



Direitos dos Locatários de Maine: Despejo

Introdução

Esse artigo responde algumas perguntas comuns que locatários no Maine têm sobre seus direitos. Cada estado possui diferentes leis que protegem os locatários - esse artigo trata apenas da lei no estado do Maine. Se você mora fora do Maine e está procurando por ajuda ou informação, tente o [LSC Buscador de Ajuda Legal](#) ou busque por direitos de locatários ou inquilinos no seu estado.

Se você estiver procurando informações específicas e recursos sobre os passos a serem tomados caso seu locador esteja tentando despejá-lo, nosso artigo [“O Que Eu Posso Fazer Se Meu Locador Está Tentando Me Despejar?”](#) será útil. Este artigo tem informações mais amplas e gerais sobre seus direitos como locatário quando se trata de despejo, o outro é mais um guia passo a passo sobre o que fazer se e quando seu locador tentar despejá-lo - e onde você pode obter ajuda.

Meu locador pode desligar minhas utilidades domésticas ou mudar as fechaduras da minha porta ou me expulsar sem ir ao tribunal?

Não! É ilegal no estado do Maine que seu locador o expulse pela força. Seu locador deve obter uma ordem judicial antes de despejá-lo.

Se seu locador tentar contornar isto mudando as fechaduras, tirando seus bens ou impedindo qualquer uma de suas utilidades domésticas, eles infringiram a lei. Se você os levar ao tribunal e pedir ajuda imediata, o tribunal poderá deter o locador e ordenar que lhe pague por seus prejuízos ou US \$250,00, o que for maior, mais os custos judiciais. Se você tiver um advogado e ganhar o caso, o tribunal também pode ordenar que seu locador pague os honorários de seu advogado.

NOTA: A empresa elétrica deve determinar se os inquilinos estão morando em um local antes de cortar o serviço a pedido do proprietário. Se você concordar em colocar o serviço em seu nome e pagar as contas em diante, a empresa de eletricidade não poderá cortar seu serviço. Isto se aplica a todas as empresas de serviços públicos que são regulamentadas pela

Comissão de Serviços Públicos do Maine (PUC), incluindo empresas de água, linha telefônica fixa e empresas de gás natural.

Meu locador tem que ter um motivo para me despejar?

Isso depende se você é um inquilino com ou sem contrato escrito.

Se você tem um contrato por escrito

Seu locador provavelmente tem que ter um motivo para despejá-lo. Esta também é a regra se você vive em **moradias subsidiadas** ou possui sua própria casa em um **parque de residências móveis**.

Se você não tem um contrato por escrito

Seu locador pode expulsá-lo sem dar uma razão. Mas, eles devem avisá-lo com 7 dias de antecedência ou 30 dias de antecedência por escrito. Há algumas exceções a isto, explicadas abaixo.

Meu locador tem que me avisar antes que eu possa ser despejado?

Sim. O tipo de aviso depende do tipo de locação que você tem.

Se você tem um contrato por escrito

- Seu locador pode despejá-lo por uma "violação material" do contrato. Isto significa que você violou uma de suas principais obrigações nos termos do contrato, como o pagamento do aluguel, não perturbar outros inquilinos, não causar grandes danos, ou alguma outra cláusula "material" do contrato. **Saiba o que diz seu contrato de locação para que você saiba exatamente com o que concordou.** (Nota: Você tem um direito semelhante se seu locador "violou materialmente" o contrato. [Leia mais aqui.](#))
- Se você "violou materialmente" o contrato, seu locador pode lhe dar uma notificação de despejo, que pode ou não ser um aviso prévio de 7 dias, dependendo do que diz seu contrato. A notificação deve informá-lo do seu direito de contestar o despejo no tribunal. [Leia mais sobre as regras dos 7 dias de aviso prévio abaixo.](#)
- **Fim do contrato de locação.** Se seu contrato não disser que ele renova automaticamente quando o prazo de locação termina, seu locador pode ir à corte sem avisá-lo. Eles só podem fazer isso durante os sete dias seguintes ao término do seu prazo de locação. Por exemplo, você tem um contrato de locação de um ano que termina em 31 de agosto de 2022. Seu locador pode apresentar uma queixa judicial entre 1º de setembro e 7 de setembro de 2022, pedindo uma ordem de despejo sem avisá-lo antes. **(Se seu aluguel for subsidiado, provavelmente seu contrato será renovado automaticamente, portanto, este parágrafo não se aplica a você).**

Se você não tem um contrato por escrito

Seu locador deve lhe dar um aviso por escrito de 30 dias ou 7 dias para sair, ou ele pode combinar ambos em um único aviso. Qualquer aviso deve informá-lo do seu direito de contestar o despejo no tribunal. Isto é chamado de "Notificação de Despejo".

Aviso escrito de 30 dias

Seu locador pode despejá-lo com 30 dias de antecedência por quase qualquer motivo ou sem motivo.

Exceções: Você pode ser capaz de impedir o despejo se seu locador o despejar por "retaliação" ou "discriminação ilegal". Leia [defesa contra retaliação](#) e [defesa contra discriminação](#).

O aviso não deve terminar a locação até a última data para a qual o aluguel tenha sido pago, ou mais tarde. Por exemplo, se seu aluguel for pago até o final de junho, seu prazo de rescisão não poderá terminar antes de 30 de junho. Além disso, a notificação deve lhe dar um prazo completo de 30 dias. (Exemplo: Um aviso de rescisão contratual no dia 30 de junho não pode ser entregue a você após 31 de maio). Se a notificação não seguir estas regras, talvez você possa parar ou atrasar o despejo.

Obtenha aconselhamento jurídico.

Aviso escrito de 7 dias

Para despejá-lo com um aviso prévio de 7 dias, seu locador deve ter um motivo e declarar esse motivo por escrito. Se você for inquilino sem contrato escrito, o motivo deve ser um destes:

- Você danificou **seriamente** o apartamento e não reparou os danos.
- Você tem sido um "incômodo" para outros inquilinos ou vizinhos. (Exemplos: Você começa brigas com seus vizinhos, não os deixa dormir, ou destrói seus bens).
- Você tornou o apartamento inabitável ou impróprio para morar.
- Você mudou suas fechaduras de porta e se recusou a dar ao seu locador uma chave duplicada. ([Leia mais sobre esta regra](#)).
- Você está 7 dias ou mais atrasado no aluguel.

Se a razão é que você não pagou seu aluguel (e é um inquilino sem contrato escrito), o aviso **deve incluir** estas duas sentenças:

"Se você pagar o valor do aluguel devido a partir da data desta notificação antes do vencimento desta notificação, então esta notificação como se aplica ao aluguel em atraso é nula".

"Após esta notificação expirar, se você pagar todos os aluguéis em atraso, todos os aluguéis devidos a partir da data de pagamento e quaisquer taxas de depósito e taxas de serviços de processo efetivamente pagas pelo locador antes da emissão do termo de posse na conclusão do processo de despejo, então seu inquilinato será reintegrado".

Isto significa que, se você for inquilino sem contrato escrito, pode parar o despejo pagando o aluguel que você deve. Após 7 dias, se você não pagar o que deve antes da data de seu próximo aluguel, você terá que pagar os dois meses de aluguel para parar o despejo. Você ainda pode parar o despejo pagando todo o aluguel devido, mesmo depois que o locador o levar ao tribunal para obter uma ordem de despejo. Mas para deter o despejo então, você tem que pagar todo o aluguel devido e os custos judiciais do locador. Estes custos são:

- custo de apresentar papéis ao tribunal
- taxa de arquivamento do tribunal

Sua última chance de impedir o despejo é pouco antes que o tribunal emita o "termo de posse". Seu locador pode obter este "mandado" **7 dias depois** de receber a ordem da corte.

O locador, ou seu agente, tem que me dar a "Notificação de Despedimento" pessoalmente?

Sim. Em uma locação sem contrato, o locador, ou seu agente, deve entregar a notificação prévia de 7 dias ou 30 dias ao locatário pessoalmente. O aviso não precisa ser dado por um xerife.

Exceção: O locador, ou seu agente, deve fazer 3 esforços de boa fé para entregar-lhe a notificação em mãos. Se eles ainda não conseguirem encontrá-lo após 3 tentativas, podem enviar-lhe a notificação pelo correio e deixar uma cópia em sua casa.

E se eu alugo minha casa do meu empregador?

Se seu locador também for seu empregador, ele pode ir ao tribunal para despejá-lo sem primeiro lhe dar uma notificação de despejo por escrito. Obtenha aconselhamento jurídico. Seu locador ainda deve comparecer ao tribunal para despejá-lo.

E se eu não me mudar depois de receber um aviso de despejo?

Seu locador deve ir ao tribunal para expulsá-lo! Se você não sair até o final do período de notificação, então seu locador pode te intimar com os papéis do tribunal. O processo judicial é chamado de "Entrada Forçada e Detentora". (Isto **não** significa que o locador pode entrar em sua casa pela força ou detê-lo). Os papéis dizem que seu locador está tentando despejá-lo. Eles pedem ao tribunal para realizar uma audiência, para decidir se você pode ser despejado. Se você quiser lutar contra o despejo, você tem o direito de ser ouvido na corte. **Um locador não pode forçá-lo a sair sem uma ordem judicial.**

Isso é o que vai acontecer:

Receber uma intimação e reclamação

- Um xerife adjunto lhe entregará os documentos do tribunal: uma intimação e uma reclamação.
- O locador pode ter estes papéis entregues a você a qualquer momento após o término do período de notificação.
- A intimação lhe dirá a data, hora e local da audiência do tribunal.
- Você deve obter os papéis pelo menos 14 dias antes da audiência do tribunal.
- O oficial deve fazer um esforço de boa fé para entregar os papéis em mãos pelo menos 3 vezes em 3 dias diferentes. Se isso não funcionar, então o locador poderá enviar-lhe o aviso pelo correio e deixar uma cópia em sua residência, onde você provavelmente a encontrará (como, por exemplo, deixando em sua porta). Então o locador deve apresentar uma declaração juramentada ao tribunal, jurando as medidas que tomou para notificá-lo.
- Se você não conseguir um advogado para ajudá-lo, [leia mais sobre como lidar com um despejo em nosso artigo "O Que Posso Fazer Se Meu Locador Está Tentando Me Despejar?"](#) - ele tem mais detalhes sobre o que você deve fazer.
- **Procure aconselhamento jurídico imediatamente.**

Audiência de tribunal de despejo

- Se você não puder chegar a um acordo com seu locador, você pode ter uma audiência. [Leia mais sobre como se preparar para uma audiência judicial.](#)
- Na audiência, o locador dirá ao juiz que aviso eles lhe deram e por que eles querem expulsá-lo. Então você terá uma chance de explicar por que você não deve ser despejado. Leia mais na próxima seção sobre algumas das defesas mais comuns para despejo no Maine
- **Chegue no horário para sua audiência.**
- Se você acabar indo para o tribunal sem um advogado, peça **para a audiência ser gravada**. Mande uma carta para o tribunal antecipadamente. Seu pedido deve ser feito pelo menos com 24 horas de antecedência. Depois, peça pela gravação novamente quando você for ao tribunal.
- Se você acabar indo à audiência sem um advogado, peça uma audiência gravada. Envie uma carta para o tribunal antes da audiência. Seu pedido deve ser feito com pelo menos 24 horas de antecedência. Em seguida, solicite novamente uma gravação quando chegar ao tribunal.
- O Juiz pode lhe dizer que você deve ir a "mediação" antes de ter uma audiência judicial. Se você não chegar a um acordo durante a mediação, então você irá a uma audiência formal do tribunal. Não concorde com nada que você não compreenda ou não possa pagar.

Defesas comuns de despejo no Maine

Defesa de notificação imprópria

Seu locador deve seguir todas as regras de notificação. (A maioria das regras de notificação está [explicada acima](#).) Se você acha que sua notificação de despedimento não cumpriu todas as regras, explique isso ao juiz. Se o juiz achar que seu locador não cumpriu todas as regras de notificação, então o locador perde e terá que iniciar o processo de despejo novamente.

Defesa de habitação insegura ou imprópria

Se seu locador está tentando despejá-lo porque você está atrasado no pagamento do aluguel, talvez você possa impedir o despejo se você não pagou por causa de sérios problemas com sua casa que o locador se recusou a consertar. Isto é chamado de "garantia de defesa da habitabilidade" porque o locador quebrou sua promessa de alugar uma casa segura para você. ([Ver Direitos dos Locatários do Maine: Moradia Insegura ou Inadequada](#)).

Se o juiz achar que o locador não resolveu os problemas graves de que você lhes falou, então você pode perguntar ao tribunal:

- Para deixá-lo sair do seu contrato,

OU

- Deixar você ficar e pagar um aluguel mais baixo até que o locador torne sua casa segura. Se você ficar, o juiz também decidirá quanto você deve pagar de aluguel de volta, na taxa mais baixa.

Defesa de retaliação

Nos últimos seis meses, se você:

- reclamou à cidade ou vila de violações de código
- pediu a seu locador, por escrito, que fizesse reparos necessários
- apresentou uma reclamação de habitação justa (discriminação) junto ao governo,
- é vítima de violência doméstica, agressão sexual, perseguição ([leia mais](#)) ou
- iniciou ou aderiu a um sindicato de inquilinos,

Você pode ter uma defesa de retaliação. Seu locatário não deve ser permitido de te despejar a não ser que ele possa mostrar um motivo diferente pelo qual eles precisam te despejar. Se você não chegar a um acordo com o seu locatário, você deve dizer ao juiz que você tem uma defesa de retaliação se você fez alguma das coisas acima nos últimos seis meses.

Advertência: Se o locador convencer o juiz de que ele está tentando despejá-lo por alguma outra boa razão (como causar um "incômodo"), então você ainda poderá ser despejado.

Além disso, a lei não permite esta defesa quando o despejo for baseado no não pagamento do aluguel ou causar danos substanciais ao local, **a menos** que você tenha tentado usar "[reparo e dedução](#)" por causa das más condições de vida. [Aplicam-se regras diferentes para proteger as vítimas de violência doméstica, agressão sexual ou perseguição.](#)

Você também tem o direito de **não** pagar um aumento de aluguel ilegal e de **não** pagar por serviços comuns. (Veja os artigos sobre [Direitos dos Locatários do Maine: Pagamento de Aluguel](#) e [Direitos dos Lotários do Maine: Cobranças por Aquecimento e Utilidades Domésticas para Áreas Comuns](#)).

Se seu locador está tentando despejá-lo por uma dessas razões, explique isso ao juiz. Estas defesas **talvez** parem o despejo.

Defesa de discriminação

Você não deve ser despejado por causa do seu:

- raça
- cor
- sexo
- orientação sexual
- deficiência física ou mental
- religião
- ascendência ou origem nacional
- obter assistência pública,
- obter (ou tentar obter) uma ordem de proteção contra alguém, ou
- ser mãe solteira, estar grávida ou ter filhos

[Leia mais sobre Discriminação.](#)

Nota: Se você ou alguém de sua família tiver uma deficiência, a maioria dos proprietários deve permitir "acomodações razoáveis" para ajudá-lo a permanecer em sua casa. Você pode pedir esta ajuda mesmo depois de receber uma notificação de despejo. O tribunal não deve permitir que seu locador o despeje se seu locador não tiver tentado uma "acomodação razoável".

Tente conseguir um advogado para ajudá-lo com esta defesa. [Leia mais em nosso artigo sobre Proteção de Moradia para Pessoas com Deficiência e suas Famílias.](#)

Cuidado: Seu locador pode ter mais de um motivo para tentar despejá-lo. Mesmo que você tenha uma boa defesa para uma das razões, o juiz ainda pode permitir o despejo se o locador tiver outra boa razão para querer que você se mude.

O tribunal me dará tempo extra para me mudar?

A maioria dos juízes não acredita que a lei lhes dê o poder de conceder tempo extra quando você não tem defesa legal. Você pode tentar negociar com o locador ou seu advogado por algum tempo extra. Ou, se você tiver a opção de falar com um mediador judicial, você pode tentar obter um acordo para um tempo extra através da mediação. Mas, a menos que você tenha um acordo, o tribunal provavelmente não irá atrasar o despejo.

Posso ser despejado durante o inverno ou se eu tiver filhos?

Sim. A lei do Maine permite que seu senhorio o despeje a qualquer momento do ano e mesmo que você tenha filhos. Mas, você não pode ser despejado porque tem filhos. [Mais sobre Discriminação Ilegal](#).

Nota: Se você for despejado, seus filhos ainda têm o direito de estar na escola. Leia informações LEGAIS PARA CRIANÇAS em: [Direitos dos Estudantes Sem-Teto a Frequentar a Escola](#).

O que acontece se eu não comparecer à audiência de despejo no tribunal?

Se você não for à audiência judicial e seu locador sim, você perderá. O juiz, muito provavelmente, entrará com uma "sentença por omissão" contra você. Então o locador poderá voltar ao tribunal 7 dias depois e obter um "termo de posse".

Se você deve dinheiro ao locador por aluguel ou danos, ele não pode obter uma ordem judicial para isso na audiência de despejo. Ele só pode pedir uma ordem de despejo. Seu locador pode processá-lo mais tarde, se quiserem, por qualquer dinheiro que você deva.

O que acontece se eu for ao tribunal e perder?

Se o tribunal decidir contra você e você não recorrer, então seu locador pode obter um "termo de posse" do tribunal 7 dias depois.

O que é um “termo de posse?”

Este documento vem do Tribunal e dá ao locador o direito de recuperar sua propriedade de você. Seu locador pode pedir a um xerife ou policial que lhe dê uma cópia do "termo". Você deve sair de seu apartamento dentro de 48 horas após receber o "termo". Se você não se mudar, você se tornará um invasor. O proprietário então, e somente então, tem o direito de fazer com que a polícia o retire à força (e de colocar suas coisas em depósito às suas custas).

Posso recorrer meu caso?

Sim. Você pode recorrer seu caso se acreditar que a decisão do tribunal foi errada.

Há um prazo de apelação. Qualquer apelação deve ser apresentada antes que o "termo" ocorra (ver acima). Por segurança, apresente o recurso ao Tribunal Distrital dentro de **6 dias** a partir do dia em que o juiz assinou a ordem contra você. (O prazo absoluto é de 30 dias a partir da sentença, se um "termo" não tiver sido emitido antes).

Na apelação, você pode ter um novo julgamento com um júri. Para obter um julgamento com júri, você deve provar ao Tribunal que você e seu locador discordam sobre os **fatos** do caso. Se você apenas discordar sobre o significado da **lei** , o tribunal de apelação somente revisará o registro de sua primeira audiência para ver se o juiz cometeu algum erro legal ao decidir o caso.

Esteja preparado para pagar o aluguel ao locador ou em uma conta de garantia judicial enquanto seu recurso estiver pendente.

Se você quiser recorrer, especialmente se for pedir um julgamento por júri, tente conseguir um advogado. Isto seria difícil de fazer por conta própria. [O tribunal fornece um formulário de recurso aqui](#), mas preencher e arquivar o formulário é apenas o primeiro passo para buscar um recurso.