



FICHA DE FACTOS:

Ausência de justa causa para a discriminação: Alguns despejos nunca são permitidos

Muitas vezes, os senhorios podem decidir quando é legítimo tentar despejar alguém. **No entanto, há algumas situações em que os senhorios não têm uma razão legalmente aceitável para despejar alguém.** O presente documento aborda algumas dessas circunstâncias.

Os senhorios NÃO podem despejar ou ameaçar despejar alguém. . .

Pelos seguintes factos de um inquilino:

- **Raça,**
- **Cor,**
- **Religião,**
- **Sexo** (incluindo a orientação sexual ou a identidade de género),
- **Origem nacional,**
- **Incapacidade,** ou
- **Estatuto familiar.**¹

Não importa que o senhorio possa ter o direito de despejar um inquilino por outras razões. Se a decisão de despejo se baseou em parte numa destas razões, o senhorio viola a Lei da Habitação Justa.²

Por exemplo, um senhorio viola a lei se despejar um inquilino negro por renda não paga, mas não um inquilino branco com situação semelhante que também tenha renda não paga. Mesmo que alguém esteja com a renda em atraso e sujeito a despejo, o senhorio não pode escolher os inquilinos a despejar com base em qualquer característica protegida.³

Isto é verdade mesmo que o contrato de arrendamento dê especificamente ao senhorio uma ampla autoridade, poder ou discricção para proceder ao despejo.



DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DOS ESTADOS UNIDOS

Por exemplo, se um senhorio se recusar a adicionar o parceiro doméstico de um inquilino ao contrato de arrendamento porque o parceiro é hispânico, esta recusa e qualquer ameaça de despejo relacionada é ilegal. Não importa se:

- o contrato de arrendamento dá ao senhorio o direito de determinar quem faz parte do agregado familiar;
- o contrato de arrendamento confere ao senhorio o direito de despejar os ocupantes não autorizados;⁴ ou
- existe alguma outra razão para a recusa de adicionar o parceiro permitida pelo contrato de arrendamento – se o senhorio atuar por uma razão discriminatória, não é permitido.⁵

Pode não ser óbvio que o senhorio está a agir devido à característica protegida de uma pessoa. Mas pode haver pistas.

Por exemplo,

- ameaçar despejar um inquilino por não falar inglês, ou por ter sotaque, é tipicamente discriminação com base na origem nacional⁶
- despejar alguém porque um administrador de um edifício acredita que o inquilino é LGBTQI+ é discriminação em razão do sexo⁷
- despejar um inquilino porque outros inquilinos ou membros da comunidade têm preferências discriminatórias ou fizeram declarações discriminatórias é discriminação ilegal.⁸



DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DOS ESTADOS UNIDOS

<p>Porque a inquilina está grávida ou tem filhos ou tem filhos de uma certa idade.</p>	<p>A Lei da Habitação Justa proíbe os senhorios de discriminarem inquilinos com filhos, grávidas, ou que estejam a tentar adotar ou acolher.⁹ Isto significa que um senhorio não pode despejar uma família porque uma criança se junta à família por nascimento, adoção ou mudança de custódia, ou porque a inquilina está grávida ou tem planos para adicionar uma criança ao seu agregado familiar.¹⁰</p> <p>Além disso, os senhorios não podem impor regras demasiado restritivas sobre o que os menores podem ou não fazer na sua habitação e depois tentar despejar a família por violar essas regras:</p> <p><i>Por exemplo,</i></p> <ul style="list-style-type: none">• proibir as crianças de brincarem ou estarem presentes em zonas comuns ou exteriores sem a presença de um adulto¹¹ ou• exigir que todos os menores de idade tenham um adulto presente para poderem utilizar os equipamentos comunitários¹² <p>– são todos exemplos de discriminação ilegal com base no estatuto familiar.</p>
<p>Porque um inquilino recusou avanços sexuais.</p>	<p>Os senhorios violam a Lei da Habitação Justa se retaliarem contra um inquilino por recusar os avanços sexuais do senhorio ou se usarem o despejo como uma ameaça para obter favores sexuais ou românticos do inquilino.¹³ Isto pode incluir pedir ao inquilino sexo ou fotografias sexualmente explícitas.¹⁴</p>

NOTA: Nada neste documento modifica ou altera quaisquer estatutos ou regulamentos de programas do HUD.



DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DOS ESTADOS UNIDOS

	<p>Não importa se o inquilino cumpre ou recusa estes avanços, desde que os avanços sejam indesejados.¹⁵</p> <p>Este tipo de ações pode expor o senhorio a sanções civis, bem como a acusações criminais.¹⁶</p>
<p>Porque um inquilino reportou um crime ou uma emergência.</p>	<p>Ao abrigo da Lei sobre a Violência contra as Mulheres (VAWA), um senhorio não pode despejar, ou penalizar de outra forma, qualquer inquilino por este ter procurado a aplicação da lei ou assistência de emergência em seu próprio nome ou em nome de outra pessoa que necessite de assistência.¹⁷ Estes pedidos de ajuda podem ser para qualquer emergência, como a necessidade de assistência médica, e não têm de envolver um incidente de violência doméstica ou de agressão sexual.</p> <p><i>Por exemplo,</i> um senhorio não pode ameaçar despejar um inquilino porque este chamou a polícia ou uma ambulância.</p> <p>Isto é ilegal mesmo que exista uma lei local de “incômodo” ou de “habitação livre de crime”.¹⁸</p>
<p>Em retaliação por um inquilino ter exercido direitos ao abrigo da Lei da Habitação Justa.</p>	<p>É ilegal despejar ou ameaçar despejar alguém por exercer os seus direitos ao abrigo da Lei da Habitação Justa.¹⁹</p> <p><i>Por exemplo,</i> um senhorio não pode despejar ou ameaçar despejar alguém por:</p> <ul style="list-style-type: none">• denúncia de discriminação;²⁰• ajudar os outros a exercerem o seu direito de não serem discriminados;²¹

NOTA: Nada neste documento modifica ou altera quaisquer estatutos ou regulamentos de programas do HUD.



DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DOS ESTADOS UNIDOS

	<ul style="list-style-type: none">• participar numa investigação do HUD sobre discriminação;²² ou• solicitar uma adaptação razoável devido a uma incapacidade.²³
Quando o senhorio poderia ter feito adaptações razoáveis.	<p>O senhorio não pode ignorar o pedido de adaptação razoável relacionado com a incapacidade de um inquilino para impedir um despejo, mesmo que exista uma base legítima para o despejo nos termos do contrato de arrendamento ou que o processo de despejo já tenha sido iniciado.</p> <p>As adaptações razoáveis podem incluir a suspensão de um aviso de desocupação ou de um processo de despejo,²⁴ a retirada de um despejo²⁵, ou de outra forma “a renúncia a outras medidas de despejo”.²⁶</p> <p>Um inquilino pode fazer um pedido de adaptação razoável para que o senhorio impeça um despejo porque a violação do contrato de arrendamento subjacente estava relacionada com uma incapacidade.²⁷</p> <p><i>Por exemplo,</i></p> <ul style="list-style-type: none">• um inquilino pode estar a pagar a renda com atraso porque a sua assistência governamental relacionada com a incapacidade chega depois da data de vencimento da renda. O inquilino pode solicitar uma adaptação razoável para efetuar pagamentos fora da data de vencimento exigida (para dar tempo à entrega de um cheque de incapacidade)²⁸ ou• um inquilino pode ter um apartamento insalubre devido a uma depressão maior

NOTA: Nada neste documento modifica ou altera quaisquer estatutos ou regulamentos de programas do HUD.



DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DOS ESTADOS UNIDOS

	<p>não tratada. Pode solicitar que um processo de despejo relacionado seja suspenso para lhe dar tempo para obter tratamento para a depressão ou aceder a serviços sociais para ajudar a resolver a situação.²⁹</p> <p>Estes pedidos não são intrinsecamente irrazoáveis.³⁰</p> <p>O senhorio não pode evitar conceder uma acomodação solicitada dizendo que a pessoa é uma ameaça direta – a não ser que o senhorio faça uma determinação individualizada de que um indivíduo representa tal ameaça com base em provas objetivas fiáveis.³¹ O senhorio deve considerar, entre outras coisas, se existem acomodações razoáveis que eliminem ou reduzam significativamente a ameaça direta.³² Por exemplo, o fornecedor de habitação pode dar ao inquilino tempo para tratamento ou um assistente para monitorizar o uso de medicamentos.</p>
<p>Por causa da mera presença de uma assistência animal num edifício “sem animais de estimação” .</p>	<p>As adaptações razoáveis também podem incluir o acesso a animais de assistência registados.³³ É ilegal despejar um inquilino com uma deficiência porque o inquilino vive com um animal de assistência para ajudar a gerir a sua deficiência.³⁴</p> <p>Um animal de assistência não é um animal de estimação. Trata-se de um animal que trabalha, presta assistência ou executa tarefas em benefício de uma pessoa com deficiência, ou que presta apoio emocional que alivia um ou mais efeitos identificados da deficiência de uma pessoa.³⁵</p>



DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DOS ESTADOS UNIDOS

	<p>Despejar alguém por não pagar as taxas dos seus animais de assistência também não é uma boa causa³⁶ de despejo.</p>
<p>Se tiver um efeito discriminatório numa classe protegida e tal não for necessário.</p>	<p>Mesmo que o senhorio não tenha intenção de discriminar, os despejos podem ser ilegais ao abrigo da Lei da Habitação Justa se 1) prejudicarem um grupo de pessoas com uma determinada característica protegida, mais do que prejudicariam outras pessoas que não pertencem a esse mesmo grupo e 2) se os despejos não forem necessários para alcançar um interesse legítimo substancial ou se o interesse do senhorio puder ser alcançado através de uma alternativa menos discriminatória ao despejo.³⁷</p> <p><i>Por exemplo,</i> um senhorio que toma conta de um edifício e decide despejar todos os agregados familiares com um membro que tenha qualquer historial de condenação por crime, provavelmente não tem uma boa causa para despejar.³⁸</p> <p>Neste caso, o senhorio não considera se os agregados familiares que está a despejar causaram problemas durante o seu arrendamento, a antiguidade dos seus antecedentes ou a sua relação com a segurança de outras pessoas no edifício. O senhorio acredita que o despejo de qualquer pessoa com uma condenação criminal resolverá um problema de criminalidade no edifício.</p> <p>Mas essa política de despejo excessivamente ampla não é necessária e vai ter um impacto previsível de disparidade nas pessoas de cor e nas pessoas com incapacidades.³⁹</p>

NOTA: Nada neste documento modifica ou altera quaisquer estatutos ou regulamentos de programas do HUD.



DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DOS ESTADOS UNIDOS

Existem formas menos discriminatórias e mais eficazes de abordar um problema de criminalidade, como concentrar-se nos inquilinos que estão atualmente a causar problemas aos seus vizinhos e garantir que as câmaras de segurança, a iluminação e as fechaduras funcionam corretamente e são adequadamente colocadas.⁴⁰

Que tipos de habitação estão abrangidos? A disposição relativa ao direito de denúncia da VAWA abrange todas as habitações⁴¹ e a Lei da Habitação Justa abrange a maior parte das habitações.⁴² As habitações não precisam de receber assistência federal para serem abrangidas pela VAWA ou pela Lei da Habitação Justa, mas podem aplicar-se proteções adicionais se houver assistência federal envolvida.⁴³

Para denunciar a discriminação no domínio da habitação, contacte o HUD através do número 1-800-669-9777 ou aceda a [hud.gov/fairhousing/fileacomplaint](https://www.hud.gov/fairhousing/fileacomplaint) para apresentar uma queixa online.

¹ 42 U.S.C. § 3604.

² Ver U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), Office of Fair Housing and Equal Opportunity, Know Your Fair Housing Rights When You Are Facing Eviction, disponível em https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/Know_Your_Fair_Housing_Rights (“Um senhorio não pode tomar a decisão de o despejar com base, no todo ou em parte, numa destas características [protegidas]. Não importa que o senhorio possa ter o direito de despejá-lo por outras razões. Se a decisão de despejo se baseou em parte numa destas razões, o senhorio viola a Lei da Habitação Justa”). Os tribunais têm divergido quanto à forma de analisar os casos em que uma pessoa é motivada, tanto por razões discriminatórias, como por razões não discriminatórias. Ver, por exemplo, *Moore v. Townsend*, 525 F.2d 482, 485 (7th Cir. 1975) (a raça é um “fator inadmissível” e só tem de “desempenhar [] algum papel na recusa de acordo”); *Pac. Shores Props., LLC v. City of Newport Beach*, 730 F.3d 1142, 1158 (9th Cir. 2013) (Uma causa de

NOTA: Nada neste documento modifica ou altera quaisquer estatutos ou regulamentos de programas do HUD



DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DOS ESTADOS UNIDOS

ação ao abrigo da Lei da Habitação Justa é estabelecida quando existe “qualquer indicação de motivo discriminatório” e “as ações do arguido prejudicaram o queixoso de alguma forma”); *Vanderburgh House, LLC v. City of Worcester*, 530 F. Supp. 3d 145, 154–55 (D. Mass. 2021) (para prevalecer sob uma reivindicação de tratamento díspar ao abrigo da Lei da Habitação Justa, um queixoso só precisa de demonstrar “que uma característica protegida desempenhou um papel na decisão do arguido de a tratar de forma diferente”); comparar, por exemplo, *Mhany Mgmt., Inc v. County of Nassau*, 819 F.3d 581, 616 (2nd Cir. 2016) (“[Q]uando um queixoso prova que uma ação adversa ‘foi motivada, pelo menos em parte, por uma razão inadmissível, . . . o arguido pode prevalecer se suportar o seu ónus de provar a sua defesa afirmativa de que teria tomado a ação adversa apenas com base na razão permitida”); *United States v. Big D. Enters*, 184 F.3d 924, 931 (8th Cir. 1999) (“Quando existem provas de motivos permitidos e não permitidos, o arguido será considerado responsável, a menos que possa demonstrar que teria tomado a mesma medida contra o queixoso, independentemente do motivo impróprio[.]”)

³ Adaptado de Office of Fair Housing and Equal Opportunity, Know Your Fair Housing Rights When You Are Facing Eviction, disponível em

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/Know_Your_Fair_Housing_Rights.

⁴ Ver, id.; *United States v. Wallschlaeger*, Civ. N.º 3:14-cv-00129-SMY-SCW (S.D. Ill. 4 de janeiro de 2014) (queixa do Departamento de Justiça (DOJ) a alegando que a recusa dos senhorios em autorizar que um indivíduo fosse adicionado ao contrato de arrendamento e as ameaças de despejo da família pela presença de um indivíduo não autorizado eram ilegais ao abrigo da Lei da Habitação Justa) disponível em

<https://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2014/02/07/wallschlaegercomp.pdf> (originado com a acusação do HUD de discriminação contra senhorios); *United States v. Wallschlaeger*, Civ. N.º 3:14-cv-00129-SMY-SCW (S.D. Ill. 15 de julho de 2015) (sentença de consentimento contra o senhorio para resolver as alegações acima descritas por 217 500 USD, mais 34 000 USD em penalidade civil para os Estados Unidos)

disponível em <https://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-251500-settlement-housing-discrimination-lawsuit-against-effingham>. Os senhorios assistidos pelo HUD também estão sujeitos à regra geral de que, quando é dada liberdade aos senhorios, essa liberdade deve ser exercida de forma não discriminatória. Ver, por exemplo, *Altman v. Eco Vill., Ltd.*, N.º C 79-202, 1984 WL 957880, at *11 (N.D. Ohio, 21 de junho de 1984) (considerando que os despejos de inquilinos em habitações assistidas pelo HUD violavam a Lei da Habitação Justa, apesar de o estatuto programático relevante conceder ao proprietário uma ampla discricção para despejar os seus inquilinos); *Comer v. Cisneros*, 37 F.3d 775, 795 (2d Cir. 1994) (a Lei da Habitação dos EUA está sujeita a várias limitações, incluindo o facto de a sua administração dever ser coerente com a Constituição e as leis relativas aos direitos civis).

⁵ Ver nota 2 acima; *Vanderburgh House, LLC v. City of Worcester*, 530 F. Supp. 3d 145, 154–55 (D. Mass. 2021) (para prevalecer sob uma reivindicação de tratamento díspar ao abrigo da Lei da Habitação Justa, um queixoso só precisa de demonstrar “que uma característica protegida desempenhou um papel na decisão do arguido de a tratar de forma diferente.”).

⁶ HUD, Office of General Counsel, Guidance on Fair Housing Act Protections for Persons with Limited English Proficiency (2016), disponível em www.hud.gov/sites/documents/LEPMEMO091516.PDF.

⁷ Ver HUD, Office of Fair Housing and Equal Opportunity, Memorandum, Housing Discrimination and Persons Identifying as Lesbian, Gay, Bisexual, Transgender, and/or Queer Questioning (LGBTQ) (1 de fevereiro de 2022) disponível em

www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/housing_discrimination_and_persons_identifying_lgbtq; HUD, Office of Fair Housing and Equal Opportunity, Memorandum, Implementation of Executive Order 13988 on the Enforcement of the Fair Housing Act (11 de fevereiro de 2021), disponível em

NOTA: Nada neste documento modifica ou altera quaisquer estatutos ou regulamentos de programas do HUD



DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DOS ESTADOS UNIDOS

http://www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUD_Memo_EO13988.pdf.

⁸ Ver, por exemplo, *The Sec'y, v. Carlson*, N.º HUD ALJ 08-91-0077-1, 1995 WL 365009, at *9 (12 de junho de 1995) (“A jurisprudência apoia a proposta de que os queixosos podem provar a discriminação mostrando que os inquiridos agiram em resposta aos desejos discriminatórios de um terceiro”) (citando *Cato v. Jilek*, 779 F. Supp. 937 (N. D. Ill. 1991) (a alegação de um senhorio de que não alugou a um casal interracial porque um inquilino atual fez comentários de que poderia haver problemas de motivação racial na sua propriedade se o casal vivesse lá, era prova de intenção discriminatória); *Village of Bellwood v. Dwivedi*, 895 F.2d 1521, 1531 (7th Cir. 1990) (“Suponhamos que um comerciante se recusa a contratar trabalhadores negros não por ser racista, mas por acreditar que os seus clientes não gostam de negros e que levarão o seu negócio para outro lado se ele contratar algum. A recusa é, no entanto, uma discriminação, porque está a tratar as pessoas de forma diferente devido à sua raça”); *Peoples Helpers, Inc. v. City of Richmond*, 789 F. Supp. 725, 732 (E.D. Va. 1992) (considerando que o facto de uma cidade ter recebido queixas de cidadãos que acreditava serem, em parte, baseadas em motivos discriminatórios, e de a cidade ter atuado com base nessas queixas, era “suficiente” para demonstrar intenção discriminatória). As palavras de código com conotação racial também podem ser pistas. Ver, por exemplo, *Mhany Mgmt., Inc. v. Cnty. of Nassau*, 819 F.3d 581, 608 (2d Cir. 2016) (constatando que palavras de código com carga racial, incluindo preocupações com o “carácter” e o “gosto” de uma aldeia, e preocupações com a habitação a preços acessíveis para as famílias (que provavelmente alojariam maioritariamente minorias) podem constituir prova de intenção discriminatória).

⁹ 42 U.S.C. § 3602(k) (definindo o estatuto familiar como “um ou mais indivíduos (que não tenham atingido a idade de 18 anos) que estejam domiciliados com (1) um progenitor ou outra pessoa que tenha a custódia legal desse indivíduo ou indivíduos; ou (2) o representante desse progenitor ou outra pessoa que tenha essa custódia, com a autorização escrita desse progenitor ou outra pessoa.”; 24 C.F.R. § 100.20 (o mesmo). Ver também *Ortega v. Hous. Auth. of City of Brownsville*, 572 F. Supp. 2d 829, 840 (S.D. Tex. 2008) (explicando que os pais adotivos se enquadram na segunda vertente da definição de estatuto familiar ao abrigo da definição estatutária e regulamentar); *Gorski v. Troy*, 929 F.2d 1183, 1187 (7th Cir. 1991) (reconhecendo que as famílias de acolhimento gozam de um estatuto familiar protegido ao abrigo da Lei da Habitação Justa federal); *Andujar v. Hewitt*, N.º 02 Civ. 2223, 2002 U.S. Dist. LEXIS 14294, *22-26 (S.D.N.Y. 2 de agosto de 2002) (idem). Também pode ser uma discriminação ilegal do estatuto familiar ao abrigo da Lei da Habitação Justa despejar um(a) avô(ó) por violar uma política de hóspedes demasiado restritiva que limita as visitas de crianças. Ver HUD, Office of Fair Housing and Equal Opportunity, Alabama Housing Providers Accused of Age, Disability, and Familial Status Discrimination Agree to Pay \$20,000 to Resolve HUD Complaint (descrevendo a resolução voluntária das alegações de que o senhorio disse a um(a) avô(ó) que ela não podia continuar a cuidar dos seus netos em sua casa devido a uma política que proibia visitantes com menos de 12 anos de idade, o que incluía uma alegação de discriminação do estatuto familiar ao abrigo da Lei da Habitação Justa). Esta proibição de discriminação com base no estatuto familiar significa também que os senhorios não podem impor regras irrazoáveis sobre o número de pessoas que vivem numa habitação. Embora a lei permita que os senhorios sigam normas de ocupação razoáveis, despejar ou negar oportunidades de habitação devido à dimensão de uma família continua a ser muitas vezes ilegal. Ver, por exemplo, HUD, Memorandum from Frank G. Keating Regarding Reasonable Occupancy Standards and Fair Housing Enforcement 63 70984-70985 disponível em www.hud.gov/sites/documents/DOC_7780.PDF (explicando que, embora uma política de duas pessoas por quarto seja geralmente uma regra razoável, há circunstâncias que podem tornar essa regra irrazoável e violar o estatuto familiar, como por exemplo se os quartos e as salas de estar são grandes). Ver também *HUD v. Khan*, FHEO N.º 06-18-2511-8 (1 de abril de 2021) (HUD charge of discrimination against landlord who stated 10 children was too many for a six-bedroom house), disponível em

NOTA: Nada neste documento modifica ou altera quaisquer estatutos ou regulamentos de programas do HUD



DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DOS ESTADOS UNIDOS

www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/21Charge%20Final_Redacted.pdf; *HUD ex rel. Paul v. Sams*, 1993 WL 599076 (HUD ALJ 1993), *aff'd*, 76 F.3d 375 (4th Cir. 1996) (considerando que a recusa de arrendamento a potenciais inquilinos por terem dois filhos era uma discriminação ilegal ao abrigo da Lei da Habitação Justa); *Kelly v. HUD*, 3 F.3d 951 (6th Cir. 1993) (confirmando a determinação do ALJ de que o senhorio discriminou ilegalmente com base no estatuto familiar quando se recusou a arrendar aos inquilinos por terem mais de dois filhos); *HUD ex rel. Kelsay v. Wagner*, 1992 WL 406532 (HUD ALJ 1992) (considerando que a recusa de arrendar um apartamento de dois quartos a um adulto com dois filhos constitui uma discriminação ilegal com base no estatuto familiar); *HUD v. Katherine Grosso, Grosso Investment Properties, LLC*, HUDOHA N.º 13-AF-0194-FH-028, 2014 WL 1499289 (H.U.D.O.H.A.) (18 de março de 2014) (ordem de consentimento resultante da acusação do HUD baseada na recusa repetida do senhorio em alugar, ou mesmo oferecer, unidades de quatro quartos disponíveis a uma família de um pai e sete filhos menores, porque o senhorio disse que a família era “demasiado grande” e que “não quero uma família tão grande na minha propriedade – não importa o tamanho da unidade” e porque o senhorio declarou que tinha uma política de recusa de permitir que um pai e um filho partilhassem um quarto, independentemente da idade da criança – apesar de a pessoa com quem os pais teriam partilhado o quarto ser o seu filho de 19 meses), *disponível em* www.hud.gov/sites/dfiles/HA/documents/13-AF-0194-FH-028-Consent-Order.pdf.

¹⁰ Ver *United States v. Rupp*, Processo n.º 4:19-CV-02644-SEP, 2021 WL 2187912 (E.D. Mo. 2021) (veredito do júri ao abrigo da Lei da Habitação Justa contra o senhorio com base na rescisão do contrato de arrendamento de uma família pelo senhorio devido ao nascimento do segundo filho da família) (queixa apresentada com base na acusação do HUD), *disponível em* www.justice.gov/crt/case/united-states-v-louis-rupp-ii-and-pauline-rupp-ed-mo; *United States v. Bacchus*, Processo n.º 2:21-cv-368-AB1 (E.D. Pa. 1 de fevereiro de 2022) (ordem de consentimento concedendo danos com base em alegações de que o proprietário ameaçou despejar o inquilino se a parceira grávida e a filha do inquilino se mudassem para a unidade) (reclamação apresentada com base na acusação do HUD) *disponível em* www.justice.gov/crt/case/united-states-v-mohamed-bacchus-and-alan-zander-e-d-pa. Ver também *HUD ex rel. REDACTED v. Teruel*, FHEO N.º 09-21-5035-8 (30 de março de 2023) (acusação do HUD de discriminação com base no assédio dos senhorios aos planos dos inquilinos para terem outro filho) *disponível em* [www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/09-21-5035-8%20Charge%20of%20Discrimination%20\(Signed\).pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/09-21-5035-8%20Charge%20of%20Discrimination%20(Signed).pdf).

¹¹ Ver, por exemplo, *Pack v. Fort Washington II*, 689 F. Supp. 2d 1237, 1243-44 (E.D. Cal. 2009) (concedendo uma adjudicação sumária aos queixosos inquilinos que apresentaram uma queixa depois de o seu senhorio os ter notificado com um aviso de sessenta dias para a rescisão do contrato de arrendamento. O tribunal considerou que os regulamentos de arrendamento do senhorio, que exigiam que todas as crianças com 10 anos ou menos fossem vigiadas enquanto estivessem no exterior e que o incumprimento constituía motivo para despejo, eram demasiado restritivos e violavam o § 3604(b). “Embora os arguidos sejam livres de impor regras por razões de saúde e segurança, essas regras devem ser razoáveis.” [...] “A exigência de que todas as crianças com 10 anos ou menos sejam supervisionadas por um adulto quando estão ao ar livre é “demasiado ampla e indevidamente restritiva. Segundo a regra dos arguidos, uma criança de 10 anos não poderia ler um livro a poucos passos da sua porta da frente.”); *United States v. Plaza Mobile Ests*, 273 F. Supp. 2d 1084, 1092 (C.D. Cal. 2003) (“É certo que proibir todas as crianças de passear no parque sem a supervisão de um adulto é demasiado abrangente, independentemente da preocupação. Assim como as proibições absolutas, estes requisitos de supervisão por adultos também não são o meio menos restritivo para atingir quaisquer objetivos de saúde e segurança.”); *Fair Housing Center of the Greater Palm Beaches, Inc. v. Sonoma Bay Community Homeowners Association, Inc.*, 136 F. Supp. 3d 1364, 1372-74 (S.D. Fla. 2015) (a associação de condomínios não conseguiu justificar adequadamente as suas regras de vadiagem e recolher obrigatório discriminatórias, quando não

NOTA: Nada neste documento modifica ou altera quaisquer estatutos ou regulamentos de programas do HUD



DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DOS ESTADOS UNIDOS

conseguiu demonstrar que as regras eram “os meios menos restritivos” para um fim não discriminatório e justificável); *Bischoff v. Brittain*, 183 F. Supp. 3d 1080, 1089–92 (E.D. Cal. 2016) (considerando ilegal a política do administrador do apartamento de exigir que crianças pequenas sejam sempre supervisionadas por um adulto); *Llanos v. Estate of Coehlo*, 24 F. Supp. 2d 1052, 1059–61 (E.D. Cal. 1998) (complexo de apartamentos não apresenta uma justificação adequada para as suas regras que restringem o acesso das crianças às piscinas e proíbem as suas brincadeiras dentro e à volta das áreas de construção); *comparar com HUD v. Guglielmi*, 1990 WL 456958, Fair Housing–Fair Lending Rptr. ¶ 25,004, p. 25,076 (HUD ALJ 1990) (a regra que exclui as crianças das salas de serviço, a menos que estejam acompanhadas por um adulto, não é ilegal porque é “bem fundamentada no nosso modo de vida”). *Ver também* o Comunicado de Imprensa do HUD, “HUD Fair Housing Partners Reach \$3 Million Settlement with California Housing Providers Resolving Allegations of Housing Discrimination Against Families With Children” *disponível em* www.hud.gov/press/press_releases_media_advisories/hud_no_23_073 (descrevendo um acordo de 3 000 000 USD de alegações de que os senhorios “discriminavam famílias com crianças. . . proibindo quaisquer atividades lúdicas ao ar livre e exigindo que os pais supervisionem as crianças com menos de 14 anos em todas as áreas comuns”).

¹² *Ver United States v. Orchard Village, LLC*, Caso n.º 4:21–cv–00620 (E.D. Mo. 28 de maio de 2021) (queixa do DOJ contra o senhorio por violar a Lei da Habitação Justa ao despejar a família por a filha de 16 anos ter quebrado uma regra que proibia as crianças de acederem à sala de computadores, ao cinema no local, ao centro de fitness ou à piscina sem acompanhamento de um adulto) (com base na acusação de discriminação do HUD) *disponível em* www.justice.gov/media/1146016/dl?inline; *Iniestra v. Cliff Warren Inv, Inc.*, 886 F. Supp. 2d 1161, 1167–68 (C.D. Cal. 2012) (“O tribunal considera que, mesmo que as preocupações subjacentes com a segurança e o ruído fossem necessidades comerciais prementes, as quatro políticas em questão não são o meio menos restritivo de alcançar os objetivos declarados dos Réus. A regra de utilização da piscina – que impede uniformemente as crianças com menos de 18 anos de entrarem na piscina sem um adulto – não é um método eficaz para garantir a segurança da piscina. De facto, é perfeitamente possível que as crianças mais novas sejam mais hábeis nadadoras do que as mais velhas. . . Por estas razões, o Tribunal no Congresso da Habitação Justa eliminou um regulamento de piscina baseado na idade semelhante ao presente, concluindo que “[a] proibição de nadar sem supervisão que impediria até mesmo um salva-vidas certificado de 17 anos de nadar desacompanhado é excessivamente restritiva.”); *Pack v. Fort Washington II*, 689 F. Supp. 2d 1237, 1246 (E.D. Cal. 2009) (“embora o tribunal reconheça os perigos inerentes à natação sem supervisão, o requisito de [o adulto supervisor ser um] pai ou tutor legal... transforma esta regra, de uma que poderia ser razoavelmente interpretada como uma precaução de segurança, para uma que simplesmente limita as crianças e as suas famílias.”); *HUD v. Paradise Gardens*, 1992 WL 406531, Fair Housing–Fair Lending Rptr. ¶ 25,037, pp. 25,388–91 (HUD ALJ 1992) (as regras que restringiam a utilização da piscina pelas crianças não se justificavam com base em preocupações de segurança, porque estas devem geralmente ser deixadas aos residentes, e considerou-se que a regra não abordava alegadas preocupações de saúde); *comparar com HUD v. Murphy*, 1990 WL 456962, Fair Housing–Fair Lending Rptr. ¶ 25,002, p. 25,053 (HUD ALJ 1990) (as regras que restringem a utilização de piscinas e outras instalações recreativas por crianças de determinadas idades sem o acompanhamento de um adulto servem objetivos legítimos de segurança e manutenção).

¹³ *Ver, por exemplo, United States v. Juan Goitia et al*, 3:20–cv–000056 (S.D. Iowa, 6 de novembro de 2020) (queixa do DOJ alegando, entre outras coisas, que o senhorio violou a Fair Housing Act quando emitiu uma notificação de rescisão do contrato de arrendamento em retaliação pelo facto de o inquilino ter recusado os seus

NOTA: Nada neste documento modifica ou altera quaisquer estatutos ou regulamentos de programas do HUD



DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DOS ESTADOS UNIDOS

avanços sexuais) *disponível em* www.justice.gov/crt/case/united-states-v-goitia-sd-iowa; *United States v. Juan Goitia et al*, 3:20–cv–000056 (S.D. Iowa 16 de maio de 2022) (ordem de consentimento para resolver a questão acima) *disponível em* www.justice.gov/opa/pr/justice-department-secures-settlement-sexual-harassment-lawsuit-against-iowa-landlord-0; *United States v. Hurt*, 676 F.3d 649 (8th Cir. 2012) (“O assédio sexual é passível de ação ao abrigo da FHA quando cria um ‘ambiente habitacional hostil’ ou constitui assédio sexual ‘quid pro quo’.”); *West v. DJ Mortgage, LLC*, 271 F. Supp. 3d 1336, 1359 (N.D. Ga. 2017) (que considera que a recusa de um senhorio em efetuar reparações de manutenção em resultado da recusa do inquilino aos seus avanços sexuais viola a Lei da Habitação Justa como “assédio sexual quid pro quo”). *Ver também HUD ex rel. REDACTED v. Morgan*, FHEO n.º 08–21–2376–8 (7 de dezembro de 2022) (acusação de discriminação por assédio sexual repetido de inquilino em violação da Lei da Habitação Justa), *disponível em* www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Morgan%20Charge%20Final%20%2812.7.22%29.pdf.

¹⁴ *Ver, por exemplo, United States v. Ables*, Caso n.º: 1:18–cv–01249–JDB–jay (W.D. Tenn. 2019) (decisão do júri a favor do queixoso e atribuição de indenizações compensatórias e punitivas depois de o proprietário do imóvel ter pedido sexo e fotografias sexualmente explícitas ao inquilino e ter retaliado quando o inquilino recusou, entre outras coisas, perseguindo o despejo do inquilino) *disponível em* <http://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-chad-david-ables-dba-pops-cove-wd-tenn> (Queixa apresentada pelo DOJ com base numa acusação de discriminação do HUD)

¹⁵ 81 Fed. Reg. 63054, 63061 (14 de setembro de 2016); 24 CFR §100.600(a)(1) (“Um pedido ou exigência indesejável pode constituir assédio quid pro quo mesmo que uma pessoa concorde com o pedido ou exigência indesejável.”).

¹⁶ *Ver, por exemplo, www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-45-million-settlement-new-jersey-landlord-resolve-claims-sexual* (descrevendo *United States v. Centanni*, Ação Civil n.º 2:20–cv–10053–HXN–AME (D.N.J. 16 de dezembro de 2021), em que o DOJ alegou que o arguido se envolveu num padrão de assédio sexual e retaliação contra inquilinos e candidatos, foi condenado a pagar 4,3 milhões de dólares em danos monetários, uma multa civil de 107 050 USD aos Estados Unidos, a rejeitar despejos retaliatórios pendentes e a tomar medidas para reparar o crédito daqueles cujos despejos retaliatórios já tinham ocorrido, e a descrever acusações criminais pendentes contra o senhorio).

¹⁷ 34 U.S.C. § 12495; HUD, Office of Fair Housing and Equal Opportunity, Your Rights Under the Violence Against Women Act, www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/VAWA (Ponto 8) (“Os senhorios, proprietários, inquilinos, residentes, ocupantes, hóspedes ou requerentes de qualquer habitação têm o direito de procurar a aplicação da lei ou assistência de emergência em seu próprio nome ou em nome de outra pessoa que necessite de assistência. Não podem ser penalizados com base nos seus pedidos de assistência, com base em atividades criminosas de que são vítimas ou com base em atividades pelas quais não são culpados ao abrigo de uma lei, portaria, regulamento ou política adotada ou aplicada por uma entidade governamental que recebe determinados financiamentos do HUD.”)

¹⁸ *Id*; *ver também* HUD, Office of General Counsel Guidance on the Application of Fair Housing Standards to the Enforcement of Local Nuisance and Crime-Free Housing Ordinances Against Victims of Domestic Violence, Other Crime Victims, and Other Who Require Police or Emergency or Emergency Services, (13 de setembro de 2016), *disponível em* www.federalregister.gov/d/2022-28073/p-67; www.hud.gov/sites/documents/FINALNUISANCEORDGNCE.PDF

¹⁹ 42 U.S.C. § 3617 (“Será ilegal coagir, intimidar, ameaçar ou interferir com qualquer pessoa no exercício ou gozo de, ou por ter exercido ou gozado, ou por ter ajudado ou encorajado qualquer outra pessoa no exercício ou gozo de, qualquer direito concedido ou protegido pela secção 803, 805 ou 806 deste título.”); *Bloch v. Frischholz*, 587 F.3d. 771, 782 (7th Cir. 2009) (en banc) (sustentando que um senhorio que ameaça despejar



DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DOS ESTADOS UNIDOS

um homem branco depois de descobrir que é casado com uma mulher negra violou claramente o §3617, independentemente de despejar efetivamente o inquilino ou não). De notar que a VAWA também proíbe as agências de habitação pública e os proprietários e gestores de habitação assistida ao abrigo de um “programa de habitação abrangido” de retaliarem contra os inquilinos por exercerem os seus direitos ao abrigo da VAWA. *Ver* 34 U.S. C. § 12494.

²⁰ 24 C.F.R. § 100.400(c)(6) (que proíbe “[r]etaliar contra qualquer pessoa porque essa pessoa denunciou uma prática discriminatória de habitação a um fornecedor de habitação ou outra autoridade”). *Ver também HUD v. Dana Christian e Yellowstone Apartments, LLC*, FHEO n.º 08–21–2505–8 (4 de janeiro de 2024) (o HUD encontrou motivo para acusar um senhorio de retaliação ao abrigo da Lei da Habitação Justa, em que o senhorio iniciou um processo de despejo e tomou outras medidas adversas contra uma inquilina depois de esta se ter queixado de que o senhorio se envolveu em avanços indesejados e inadequados em relação à filha, avisando que, se ele não parasse de falar com ela dessa forma, ela procuraria aconselhamento jurídico), *disponível em* www.hud.gov/press/press_releases_media_advisories/HUD_No_24_013; *United States v. Prashad*, n.º: 4:19–cv–40114–TSH (D. Mass. 2021) (Ordem de consentimento concedendo danos e exigindo que o réu desocupasse uma sentença obtida contra o inquilino no tribunal de despejo depois que o inquilino relatou assédio sexual pelo administrador da propriedade ao proprietário da propriedade, e o proprietário da propriedade retaliou entrando com uma ação de despejo contra o inquilino), *disponível em* [www.justice.gov/media/1178856/dl?inline=](http://www.justice.gov/media/1178856/dl?inline=;); *United States v. Prashad*, 437 F. Supp. 3d 105, 107 (D. Mass. 2020) (negando a moção do arguido para rejeitar a mesma questão); Processo HUD n.º 06–17–8923–6. *Letter of Findings of Noncompliance with Title VI*. HUD (26 de outubro de 2022).

²¹ 24 C.F.R. § 100.400(c)(4) (que proíbe “[i]ntimidar ou ameaçar qualquer pessoa porque essa pessoa está envolvida em atividades destinadas a tornar outras pessoas conscientes de, ou encorajar essas outras pessoas a exercerem direitos concedidos ou protegidos por esta parte.”)

²² 24 C.F.R. § 100.400(c)(5) (que proíbe “[r]etaliar contra qualquer pessoa porque essa pessoa apresentou uma queixa, testemunhou, ajudou ou participou de qualquer forma num processo ao abrigo da Lei da Habitação Justa.”)

²³ *Ver, por exemplo, HUD v. Riverboy Corp.*, 2012 WL 1655364 *20–21 (HUD ALJ 2012), revisão por outros motivos negada, 2012 WL 2069654 (HUD Secretary 2012); *Chavez v. Aber*, 122 F. Supp. 3d 581, 600 (W.D. Tex. 2015).

²⁴ *Ver, por exemplo, Anast v. Commonwealth Apartments*, 956 F. Supp. 792, 802 (N.D. Ill.1997) (considerando que o queixoso alegou suficientemente que a suspensão de uma audiência de despejo teria constituído uma acomodação razoável); *Cobble Hill Apartments Co. v. McLaughlin*, 1999 Mass. App. Div. 166, em *4 (1999) (reconhecendo que a suspensão do processo de despejo é uma acomodação razoável que os senhorios devem considerar, particularmente à luz da deficiência mental de um inquilino, mesmo que este não o solicite especificamente); *Douglas v. Kriegsfeld Corp.*, 884 A.2d 1109, 1127 (D.C. 2005) (o pedido de uma breve suspensão do processo de despejo é uma acomodação razoável porque não impõe nenhuma “alteração fundamental” à prática do senhorio nem “encargos financeiros ou administrativos indevidos.”)

²⁵ *Essex Mgmt. Corp. v. McAlister*, n.º CIV 245572, 2007 WL 811093 (Cal. Super. Ct. 15 de fevereiro de 2007) (a recusa de retirar a ação de despejo como uma acomodação razoável foi uma discriminação ilegal ao abrigo da Lei da Habitação Justa), *afirmada como completa e justamente litigada por McAlister v. Essex Prop. Tr.*, 504 F. Supp. 2d 903, 910–11 (C.D. Cal. 2007).

²⁶ *City Wide Assoc. v. Penfield*, 564 N.E.2d 1003, 1005 (Massachusetts. 1991) (a recusa de “abster-se de outras medidas de despejo” enquanto uma pessoa com deficiência prosseguia um programa de sensibilização e aconselhamento como uma acomodação razoável foi uma discriminação ilegal ao abrigo da Lei da Habitação

NOTA: Nada neste documento modifica ou altera quaisquer estatutos ou regulamentos de programas do HUD



DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DOS ESTADOS UNIDOS

Justa.)

²⁷ *Id.*; *Douglas*, 884 A.2d em 1121, 1128 (D.C. 2005); *Essex Mgmt. Corp.*, 2007 Cal. Super. LEXIS 11818, em *14–15; Joint Statement of The Department of Housing and Urban Development and the Department of Justice, Reasonable Accommodations Under the Fair Housing Act (17 de maio de 2004) em 4–6, *disponível em* www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf; *Sinisgallo v. Town of Islip Hous. Auth.*, 865 F. Supp. 2d 307, 341–42 (E.D.N.Y. 2012) (considerando que um período probatório para ajustamentos à medicação e tratamento médico do inquilino é uma adaptação razoável); *Boston Hous. Auth. v. Bridgewater*, 898 N.E.2d 848, 849–50 (Mass. 2009) (a autoridade de habitação pública deve considerar a reintegração de arrendamento como uma acomodação razoável, depois de um inquilino com doença mental ter cometido atos de violência contra outro inquilino quando não tomava a medicação adequada); *Super v. D'Amelia & Assocs., LLC*, 2010 WL 3926887, em *6 (D. Conn. 30 de setembro de 2010) (“Os tribunais aceitaram uma segunda oportunidade – ou seja, a oportunidade de um inquilino permanecer na sua habitação, apesar da justificação neutra do senhorio para o despejo – como uma adaptação, desde que associada ao facto de o inquilino procurar assistência para a sua incapacidade.”)

²⁸ *Ver* Fair Housing for Individuals with Mental Health, Intellectual or Developmental Disabilities: A Guide for Housing Providers (“O que são acomodações e modificações razoáveis?... Pedir para alterar a data de vencimento da renda até à receção de um cheque de incapacidade da segurança social ou de uma prestação de incapacidade de curto ou longo prazo...”), *disponível em* www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/MD%20Fact%20Sheet%20-%20HP.pdf. *Ver também* Initial Decision and Consent Order, *HUD v. Park Regency LLC et al* (29 de outubro de 2020), *disponível em* https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/20HUDOHA_InitDecisionConsent.pdf (fornecendo a acomodação razoável de um período de carência de pagamento de aluguer sem taxas até ao 6.º dia de cada mês e pagando 27 000 USD ao reclamante); Acusação de discriminação, *HUD v. Morbach et al* (20 de março de 2006), *disponível em* www.hud.gov/sites/documents/DOC_14412.PDF; *Fair Hous. Rts. Ctr. em Se. Pennsylvania v. Morgan Properties Mgmt. Co., LLC*, 2017 WL 1326240, em *9 (E.D. Pa. 11 de abril de 2017) (considerando que o queixoso alegou adequadamente que a política geral do réu de pagar a renda no primeiro dia do mês “nega plausivelmente às pessoas com incapacidade uma oportunidade igual de obter habitação” e pode precisar de acomodar o pedido do queixoso para pagar depois de receber o SSDI); *United States v. MA Partners 2*, n.º Civil 3:23–CV–00407–K (N.D. Tex. 27 de junho de 2023) (consentimento julgamento após reclamação DOJ de que os réus violaram a Lei da Habitação Justa ao discriminar “com base na incapacidade em violação da Lei, recusando-se a permitir que os reclamantes, que recebiam os seus pagamentos SSI e SSDI por volta do terceiro dia de cada mês, pagassem o aluguer até o quinto dia do mês.”) (com base numa acusação de discriminação do HUD) *disponível em* www.justice.gov/crt/case/united-states-v-ma-partners-2-et-al; www.justice.gov/d9/case-documents/attachments/2023/02/22/complaint_ma_partners_2_brockbk_jvfinal.pdf.

²⁹ *Ver, por exemplo, Douglas*, 884 A.2d em 1127 (atrasar o despejo e dar ao inquilino a oportunidade de evitar o despejo não impôs nenhuma “alteração fundamental” na natureza da prática do senhorio ou “encargos financeiros ou administrativos indevidos” quando o inquilino solicitou a suspensão do despejo para permitir o tratamento de distúrbios de humor para limpar o apartamento insalubre).

³⁰ *Ver, por exemplo*, os casos citados acima nas notas 23–29. *Ver também* *Hunt v. Aimco Props, L.P.*, 814 F.3d 1213, 1226 (11th Cir. 2016) (considerando que o inquilino tinha apresentado uma queixa adequada por falta de acomodação razoável ao abrigo da Lei da Lei da Habitação Justa, quando o senhorio rescindiu o contrato de arrendamento do inquilino com base na ameaça do filho do inquilino de “sacrificar [os funcionários do senhorio] e depois prender todos os residentes nos seus apartamentos e incendiar a propriedade”, mas o senhorio recusou-se a considerar que o filho não era uma ameaça direta e recusou-se a considerar a

NOTA: Nada neste documento modifica ou altera quaisquer estatutos ou regulamentos de programas do HUD



DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DOS ESTADOS UNIDOS

modificação das suas políticas para acomodar as incapacidades do filho do inquilino); *Roe v. Sugar River Mills Associates*, 820 F. Supp. 636 (D.N.H 1993) (constatando que o senhorio violaria a lei ao despejar um inquilino com uma condenação por conduta desordeira por ameaçar um vizinho idoso sem primeiro demonstrar que nenhuma acomodação razoável eliminaria ou minimizaria de forma aceitável o risco que ele representava para outros residentes no complexo); *Roe v. Housing Authority of City of Boulder*, 909 F. Supp. 814 (D. Colo. 1995) (que concluiu que o senhorio violou a Lei da Habitação Justa ao tentar despejar o inquilino sem considerar a possibilidade de acomodar as incapacidades do inquilino, quando este tinha batido e ferido outro inquilino, ameaçado o administrador do apartamento e feito barulho).

³¹ Joint Statement of The Department of Housing and Urban Development and the Department of Justice, Reasonable Accommodations Under the Fair Housing Act (17 de maio de 2004) at 4–6, *disponível em* www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf; *Sinisgallo*, 865 F. Supp. 2d em 336 (“Ao determinar se um indivíduo representa uma ameaça direta à saúde ou segurança de outros, a agência deve fazer uma avaliação individualizada, com base num julgamento razoável que se apoie nos conhecimentos médicos atuais ou nas melhores provas objetivas disponíveis para determinar: a natureza, duração e gravidade do risco; a probabilidade de a potencial lesão ocorrer efetivamente; e se as modificações razoáveis das políticas, práticas ou procedimentos irão atenuar o risco”) (citando a Declaração Conjunta e os regulamentos aplicáveis do HUD).

³² *Id.*; *ver também Boston Hous. Auth.*, 898 N.E.2d at 859 (constatando que uma autoridade de habitação pública deve considerar a reintegração de arrendamento quando um inquilino com doença mental cometeu atos de violência contra outro inquilino quando não estava a tomar a medicação adequada); *Super*, 2010 WL 3926887, em *6 (“Os tribunais aceitaram uma segunda oportunidade – ou seja, a oportunidade de um inquilino permanecer na sua habitação, apesar da justificação neutra do senhorio para o despejo, como uma acomodação, desde que associada ao facto de o inquilino procurar assistência para a sua incapacidade.”).

³³ *Ver* HUD, Office of Fair Housing and Equal Opportunity, FHEO–2020–01, Assessing a Person’s Request to Have an Animal as a Reasonable Accommodation Under the Fair Housing Act (28 de janeiro de 2020), em www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1–28–2020.pdf; *Douglas*, 884 A.2d 1109, 1128 (D.C. 2005) (reconhecendo que os animais de assistência podem ser uma acomodação razoável mesmo quando contrários à política padrão do senhorio contra animais de estimação); *Bronk v. Ineichen*, 54 F.3d 425, 428 (7th Cir. 1995) (“Em comparação com as preocupações económicas ou estéticas de um senhorio, expressas numa política de proibição de animais de estimação, a necessidade de um indivíduo surdo de ter um cão de audição é, na nossa opinião, razoável per se na aceção da [Lei da Habitação Justa].”); *Crossroads Apartments. Assocs. v. Le Boo*, 578 N.Y.S.2d 1004 (N.Y. 1991) (que defende que um inquilino com doença mental pode ficar com o seu gato, contrariamente à política de “proibição de animais de estimação” do senhorio, porque o inquilino precisava do animal para lidar com as suas doenças mentais).

³⁴ Joint Statement of The Department of Housing and Urban Development and the Department of Justice, Reasonable Accommodations Under the Fair Housing Act (14 de maio de 2004) em 6–7 (um fornecedor de habitação deve acomodar o pedido de um inquilino para um animal assistente, mesmo que tenham uma política de “proibição de animais de estimação”) *disponível em* www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf; *United States v. Rutherford Tenants Corp.*, (S.D.N.Y. 2021) (queixa eleitoral apresentada pelo DOJ na sequência de uma acusação de discriminação do HUD, alegando violação da Lei da Habitação Justa, depois de os arguidos terem tentado despejar um inquilino com incapacidades por utilizar animais de apoio emocional); *United States v. Ruredy808, LLC*, Ação Civil n.º: 3:21–CV–192–MPM–JMV (N.D. Miss. 10 de julho de 2023) (ordem de consentimento) (medida cautelar



DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DOS ESTADOS UNIDOS

concedida ao inquilino com incapacidade depois de os proprietários terem violado a Lei da Habitação Justa ao recusarem permitir que o inquilino permanecesse na sua unidade com o seu cão de assistência).

³⁵ HUD, Office of Fair Housing and Equal Opportunity, FHEO-2020-01, Assessing a Person's Request to Have an Animal as a Reasonable Accommodation Under the Fair Housing Act (28 de janeiro de 2020), ("Animais de assistência não são animais de estimação. São animais que trabalham, executam tarefas, prestam assistência e/ou fornecem apoio terapêutico e emocional a pessoas com incapacidade.") *disponível em* www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf; *Frechtman v. Olive Exec. Townhomes Homeowner's Ass'n*, 2007 U.S. Dist. LEXIS 81125 (C.D. Cal. 24 de setembro de 2007) (considerando que permitir o uso do animal de apoio emocional do queixoso era uma acomodação razoável).

³⁶ Joint Statement of the Department of Housing and Urban Development and the Department of Justice, Reasonable Accommodations Under the Fair Housing Act (14 de maio de 2004) ("O fornecedor de habitação não pode exigir que o requerente pague uma taxa ou um depósito de segurança como condição para permitir que o requerente fique com o animal de assistência.") *disponível em* www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf; *Fair Hous. of the Dakotas, Inc. v. Goldmark Prop. Mgmt.*, 778 F. Supp. 2d 1028, 1040 (D.N.D. 2011) ("os fornecedores de habitação não podem impor taxas adicionais como condição para conceder um alojamento, incluindo alojamentos para animais de assistência").

³⁷ 24 C.F.R. § 100.500 (2023) ("(a) *Efeito discriminatório*. Uma prática tem um efeito discriminatório quando, de facto ou previsivelmente, resulta num impacto díspar sobre um grupo de pessoas ou cria, aumenta, reforça ou perpetua padrões de habitação segregados devido à raça, cor, religião, sexo, deficiência, estatuto familiar ou origem nacional. (b) *Justificação juridicamente suficiente*. (1) Existe uma justificação juridicamente suficiente quando a prática contestada: (i) É necessária para alcançar um ou mais interesses substanciais, legítimos e não discriminatórios do inquirido, no que diz respeito a queixas apresentadas ao abrigo do 42 U.S.C. 3612, ou do arguido, no que diz respeito a queixas apresentadas ao abrigo do 42 U.S.C. 3613 ou 3614; e (ii) Esses interesses não poderiam ser servidos por outra prática que tivesse um efeito menos discriminatório"); *Tex. Dep't of Hous. and Comm. Affairs v. Inclusive Comms. Project*, 135 S. Ct. 2507 (2015).

³⁸ HUD *ex rel. Loveless v. Wesley Apartment Homes, LLC*, FHEO n.º 04-13-0855-8 (18 de janeiro de 2017) (o HUD acusa o senhorio de discriminação depois de ter tomado conta de um edifício, ter efetuado verificações de antecedentes criminais de todos os inquilinos existentes e ter procedido ao despejo ou forçado a saída de qualquer inquilino com qualquer condenação por crime em qualquer altura. O HUD determinou que tal política tinha um impacto díspar nos inquilinos negros e era desnecessária para alcançar um interesse substancial, legítimo e não discriminatório), *disponível em* www.hud.gov/sites/documents/17LOVELESSWESLEY.PDF. *Ver também* U.S. Dep't of Housing and Urban Development, Office Of General Counsel, Guidance on Application of Fair Housing Act Standards to the Use of Criminal Records by Providers of Housing and Real Estate-Related Transactions (4 de abril de 2016), *disponível em* www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF; HUD, Implementation of the Office of General Counsel's Guidance on Application of Fair Housing Act Standards to the Use of Criminal Records by Providers of Housing and Real Estate-Related Transactions (10 de junho de 2022), disponível em www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Implementation%20of%20OGC%20Guidance%20on%20Application%20of%20FHA%20Standards%20to%20the%20Use%20of%20Criminal%20Records%20-%20June%2010%202022.pdf.

³⁹ *Ver Id.*

⁴⁰ 24 C.F.R. § 100.500(b) (existe uma justificação legalmente suficiente quando a prática contestada é

NOTA: Nada neste documento modifica ou altera quaisquer estatutos ou regulamentos de programas do HUD



DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DOS ESTADOS UNIDOS

necessária para alcançar um ou mais interesses substanciais, legítimos e não discriminatórios e quando esses “interesses não poderiam ser servidos por outra prática que tenha um efeito menos discriminatório”); ver HUD, Office Of General Counsel, Guidance on Application of Fair Housing Act Standards to the Use of Criminal Records by Providers of Housing and Real Estate-Related Transactions (4 de abril de 2016), *disponível em* www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF; ver também *Kline v. 1500 Massachusetts Ave. Apartment Corp.*, 439 F.2d 477, 480 (D.C. Cir. 1970) (reconhecendo que os senhorios têm opções para proteger os inquilinos através da utilização de câmaras de segurança, iluminação e fechaduras).

⁴¹ Ver 34 U.S.C. § 12495 (direito de comunicar crimes e emergências a partir de casa).

⁴² Em circunstâncias muito limitadas, a Lei da Habitação Justa isenta edifícios ocupados pelo proprietário com não mais de quatro unidades, casas unifamiliares vendidas ou alugadas pelo proprietário sem recurso a um agente e habitações geridas por organizações religiosas e clubes privados que limitam a ocupação aos membros. HUD, Office of Fair Housing and Equal Opportunity, Know Your Fair Housing Rights When You Are Facing Eviction, *disponível em* www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/fair_housing_act_overview. Ver também 42 U.S.C §§ 3603(b); 3607(a) e (b).

⁴³ Ver, *por exemplo*, List of HUD Programs Subject to Title VI of the Civil Rights Act of 1964 and Section 504 of the Rehabilitation Act of 1973, *disponível em* <http://www.federalregister.gov/d/06-6516>; HUD Guidance on non-discrimination and equal opportunity requirements for public housing agencies, *disponível em* www.hud.gov/sites/documents/PIH2011-31.PDF.