



NOTIFICAÇÃO RE: REGULAMENTAÇÃO DE EMERGÊNCIA DO CONDADO DE SAN MATEO 2020-001

No dia 24 de março de 2020, o Conselho de Autoridades de Supervisão do Condado de San Mateo adotou a Regulamentação de Emergência 2020-001, que estabelece para todo o condado uma moratória das ordens de despejo de unidades residenciais relativas (1) ao não pagamento do aluguel por inquilinos impactados diretamente pela pandemia causada pelo novo coronavírus (COVID-19) e (2) a certas causas onde não há responsabilidade, a menos que a ordem de despejo seja necessária para a saúde e segurança do inquilino, demais residentes do prédio do inquilino, o locatário ou a família deste.

A Regulamentação de Emergência estará vigente até o dia 31 de maio de 2020, a menos que seja estendido o prazo pelo Conselho de Autoridades de Supervisão. A Regulamentação de Emergência vale para todo o condado, o que significa que se aplica a todas as cidades localizadas dentro do condado, bem como na área não incorporada.

Enquanto a Regulamentação de Emergência permanecer vigente, se um inquilino não fizer o pagamento do aluguel até a data devida e se o locatário quiser dar seguimento a emissão de uma ordem de despejo por falha no pagamento no tempo devido, o locatário deverá primeiramente enviar ao inquilino uma cópia desta “Notificação Re: Regulamentação de Emergência do Condado de San Mateo 2020-001”.

Após o locatário ter fornecido uma cópia desta Notificação, o inquilino terá **14 dias** para **(1)** notificar o locatário por escrito (ou seja, por carta, e-mail ou mensagem de texto) que não pode pagar o aluguel em sua totalidade e em tempo se sua capacidade de pagar o montante total do aluguel tiver sido impactado diretamente pela COVID-19 e **(2)** fornecer ao locatário a documentação que mostra a incapacidade de pagar está diretamente associada à COVID-19 ou à resposta do governo à COVID-19. Tais documentos podem ser extratos bancários, recibos de pagamento ou declarações sob juramento atestando as circunstâncias da incapacidade de pagamento.

Exemplos de formas pelas quais a capacidade do locatário de pagar o aluguel pode ter sido impactada diretamente pela COVID-19 incluem:

- aumento no desembolso para custos médicos relacionados à COVID-19
- perda da renda do lar como resultado da doença COVID-19 ou resultante do cuidado de um membro do lar ou da família doente com a COVID-19
- perda de renda resultante de uma demissão, perda de horas de trabalho, perda dos negócios ou outra redução de renda resultante da COVID-19, ou que tenha servido para a conformidade com a ordem de abrigo de emergência local emitida pelo Secretário de Saúde do Condado de San Mateo, ordem de abrigo de emergência estadual emitida pelo governador, ou qualquer outra ordem ou recomendação de uma agência

governamental para permanecer em casa, autoisolamento por quarentena, ou para evitar o contato com outros indivíduos

- impossibilidade de trabalhar devida à necessidade de cuidados com crianças menores afetadas pelo fechamento de escolas, pré-escolas e/ou creches.

Para estar apto a receber a proteção da regulamentação de emergência, o inquilino deverá fazer pagamentos parciais mensais, caso seja possível. Entretanto, o inquilino tem **até 180 dias** após o vencimento da Regulamentação de Emergência para pagar o montante total dos pagamentos de aluguel perdidos como resultado direto da COVID-19.

Em até **90 dias** após o vencimento da Ordem de Emergência, o inquilino deve pagar o montante total dos pagamentos perdidos, caso seja possível. Se o inquilino ainda não puder fazê-lo como resultado direto da COVID-19, ele deverá fornecer ao locatário outra notificação por escrito e documentação adicional para estender a data de pagamento por outros **30 dias**. O inquilino deve fornecer notificações por escrito e documentações adicionais **a cada 30 dias** para estender ainda mais o prazo, **mas sob circunstância alguma o locatário tem a obrigação de estender o prazo acima de 180 dias após o vencimento da Regulamentação de Emergência**. O locatário não poderá cobrar ou coletar uma taxa por atraso por qualquer pagamento perdido que tenha sido coberto por esta Regulamentação de Emergência.

A Regulamentação de Emergência **não** desobriga o inquilino do pagamento do aluguel atual porque passa a ter efeito após o vencimento da Regulamentação de Emergência.

Além das proteções contra o despejo com base no não pagamento do aluguel, a Regulamentação de Emergência também suspende temporariamente a capacidade do locatário de despejar o inquilino por razões não relacionadas à falta alegada do inquilino (ou seja, despejos inimizáveis), **exceto** despejos que sejam **(1)** necessários à saúde e segurança do inquilino, residentes do prédio do inquilino, o locatário ou a família deste; ou **(2)** com base na tentativa de ocupar a propriedade imobiliária residencial pelo locatário ou pela família do locatário.

Um inquilino pode usar a Regulamentação de Emergência com defesa afirmativa contra qualquer ação de detenção ilegal iniciada por um locatário em violação à Regulamentação. Além disso, se um locatário violar sabidamente os termos da Regulamentação de Emergência, um inquilino pode apresentar uma ação contra o locatário e recuperar os danos pecuniários, incluindo danos pela angústia mental ou emocional. A Regulamentação de Emergência deixa claro, contudo, que qualquer ação tomada pelo locatário para despejar um inquilino não será considerada uma violação quando a ação tiver sido tomada antes de o inquilino ter fornecido ao locatário uma notificação por escrito da incapacidade de pagar o aluguel devido em sua totalidade e a documentação de suporte, contanto que o locatário não tome mais ações para despejar o inquilino após ter recebido a notificação por escrito e a documentação.

Uma cópia na íntegra da Regulamentação de Emergência 2020-001 pode ser encontrada no link a seguir:

<https://housing.smcgov.org/covid-19-smc-eviction-regulations>

Caro(a) _____,

Você está recebendo esta notificação por ser um inquilino/inquilinos residentes em _____ . O aluguel no montante de \$ _____ vence em _____ para o(s) mês(es) de _____ de 2020 a menos que, prontamente, (1) notifique o locatário por escrito nas informações de contato abaixo que o montante declarado do aluguel devido ou uma parte dele está coberto pela Regulamentação de Emergência do Condado de San Mateo 2020-001, descrita na notificação acima; e (2) forneça ao locatário a documentação que dê suporte a essa alegação.

Consulte a “Notificação Re: Regulamentação de Emergência do Condado de San Mateo 2020-001” para obter mais informações.

INFORMAÇÕES DO LOCATÁRIO:

Nome do locatário: _____ Pessoa de contato: _____

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

Número de telefone celular: _____ E-mail: _____

Atenciosamente,
