

# Guia das Ações da Vara de Habitações



Poder Judiciário do Estado de Connecticut Juízo de Primeira Instância



[www.jud.ct.gov](http://www.jud.ct.gov)



Para obter informações sobre adaptações de acordo com a ADA, entre em contato com o escritório central da ADA no número 860-706-5310 ou acesse: [www.jud.ct.gov/ADA/](http://www.jud.ct.gov/ADA/)

© 2024, 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 para uso pessoal. Republicação, retransmissão, reprodução ou outro uso da imagem da capa é estritamente proibido.

## História da Vara de Habitações

As varas de habitações de Connecticut foram inauguradas em 1979 para atender as Comarcas Judiciais atuais de Hartford e New Britain. Hoje, estas varas também atendem as comarcas de Bridgeport, 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 das comarcas 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

Na secretaria do fórum há livretos com descrições dos procedimentos judiciais e formulários para ações da vara de habitações.

## O que é um mediador de conflitos de locação?

O mediador de conflitos de locação é um funcionário qualificado do fórum. 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. Após ouvir a chamada da pauta, terá de esperar no vestíbulo até que o mediador o chame para a mediação (negociação entre você e as outras partes da ação).

## Tenho de fazer um acordo?

Você não precisa fazer um acordo, e em hipótese alguma será obrigado a fazer um acordo de conciliação. Porém, muitas das ações resultam em conciliação após passarem pela mediação.

## Pauta de Habitação

Compete à Vara de Habitações julgar ações civis e penais. A ação penal será instaurada quando a autoridade habitacional fizer uma denúncia à promotoria da vara de habitações, a qual poderá propor a ação penal. Há vários tipos de ações civis, tais como de aluguel atrasado, danos materiais, devolução de depósito caução, medidas liminares, reintegração de posse (esbulho), recursos administrativos e depósito judicial. A maioria das ações civis 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.

### 1. Mandado de Desocupação:

O mandado de desocupação pede que o inquilino a desocupe 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 exige que o inquilino compareça em juízo e exiba uma procuração até dois dias após a data de início da contagem dos prazos processuais. A petição inicial relata os motivos do despejo. A citação e petição inicial são entregues após a data constante no mandado de desocupação.

O Estado de Connecticut fundou o programa **Right to Counsel [Direito à Advocacia]** (CT-RTC-sigla em inglês) para fornecer **orientação jurídica gratuita** a inquilinos com determinadas rendas que correm risco de despejo ou perda de subsídio habitacional.

O programa teve seu início em poucas comunidades no 31 de janeiro de 2022 e será ampliado futuramente.

Para se informar se **orientação jurídica gratuita** está disponível em sua região e se você preenche os requisitos ligue para **1-800-559-1565** ou acesse **evictionhelpct.org**.

- **Assistência Jurídica Online:** Acesse [ctlawhelp.org/eviction](http://ctlawhelp.org/eviction) para se informar sobre o procedimento de despejo e como responder às notificações de despejo.
- **Disque-ajuda 2-1-1:** Ligue para 211 para obter informação e encaminhamentos a assistência social como habitacional, alimentar e com serviços de utilidade pública.
- **Guia e Formulários Preenchíveis:** Acesse [cteviction.guide](http://cteviction.guide) para se informar sobre o procedimento de despejo e preencher formulários judiciais do processo.
- **Fundo de Prevenção do Despejo:** Verifique a sua elegibilidade para benefícios do Fundo de Prevenção do Despejo da UniteCT ao acessar [unitectprescreen.formstack.com/forms/eviction\\_prevention](http://unitectprescreen.formstack.com/forms/eviction_prevention).

### 3. Procuração/Termo de Autorrepresentação:

Após a entrega da citação e petição inicial, o inquilino poderá apresentar uma procuração em até dois (2) dias após a data de início da contagem dos prazos processuais. Apresentar a procuração é de grande importância. A procuração: possibilita que o juízo e as partes entrem em contato com você, garante que você receba cópias de todos os documentos protocolados durante o processo e deverá ser apresentada antes de você fazer qualquer protocolo durante o processo.

### 4. Contestação à Petição Inicial:

O inquilino pode protocolar uma contestação à petição inicial. A contestação permite que o inquilino responda às alegações da petição inicial. A contestação também relaciona defesas indiretas do mérito, motivos pelos quais o inquilino não deve ser despejado.

### 5. O que acontecerá se eu não apresentar a Procuração e protocolar a Contestação?

Você deverá apresentar a Procuração preenchida antes de fazer qualquer outro protocolo durante o processo, inclusive o da Contestação. Ao apresentar a Procuração, você garante que receberá cópias de todos os protocolos futuros do processo como citações de audiências e decisões judiciais. Também é a forma pelo qual você manifesta a sua decisão de participar do processo judicial. Se não apresentar uma Procuração, você poderá ser despejado do apartamento.

Depois de apresentar a Procuração, você poderá protocolar a Contestação até a Data de Início da Contagem dos Prazos Processuais. Bem como não apresentar a Procuração, deixar de protocolar a Contestação poderá resultar em despejo.

### 6. 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. O proprietário e o inquilino podem chamar testemunhas para depor. No dia do julgamento todas as partes terão a oportunidade de resolver o processo mediante acordo com a ajuda de um mediador.

### 7. Sentença e Mandado de Despejo:

Após o julgamento, o juízo informará as partes da decisão do juiz. A sentença em favor do proprietário significa que este terá o direito de solicitar o mandado de despejo que obriga o inquilino a se mudar.

Após a emissão do mandado, este deve ser entregue ao oficial de justiça para efetuar a citação do inquilino. O oficial de justiça tomará providências razoáveis para informar o inquilino da data e horário do despejo.

### 8. Suspensão de Execução:

O inquilino poderá solicitar um adiamento do despejo mediante o protocolo de um requerimento de suspensão de execução. O prazo da suspensão é determinado pelo juiz.

Em alguns casos, é possível que o inquilino tenha que depositar em juízo o valor integral do aluguel vencido em até cinco (5) dias da data da sentença.

### Aplicação das Normas Habitacionais

O inquilino pode ajuizar uma ação contra o proprietário a fim de retificar irregularidades com as normas habitacionais.

Para dar entrada na ação, o inquilino preenche formulários na secretaria e começa a depositar o aluguel na secretaria do fórum. Se o inquilino ganhar a ação, o juízo poderá emitir ordens. 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. Se você tiver um problema de habitação, deve conversar com um advogado. Caso não conheça um advogado, pode ligar para os 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 da sua região.

## Endereços das Varas de Habitações do Juízo de Primeira Instância

Endereço	Telefone
<b>Comarca de Bridgeport</b> Vara de Habitações de Bridgeport 1061 Main Street Bridgeport, CT 06604	(203) 579-6936
<b>Comarca de Hartford</b> Vara de Habitações de Hartford 80 Washington Street Hartford, CT 06106	(860) 756-7920
<b>Comarca de New Britain</b> Vara de Habitações de New Britain 20 Franklin Square New Britain, CT 06051	(860) 515-5180
<b>Comarca de New Haven</b> Vara de Habitações de New Haven 121 Elm Street New Haven, CT 06510	(203) 789-7937
<b>Comarca de Stamford-Norwalk</b> Vara de Habitações de Stamford 123 Hoyt Street Stamford, CT 06905	(203) 965-5308
<b>Comarca de Waterbury</b> Vara de Habitações de Waterbury 300 Grand Street Waterbury, CT 06702	(203) 591-3310

## Endereços dos Fóruns de Comarca do Juízo de Primeira Instância

Endereço	Telefone
<b>Comarca de Ansonia-Milford</b> 14 West River Street Milford, CT 06460	(203) 877-4293
<b>Comarca de Danbury</b> 146 White Street Danbury, CT 06810	(203) 207-8600
<b>Comarca de Litchfield</b> 50 Field Street Torrington, CT 06790	(860) 626-2100
<b>Comarca de Middlesex</b> 1 Court Street Middletown, CT 06457	(860) 343-6400
<b>Comarca de New Haven em Meriden</b> 54 West Main Street Meriden, CT 06450	(203) 238-6666
<b>Comarca de New London em New London</b> 70 Huntington Street New London, CT 06320	(860) 443-5363
<b>Comarca de New London em Norwich</b> 1 Courthouse Square Norwich, CT 06360	(860) 887-3515
<b>Comarca de Tolland</b> 69 Brooklyn Street Rockville, CT 06066	(860) 896-4920
<b>Comarca de Windham</b> 155 Church Street Putnam, CT 06260	(860) 928-7749