



PHILIP D. MURPHY  
*Governador*

SHEILA Y. OLIVER  
*Vice-Governadora*

*Estado de Nova Jérsei*  
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL  
DEPARTAMENTO DE DIREITO E SEGURANÇA PÚBLICA  
DIVISÃO DE DIREITOS CIVIS  
31 CLINTON STREET, 3RD FLOOR  
NEWARK, NJ 07102

ANDREW J. BRUCK  
*Procurador-Geral Interino*

PARA: Proprietários

DE: Andrew J. Bruck, Procurador-Geral interino, Estado de Nova Jérsei  
Rosemary DiSavino, Diretora Adjunta, Nova Jérsei, Divisão de  
direitos Civis

DATA: Dezembro de 2021

ASSUNTO: Leis de Discriminação imobiliária

---

A comissão imobiliária de Nova Jérsei (REC) exige que todos os corretores ou vendedores licenciados com quem você alistou sua propriedade lhe forneçam uma cópia deste aviso. O objetivo é ajudá-lo a estar em conformidade com a lei contra a Discriminação, de Nova Jérsei (LAD), e a Lei habitacional (FCHA) (a partir de 1º de janeiro de 2022).

### **Lei Contra a Discriminação:**

De acordo com a Lei Contra a Discriminação, é ilegal discriminar um comprador ou inquilino em potencial ou atual devido à raça, religião, nacionalidade, ancestralidade, gravidez ou amamentação, sexo, identidade ou expressão de gênero, orientação sexual, status familiar (definido como tendo cuidado ou custódia de uma criança menor de 18 anos ou grávida), deficiência, responsabilidade pelo serviço nas Armadas Forças dos Estados Unidos, estado civil, estado de união civil ou estado de parceria doméstica. Igualmente, é ilegal discriminar um comprador ou inquilino em potencial ou atual devido a qualquer fonte de renda a ser usada para pagamentos de aluguel ou hipoteca. E é ilegal fazer, imprimir ou publicar qualquer declaração, incluindo anúncios impressos e postagens online, expressando qualquer preferência, limitação, ou discriminação com base em qualquer uma das características protegidas.

A Lei Contra a Discriminação (LAD) se aplica a uma ampla gama de atividades, como publicidade, venda, aluguel, sublocação, atribuição e exibição de propriedade (incluindo terreno aberto). Aqui estão alguns problemas que surgem frequentemente na aplicação da Lei Contra a Discriminação:

- A proibição de discriminação com base na fonte de renda legal significa, por exemplo, que o locador não pode rejeitar um possível inquilino porque ele pretende pagar com subsídios ou vouchers fornecidos por programas federais, estaduais ou locais de assistência a locação, incluindo



<http://www.njcivilrights.gov>

New Jersey is an Equal Opportunity Employer



a Seção 8 de títulos de moradia, Programa de Assistência à moradia de Emergência devido ao COVID-19 (CVERAP), Programas de assistência ao aluguel do estado (SRAP), assistência ao aluguel temporário (TRA), Programa de Prevenção de despejo (EPP), seguro-desemprego, pensão alimentícia, pensão e renda suplementar de segurança. Uma imobiliária não pode anunciar uma propriedade de forma que discrimine com base na fonte de renda legal, incluindo a publicação de anúncios que afirmam, diretamente ou indiretamente, a recusa em aceitar ou expressar qualquer limitação de vouchers ou subsídios. Por exemplo, anúncios que afirmam “Não aceitamos uso da Seção 8”, “Não aceitamos a TRA” ou “Esta propriedade não foi aprovada para a Seção 8” violam a Lei Contra a Discriminação. Além disso, as imobiliárias devem calcular qualquer mínima exigência de renda, padrão financeiro ou padrão de renda com base apenas na parte do aluguel a ser pago pelo inquilino, em vez de todo o valor do aluguel.

- A Lei Contra a Discriminação proíbe o assédio baseado em preconceito na habitação, incluindo assédio sexual. Se um inquilino está sendo submetido a assédio baseado em preconceito que cria um ambiente hostil, e se a imobiliária sabia ou deveria saber sobre isso, a mesma deve tomar medidas razoáveis para encerrá-lo. Isso inclui assédio por outros inquilinos e por agentes ou funcionários de uma imobiliária. Assédio sexual “quid pro quo” - por exemplo, quando um superintendente de construção exige sexo ou favores sexuais como condição para realizar reparos necessário - também é proibido.
- Imobiliárias devem acomodar razoavelmente inquilinos com deficiência, a menos que ao fazê-lo se configure um fardo indevido em suas operações. Por exemplo, se um inquilino mostra que tem uma deficiência e que manter um animal de apoio emocional é necessário para garantir uma igual oportunidade de usar e desfrutar da residência, a imobiliária deve permitir o animal de apoio emocional, mesmo apesar de uma política de “proibir animais de estimação”, a menos que eles possam mostrar que isso seria um fardo indevido.
- A regra de “proibir animais de estimação” não pode ser aplicada a uma pessoa com deficiência que tenha um serviço ou animal-guia. O locador também não pode cobrar do inquilino com deficiência uma taxa extra para manter um animal de serviço ou guia.
- Os proprietários devem permitir que um inquilino com deficiência - às custas desse inquilino - faça modificações razoáveis nas instalações se tais modificações forem necessárias para dar ao inquilino uma oportunidade igualitária de usar ou desfrutar da moradia.
- A Lei Contra a Discriminação proíbe a discriminação com base no “status familiar”, por exemplo, discriminação contra famílias com crianças menores de 18 anos e pessoas grávidas. Proprietários, da mesma forma, não podem usar restrições de ocupação excessivas para evitar que famílias com crianças se mudem.
- Inquirir seletivamente ou solicitar informações e/ou documentação sobre a situação de imigração ou cidadania de um possível inquilino ou comprador, devido à origem nacional, raça ou etnia real ou percebida da pessoa, ou de outra forma discriminatória em tal base, é uma violação da Lei Contra a Discriminação.
- Conforme explicado no documento de orientação, de abril de 2016, do Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano dos EUA, devido às disparidades raciais e étnicas generalizadas no sistema de justiça criminal, políticas abrangentes que tornam todos os indivíduos com qualquer

prisão anterior ou condenação criminal inelegível para aluguel violam a Lei Contra a Discriminação e a Lei Habitacional federal porque elas têm um impacto díspar com base na raça ou origem nacional e não são apoiadas por uma necessidade comercial legítima. E as imobiliárias não podem usar o histórico criminal como pretexto para intencionalmente discriminar com base na raça ou origem nacional (por exemplo, aplicando restrições baseadas na ficha criminal contra candidatos negros, mas não para candidatos brancos).

**Penalidades.** Se você cometer uma prática imobiliária discriminatória que viole a Lei Contra a Discriminação, você pode estar sujeito a penalidades de até US \$ 10.000 para uma primeira violação, até US \$ 25.000 para uma segunda violação dentro de cinco anos após a primeira infração e até \$ 50.000 por duas ou mais violações em sete anos.

**Outros recursos.** Vítimas de discriminação podem recuperar danos econômicos relacionados à discriminação (como ter que pagar um aluguel mais alto por outra unidade), bem como danos por sofrimento emocional, dor e humilhação. Em casos mais flagrantes, a vítima também pode recuperar danos punitivos.

**Corretores.** O corretor ou vendedor com quem você lista sua propriedade deve transmitir a você todas as ofertas propostas que eles recebem por sua propriedade. Corretores e vendedores são licenciados pela Comissão imobiliária de Nova Jérsei e suas atividades estão sujeitas à Lei Contra a Discriminação, bem como às leis imobiliárias gerais do Estado e as próprias regras e regulamentos da Comissão. O corretor ou vendedor deve recusar a sua listagem se você indicar a intenção de discriminar em qualquer base proibida pela Lei Contra a Discriminação.

### **Lei Habitacional:**

A Lei Habitacional proíbe as imobiliárias de perguntarem sobre os registros criminais dos candidatos a aluguel em uma aplicação inicial ou de outra forma considerando o registro criminal de um requerente de qualquer forma, até depois de uma oferta ser realizada ao candidato, com exceções limitadas, conforme exigido nos termos da lei federal. O objetivo da Lei Habitacional é garantir que pessoas anteriormente encarceradas e envolvidas no sistema tenham acesso justo à moradia em todo o estado.

Nada sobre a Lei Habitacional exige que os proprietários ou imobiliárias considerem o registro criminal de um aplicante para uma locação. Se uma imobiliária analisa o histórico criminal de um candidato após uma oferta condicional, aplicam-se restrições específicas. Uma imobiliária deve conduzir uma análise individualizada do registro criminal de um candidato e só pode negar moradia se a retirada de uma oferta condicional for necessária para atender a um interesse substancial, legítimo e não discriminatório.

Aqui estão alguns dos requisitos específicos para imobiliárias sob a Lei Habitacional:

- Imobiliárias são proibidas de perguntar sobre os registros criminais dos candidatos até depois de uma oferta de moradia condicional ser realizada, exceto para condenações por atividades criminosas relacionadas a drogas para a fabricação ou produção de metanfetaminas nas instalações de moradias com assistência federal, ou se o candidato estiver sujeito a um registro vitalício em um registro estadual de infratores sexuais.
- Mesmo depois de uma oferta condicional, uma imobiliária pode não considerar certos tipos de históricos criminais, incluindo prisões ou acusações que não resultaram em uma condenação

criminal, condenações expiradas, condenações apagadas através de perdão executivo, condenações desocupadas e de outra forma legalmente anuladas, sentenças juvenis de delinquência e registros selados.

- Se uma imobiliária decidir considerar o histórico criminal de um candidato após uma oferta condicional, eles podem considerar apenas:
  - Condenações por assassinato, agressão sexual agravada, sequestro, incêndio criminoso, tráfico de pessoas, agressão sexual, colocando em risco o bem-estar de uma criança em violação de N.J.S.2C:24-4(b)(3);
  - Condenações por qualquer crime que requeira registro de criminoso sexual permanente;
  - Qualquer infração condenável de 1º grau, ou libertação da prisão por essa infração, nos últimos 6 anos;
  - Qualquer infração condenável de 2º ou 3º grau, ou libertação da prisão por essa infração, dentro dos últimos 4 anos; ou
  - Qualquer infração condenável de 4º grau, ou libertação da prisão por essa infração, no último ano.
  
- Para uma condenação que pode ser considerada, uma imobiliária deve realizar uma avaliação individualizada que inclui:
  - Natureza e gravidade da(s) infração(ões)
  - Idade do requerente no momento da(s) infração(ões);
  - Há quanto tempo a(s) infração(ões) ocorreram;
  - Qualquer informação que o requerente forneceu a seu favor desde a(s) infração(ões);
  - Se a(s) infração(ões) acontecerem novamente no futuro, se isso afetaria a segurança de outros inquilinos ou da propriedade; e
  - Se a(s) infração(ões) aconteceram em, ou estavam ligadas a, propriedade que o requerente possuía alugada ou arrendada
  
- Se a imobiliária pretende considerar o histórico criminal conforme previsto na Lei habitacional após uma oferta condicional, ela não pode aceitar uma taxa de inscrição antes de divulgar esse fato ao candidato, e oferecendo ao candidato a oportunidade de fornecer evidências de imprecisões em seus antecedentes criminais, outras evidências de reabilitação ou fatores atenuantes. Este requisito pode ser cumprido usando a Declaração de Divulgação do Modelo no site da DCR, encontrada em [https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement\\_12.14.21.pdf](https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement_12.14.21.pdf).
  
- Se a imobiliária retirar uma oferta condicional com base em antecedentes criminais, ela deve explicar por escrito sua justificativa para fazê-lo, o que pode ser cumprido usando o Modelo de Aviso de Retirada no site da DCR, encontrado em [https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal\\_12.15.21.pdf](https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal_12.15.21.pdf). Um candidato pode então solicitar as informações em que a imobiliária se baseou e pode enviar informações atenuantes ou imprecisões relacionadas a aspectos de seus antecedentes criminais que podem ser considerados sob a Lei Habitacional, que a imobiliária deve, então, considerar.
  
- Se a imobiliária utilizar qualquer fornecedor ou pessoa ou entidade externa para conduzir uma verificação de registro criminal em seu nome, ela devem tomar medidas razoáveis para garantir que o fornecedor ou pessoa ou entidade externa está conduzindo a verificação de antecedentes criminais de

acordo com o requisitos da Lei Habitacional. A imobiliária será responsável sob a Lei Habitacional por confiar em uma investigação de histórico criminal conduzida por um fornecedor ou pessoa ou entidade externa que tenha conduzido o processo em violação da Lei da habitação se não tomou medidas razoáveis para garantir o cumprimento.

- As imobiliárias são proibidas de discriminar aqueles com antecedentes criminais em qualquer publicidade, avisos ou publicações. Elas também não podem exigir que os candidatos se submetam a teste de drogas ou de álcool, ou para fornecer informações de uma instituição de internação.

**Penalidades.** Se você violar a Lei Habitacional, poderá estar sujeito a penalidades de até US \$ 1.000 pela primeira violação dentro de cinco anos da reclamação, até US \$ 5.000 para uma segunda violação dentro de cinco anos da reclamação e até a \$ 10.000 por duas ou mais violações em sete anos.

**Outros recursos.** A DCR também pode autorizar outros recursos, dependendo das circunstâncias.

Para obter mais informações sobre a Lei Contra a Discriminação, a Lei Habitacional, ou se você tiver outras perguntas sobre discriminação na venda ou aluguel de bens imóveis, incluindo como registrar uma reclamação, visite [www.NJCivilRights.gov](http://www.NJCivilRights.gov) ou ligue para a nossa linha direta em (866) 405-3050. DCR tem uma série de folhetos informativos sobre a Lei Habitacional disponíveis em <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html>. Obrigado.



Andrew J. Bruck  
Procurador-Geral interino



Rosemary DiSavino  
Diretora adjunta, Divisão de Direitos Cívicos

DATA: \_\_\_\_\_

Corretor ou Vendedor Licenciado:

\_\_\_\_\_  
Nome de impressão

\_\_\_\_\_  
Assinatura

Proprietário:

\_\_\_\_\_  
Nome de impressão

\_\_\_\_\_  
Assinatura