesse cteviction.guide para se informar sobre o procedimento de despejo e preencher formulários jurídicos para sua causa.

FUNDO DE PREVENÇÃO DE DESPEJO

Verifique sua elegibilidade ao Fundo de Prevenção de Despejo da UniteCT ao acessar [unitectprescreen.formstack.com/
forms/eviction_prevention](http://unitectprescreen.formstack.com/forms/eviction_prevention)

CT-RTC is administered by the Connecticut Bar Foundation, 31 Pratt Street, Hartford, CT 06103
www.ctbarfdn.org

Revised 2/24/2023



JDP-HM-14PT Rev. 9/24

www.jud.ct.gov