

MELHORES REGRAS PARA ASSOCIAÇÕES E GERENTES DE PROPRIEDADE

- Tratar todos os candidatos e residentes por igual indiferente a raça, cor, religião, nacionalidade, sexo, deficiência, estado de família, ou outras características que são protegidas por leis estaduais ou locais.
- Estabelecer por escrito o critério de elegibilidade e aplicá-lo igualmente a todos os candidatos.
- Estabelecer as mesmas regras e condições para todos os candidatos.
- Dar informação sobre e/ou mostrar todos os apartamentos disponíveis para aluguer ou venda a todos os candidatos.
- Nunca desencorajar os candidatos de se candidatarem ou sugerir que iriam ser mais felizes num outro lugar.
- Não recusar alugar ou vender a famílias com crianças a não ser que a comunidade esteja qualificada como "Centro de Moradia para Pessoas de Terceira Idade" e portanto isenta perante o decreto de Justiça de Moradia.
- Estabelecer por escrito o procedimento para responder a requerimentos para acomodações e modificações razoáveis a favor de residentes com deficiências.
- Rever todos os materiais de promoção e publicidade para garantir que não existe sugestão de preferência, limitação ou discriminação às classes protegidas.
- Exigir treino em justiça de moradia a todos os gerentes, directores, empregados e agentes de imobiliário.



257 Union Street
New Bedford, MA 02740

<http://www.southcoastfairhousing.org>

(774) 473-8333

Para nos contactar via TTY,
chame MassRelay com o seu TTY
para 711 ou 800-439-2370
(ou 866-930-9252 em espanhol)
e o diga nosso número de telefone.

O trabalho que proporcionou a base para esta publicação foi apoiado em parte por fundos doados pelo Departamento de Urbanização e Moradias dos EE UU. SCFH é totalmente responsável pela exatidão das declarações e interpretações contidas nesta publicação.

GUIA PARA JUSTIÇA DE MORADIA EM CONDOMÍNIOS, COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO, E ASSOCIAÇÕES DE PROPRIETÁRIOS.



(774) 473-8333

O DECRETO DE JUSTIÇA DE MORADIA É APLICÁVEL A CONDOMÍNIOS, COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO E ASSOCIAÇÕES DE PROPRIETÁRIOS.

O decreto federal sobre a Justiça de Moradia proíbe discriminação em transações relacionadas a habitação devido a raça, cor, religião, sexo, invalidez ou estado de família. Muitas leis estaduais ou locais também proíbem discriminação de alojamento baseadas em muitas outras classes protegidas.

O Decreto de Justiça de Moradia aplica-se a uma vasta variedade de transações de habitação, incluindo alugueres, vendas, hipotecas, avaliações e seguro para a moradia. Senhorios, agentes de imobiliário, companhias de empréstimo, agências de seguros, e condomínios, cooperativas e associações de proprietários, não podem discriminar devido a uma pessoa ser membro duma classe protegida.

Uma associação pode ter o direito de aprovar ou rejeitar novos residentes e estabelecer plano de ação e procedimento, mas de maneira alguma pode discriminar contra características protegidas (ao fazê-lo).

EVITAR VIOLAÇÕES CONTRA JUSTIÇA DE MORADIA

Associações são responsáveis pelas afirmações e ações do pessoal que emprega, tal como directores, gerentes de propriedade, pessoal de manutenção, e agentes de imobiliário. Devem garantir que todos os empregados têm conhecimento das regras da justiça de moradia.



PERGUNTAS GERALMENTE FEITAS E RESPOSTAS

Qual é a definição de deficiência?

Deficiência é um enfraquecimento físico ou mental que consideravelmente limita uma ou mais atividades diárias, como tomar conta de si próprio, fazer tarefas manuais, andar, ver, ouvir, falar, respirar, aprender, e trabalhar. Também inclui ter documentação de tal deficiência ou considerar que alguém tem a deficiência, mesmo que não tenha.

O que é razoável acomodação/ alojamento?

Fornecedores de alojamento devem permitir pedidos razoáveis de acomodações feitos pelos residentes. Uma "acomodação razoável" é uma mudança, exceção ou adaptação a uma regra, plano de ação, acto ou serviço que pode ser necessário para uma pessoa com deficiência ter a oportunidade igual aos outros de usar e desfrutar das instalações. Por exemplo, acomodação razoável inclui admitir no alojamento um animal de assistência, mesmo que o plano de ação é não admitir animais. Um outro exemplo é de criar um espaço acessível de estacionamento para um residente específico.

O que é uma alteração razoável?

Fornecedores de alojamento devem permitir pedidos razoáveis de alterações feitos pelos residentes. Uma "alteração razoável" é uma mudança estrutural feita a um prédio ocupado ou que vai ser ocupado por uma pessoa com deficiência, para que esta possa usar e desfrutar das instalações. Alterações razoáveis podem incluir mudanças estruturais ao interior e exterior dos edifícios, e às áreas de uso comum e públicos. O residente paga o custo da alteração. Exemplos de alterações razoáveis incluem instalar barras de apoio, rampas, abaixar bancadas, e deixar um inquilino surdo instalar estroboscópicos.

Todos os pedidos são considerados razoáveis?

Um pedido para uma alteração razoável pode ser negado se proporcionando a alteração iria sobrecarregar o fornecedor de alojamento desmedidamente quanto às finanças e administração ou iria fundamentalmente mudar o modo das operações do fornecedor, para ser decidido de caso a caso. Quando um fornecedor de alojamento nega um pedido

de alteração porque não é razoável, o fornecedor deve falar com o solicitante para ver se há uma outra alteração que iria efetivamente ajudar a realizar as necessidades relacionadas às deficiências do solicitante.

A associação pode pedir detalhes ou prova que uma pessoa é deficiente?

O fornecedor de alojamento pode pedir documentos a comprovar a deficiência da pessoa, se não é óbvio, ou se o fornecedor não tem conhecimento disso, e pode verificar se o pedido é relacionado a essa deficiência. Se lhe for pedido, o indivíduo pode dar um documento escrito de um profissional médico ou de assistente social ou de um terceira entidade dizendo que o candidato/residente qualifica como indivíduo com deficiência. O fornecedor de alojamento não deve perguntar à pessoa com deficiência ou ao profissional de certificação sobre a natureza ou a gravidade da deficiência do indivíduo.

O que é o estado de família?

"Estado de família" significa a presença de crianças com menos de 18 anos no alojamento. Isto inclui mulheres grávidas e pessoas no processo de adoptar ou adquirir custódia de criança(s). Crianças incluem crianças colaças e netos logo que a pessoa tenha custódia legal ou licença por escrito.

Se os únicos apartamentos disponíveis estão localizados nos andares de cima, a comunidade pode recusar alugar a famílias com crianças?

Não. É o candidato que determina a preferência sobre o nível dos andares.

Em que circunstâncias é que uma comunidade ou associação pode excluir uma família com crianças?

Comunidades que estão classificadas como "Moradias para Pessoas de Terceira Idade" estão isentas sob o Decreto de Justiça de Moradia e têm licença de excluir famílias com crianças de idade menor a 18 anos. Estas comunidades têm de ter todas as condições necessárias da isenção: Em alojamento para pessoas de 62 anos ou mais idosos, todas as pessoas têm de ter pelo menos 62 anos, e em alojamento para pessoas de 55 anos e mais idosos, 80% dos apartamentos têm de ter pelo menos uma pessoa com 55 anos ou mais, e a comunidade deve estar de acordo com todas as exigências, incluindo completar estudos de sondagem de opinião.