

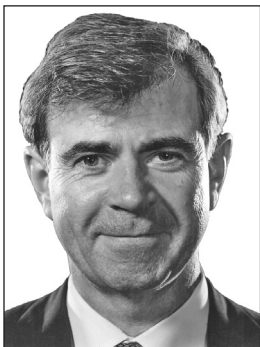
PERGUNTAS e RESPOSTAS

A Lei do Bem de Família

Leis Gerais de Massachusetts, Capítulo 188, Seção 1-10



William Francis Galvin
Secretário do Estado
atualizado em 11/30/2015



William Francis Galvin

Secretário do Estado
Registry of Deeds Division
One Ashburton Place, Room 1710
Boston, MA 02108
Telephone: (617) 878-3152
Email: registry@sec.state.ma.us
Website: www.sec.state.ma.us/rod

Prezado Proprietário,

Este panfleto foi concebido para responder algumas das perguntas básicas feitas todos os dias sobre a Lei do Bem de Família. Estão incluídas quaisquer mudanças feitas pela nova legislação de reforma da Lei do Bem de Família, efetiva em 16 de março de 2011. Estas informações não visam fornecer qualquer consultoria jurídica ou abordar o efeito prático de uma propriedade como bem de família. Como em todas as áreas da lei, para compreender totalmente os seus direitos, você deve consultar um advogado de sua escolha.

Se você tiver mais perguntas ou preocupações sobre como o Registro de Títulos pode assisti-lo no registro de uma declaração de bem de família, queira entrar em contato diretamente com o cartório de Registro de Títulos. Estamos aqui para lhe servir.

Atenciosamente,



William Francis Galvin

Secretário do Estado

O que é uma Declaração de Bem de Família/Proteção do Bem de Família?

Uma propriedade como bem de família é um tipo de proteção para a residência principal de uma pessoa. Há uma proteção automática de bem de família de cento e vinte e cinco mil dólares (US\$ 125,000) para uma residência cujo(s) proprietário(s) não registra(m) uma declaração de bem de família junto ao Registro de Títulos. Esta proteção automática pode ser suficiente para proteger um depósito feito para a propriedade; porém, provavelmente não é uma cobertura suficiente para proteger o valor total de sua residência. Para que os proprietários em Massachusetts protejam o valor de suas propriedades até quinhentos mil dólares (US\$ 500,000) por residência, por família, você deve registrar um documento chamado “Declaration of Homestead” (Declaração de Bem de Família). O formulário é registrado no cartório de Registro de Títulos no condado ou distrito onde a propriedade está localizada, fazendo referência ao título/escritura da propriedade.

Quem pode registrar uma proteção do bem de família?

O proprietário ou proprietários de uma residência que ocupa(m) ou pretende(m) ocupar a residência como residência principal pode(m) fazer um registro de proteção do bem de família. Um único proprietário, coproprietário, propriedades detidas totalmente pelas partes, proprietário em comum, detentor de propriedade em vida ou detentor de um interesse de beneficiário em fideicomisso podem ser considerados como proprietários. Com relação à residência detida por coproprietários ou totalmente pelas partes, a isenção de bem de família permanece integral e não alocada entre os proprietários. Se houver mais de dois (2) coproprietários, há a possibilidade de adicionar mais duzentos e cinquenta mil dólares (US\$ 250,000) à quantia de isenção para coproprietários adicionais em certos casos. Com relação à residência de propriedade de múltiplos proprietários, tanto como proprietários em comum ou beneficiários de fideicomisso, a isenção de bem de família deve ser distribuída entre os proprietários na proporção

de cada disposição de suas propriedades. Proprietários de casas pré-fabricadas ou móveis também são elegíveis para declarar a proteção do bem de família sob as provisões do novo estatuto.

Minha casa é mantida em fideicomisso. Eu tenho direito a uma proteção de bem de família?

Sim, efetivo em 16 de março de 2011, um detentor de um interesse beneficiário no fideicomisso é considerado um “proprietário” elegível de uma propriedade como bem de família. Se a sua residência for propriedade de um fideicomisso, somente o fiduciário pode executar uma declaração de bem de família em nome dos beneficiários do fideicomisso. A declaração de fideicomisso e/ou certificados de fiduciário também podem precisar ser gravados no Registro de Títulos. Na declaração de bem de família, o fiduciário deve identificar cada um dos beneficiários ao fiduciário que ocupa ou pretende ocupar as premissas como sua residência principal. Os cônjuges, se houver, de algum beneficiário residente devem também ser identificados, e cada um deve declarar se também ocupa ou pretende ocupar as premissas como sua residência principal.

Onde eu registro meu bem de família?

Cada bem de família deve ser registrado no condado ou distrito do Registro de Dados no qual a residência está localizada. Para adquirir um bem de família para um trailer, também referido como casa pré-fabricada, também é necessário fazer o registro no Registro de Títulos no qual o trailer está localizado. O Registro de Títulos deve registrar sua declaração de case pré-fabricada, embora você não tenha um título registrado.

Os formulários de bem de família e a maioria dos Registros de Títulos podem ser obtidos em www.sec.state.ma.us/rod. Também estão disponíveis links para o website de seu condado ou distrito. Os formulários também estão disponíveis em lojas de artigos de escritório ou no escritório de seu advogado local. Certifique-se de que o formulário seja preenchido completamente e corretamente

reconhecido por notário, e lembre-se de anexar um cheque de trinta e cinco dólares (US\$ 35.00) de taxa de registro quando enviar seu formulário preenchido. Os cheques devem ser feitos em nome do “Commonwealth of Massachusetts” (Estado de Massachusetts).

Como eu estou protegido?

O imóvel ou casa pré-fabricada, que serve como residência principal de um indivíduo no registro de declaração de bem de família, ficará protegido(a). Uma residência principal é considerada como sendo a habitação principal onde um proprietário e sua família, se aplicável, residem ou pretendem residir. A propriedade como bem de família declarada estará protegida contra embargo, penhora, execução do julgado, cobrança ou venda para o pagamento de dívidas até quinhentos mil dólares (US\$ 500,000) por residência, por família.

A declaração de bem de família deve beneficiar cada proprietário nomeado no bem de família e cada um dos familiares do proprietário que ocupa ou pretende ocupar a casa como sua residência principal. Cada membro da família deve ter o direito de usar, ocupar e desfrutar a residência. A nova lei fornece proteções adicionais aos cônjuges que não estão listados como proprietários em suas residências principais. Por exemplo, a proteção se estende automaticamente a um novo cônjuge onde uma pessoa não casada declarou um bem de família e mais tarde se casa. Além disso, cônjuges se divorciando estão protegidos contra a perda do bem de família por meio do término ou divórcio. Nem o divórcio nem o novo casamento afetará o bem de família do cônjuge que ainda reside primariamente na residência.

Como estou protegido se tenho 62 anos de idade ou mais, ou sou deficiente?

O imóvel ou casa pré-fabricada de pessoas de sessenta e dois (62) anos de idade ou mais ou de uma pessoa deficiente, independente da idade, ficará protegido(a) contra embargo, penhora, execução do julgado, cobrança ou venda para o pagamento de dívidas.

O imóvel ou casas pré-fabricadas devem servir como residência principal de um indivíduo e cada indivíduo fazendo o registro como idoso ou deficiente será elegível à proteção até uma quantia máxima de quinhentos mil dólares (US\$ 500,000), independente de se tal declaração é registrada individual ou conjuntamente com outro indivíduo. Pessoas idosas, independente do estado civil, serão pessoalmente isentas até quinhentos mil dólares (US\$ 500,000) cada. Se dois (2) proprietários se qualificarem para a proteção de bem de família de idoso ou deficiente, a proteção agregada da residência será de um milhão de dólares (US\$ 1,000,000).

Observe que cada proteção de bem de família de idoso ou deficiente terminará com a morte da pessoa. Se houver vários proprietários e somente um se qualifica para proteção de bem de família de idoso ou deficiente, pode ser aconselhável registrar uma declaração de bem de família por proprietário de forma a proteger o direito da família para usar, ocupar e desfrutar a residência. Além disso, se houver dependentes menores de idade, com menos de 21 anos, vivendo com todos os proprietários sendo idosos ou deficientes, talvez queira se consultar com um advogado para proteger adequadamente o direito das crianças de usarem, ocuparem e desfrutarem a residência. Certifique-se de usar o formulário de bem de família apropriado quando fizer o registro.

O que a lei de bem de família quer dizer por “pessoa deficiente”?

Uma pessoa deficiente é definida como um indivíduo que tenha sido determinado, do ponto de vista médico, como com deficiência física ou mental permanente que cumpra o requisito de incapacidade para renda suplemental da previdência social. Na maioria dos casos, um indivíduo é considerado deficiente – para o propósito desta lei – se ele(a) não puder se envolver em uma atividade remunerada como resultado da incapacidade física ou mental.

Se você estiver fazendo uma declaração de bem de família para beneficiar uma pessoa deficiente, deve-se anexar ao formulário de bem de família

o original ou uma cópia certificada do documento de concessão de incapacidade emitido pela Previdência Social dos Estados Unidos, ou um certificado assinado por um médico licenciado e registrado junto à Ordem dos Médicos de Massachusetts (Massachusetts Board of Registration in Medicine). Pessoas deficientes devem cumprir os requisitos de deficiência declarados em 42 U.S.C. 1382c(a)(3)(A) e 42 U.S.C. 1382c(a)(3)(C) em vigor no momento do registro.

Meu cônjuge e filhos estão cobertos se eu falecer?

Sim. Se o pai ou mãe que declarar o bem de família vier a falecer, a lei protege o direito da família de usar, ocupar e desfrutar a residência. Pessoas casadas, independente de se ambas têm propriedade sobre a residência, indivíduos não casados e crianças menores de 21 anos devem todos estar protegidos pela lei do bem de família. A proteção do bem de família continuará apesar do novo casamento de um cônjuge anterior ou sobrevivente.

Se eu tiver mais de 62 anos de idade e meu cônjuge menos de 62 anos de idade, nós dois devemos fazer o registro?

Sim. De acordo com as Leis Gerais de Massachusetts, Capítulo 188, Seção 2(b), uma proteção do bem de família de idoso para o indivíduo com mais de 62 anos de idade é pessoal para o indivíduo elegível e terminará com a transferência de sua disposição de propriedade, declaração subsequente de propriedade em outro bem imóvel, abandono ou morte. Para assegurar que a proteção do bem de família não termine de modo inesperado para o cônjuge com menos de 62 anos de idade, um bem de família deve ser registrado por proprietário. Esta é uma alteração digna de atenção sob a nova lei. Sob o estatuto anterior, o registro de uma nova declaração de bem de família anulou um bem de família anterior que poderia ter um período de reivindicação aberto para credores anteriores, deixando proprietários desprotegidos por um período de tempo. A partir de 16 de março de 2011, uma segunda declaração de bem de família irá se relacionar com a primeira declaração, assegurando com isso que os proprietários mantenham sua

proteção do bem de família.

Quando seu cônjuge completar 62 anos de idade e se qualificar para uma proteção do bem de família de idoso, você também pode considerar fazer o registro de outro bem de família de idoso em nome da pessoa. Se, e quando você e seu cônjuge se qualificarem como idosos, você pode agregar cada proteção pessoal de quinhentos mil dólares (US\$ 500,000) para um milhão de dólares (US\$ 1,000,000). Em todos os casos, você pode querer consultar um advogado para levar em consideração todos os assuntos pessoais.

A minha declaração de bem de família protegerá minha residência contra confisco se eu for para um lar de idosos?

Penhoras impostas pelo Departamento de Assistência Transicional de Massachusetts (anteriormente chamado Public Welfare, ou seja, Bem-Estar Público), como resultado do pagamento de benefícios do Medicaid, estão isentas da proteção do bem de família. Porém, no momento da impressão deste folheto, enquanto o beneficiário, ou o cônjuge do beneficiário estiver vivo(a), o Estado não esperará que a residência reembolse os benefícios do Medicaid. Se o cônjuge sobrevivente também for beneficiário do Medicaid, o Estado fará o registro de uma reivindicação de reembolso proveniente da propriedade para a quantia total dos benefícios do Medicaid pagos, uma vez que o beneficiário sobrevivente venha a falecer. As regras e regulamentações sobre o Medicaid são complicadas e mudam constantemente. Você deve se consultar com um advogado para abordar suas preocupações específicas sobre o Medicaid.

Há alguma coisa da qual eu não estarei protegido?

A seguir estão as isenções da lei do bem de família:

- uma venda para impostos federais, estaduais e locais, avaliações, reivindicações e penhoras;
- uma hipoteca na residência;
- uma execução emitida pelo Tribunal de Sucessões para impor

sua sentença de que um cônjuge pague pensão do outro cônjuge, ex-cônjuge ou crianças menores de idade;

- onde construções em terreno que não pertence ao proprietário de uma propriedade de bem de família, incidentes ou vendidas para aluguel do solo do lote onde estão erguidas;
- mediante uma execução emitida por um tribunal de jurisdição competente para impor sua sentença com base em fraude, erro, coação, influência injusta ou incapacidade;
- uma penhora na residência registrada antes da criação do bem de família.

O que acontece ao meu bem de família se eu refizer a hipoteca ou obtiver uma segunda hipoteca ou empréstimo imobiliário?

Uma propriedade de bem de família deve se subordinar automaticamente a uma hipoteca na residência que for executada por todos os proprietários da residência. Para proprietários que tenham executado anteriormente uma hipoteca que incluía uma abdicação da proteção do bem de família, a nova lei se aplica ao bem de família existente. Esta “abdicação” deve ser tratada como uma subordinação e o bem de família, anteriormente registrado, estará em pleno vigor e efeito. Como resultado, não há necessidade imediata de fazer o registro de uma nova declaração de bem de família após o refinanciamento, obtenção de uma segunda hipoteca ou empréstimo imobiliário. Embora não seja necessário, po de ser aconselhável em certas circunstâncias. Sob a nova lei, você pode fazer o registro de uma nova declaração sem prejuízo, porque a declaração subsequente irá se relacionar à declaração anterior.

Onde houver múltiplos proprietários, se uma hipoteca não for executada por todos os proprietários, ela estará sujeita à propriedade do bem de família e será considerada superior somente à propriedade do bem de família daqueles proprietários que entram em uma nova hipoteca, seus cônjuges e filhos menores de idade, se houver. As proteções de bem de família daqueles proprietários que não entram em nova hipoteca permanecerão intactas.

Se eu dividir o meu tempo igualmente entre minhas residências de inverno e de verão, eu posso declarar ambas como bem de família?

Não. Somente a “residência principal” pode ser declarada um bem de família. Uma pessoa pode ter mais de uma residência, mas o estatuto somente permite a proteção da habitação principal de alguém. Não há uma intenção do legislativo em permitir que a isenção se aplique a uma casa de férias que não seja a residência principal. Por exemplo, um marido não pode declarar uma isenção de bem de família sobre uma residência enquanto sua esposa declara a isenção sobre outra residência da família, a menos que cada um possa provar que a residência é a sua residência principal. Se uma declaração de bem de família for registrada para uma casa de férias e esta não é sua residência principal ou você não pretende residir na mesma como sua habitação principal, nenhuma proteção será aplicada. Além disso, o bem de família subsequente na casa de férias encerrará um bem de família anterior sobre uma residência principal de fato.

A proteção de bem de família substitui o seguro residencial?

Com certeza não! A proteção do bem de família não é um substituto do seguro residencial ou qualquer outro tipo de seguro sobre prejuízos. Esses são tipos distintos e separados de proteção. A proteção do bem de família terá efeito após qualquer seguro de responsabilidade ser utilizado para pagar julgamentos que estejam relacionados à obrigação incorrida sob aquela apólice de seguros em particular (p. ex., residência, automóvel, etc.).

E se minha residência for vendida ou ficar danificada?

Se a residência for vendida, as receitas da venda serão protegidas pelo bem de família durante um (1) ano após a data da venda ou na data em que uma nova residência for comprada com as receitas, o que ocorrer primeiro. Por exemplo, se a residência for danificada por incêndio, as receitas do seguro serão protegidas durante dois (2) anos após a data do incêndio ou na data em que a residência for reconstruída

ou uma nova residência for comprada, o que ocorrer primeiro. De acordo com as Leis Gerais de Massachusetts, Capítulo 188, Seção 11(b), a ocupação temporária de um trailer, casa pré-fabricada ou outra habitação temporária não será considerada uma residência principal durante a reconstrução ou substituição da casa. As receitas não precisam ser mantidas em um depósito de garantia para permitir uma proteção de bem de família, embora seja aconselhável consultar-se com um advogado, pois o depósito de garantia pode fornecer outras vantagens. Quaisquer receitas em excesso perderão sua proteção de bem de família após a reconstrução ou quando uma nova residência for comprada.

Como a declaração de bem de família ajuda a proteger uma residência contra credores não garantidos em processos de falência?

Lembre-se de que a declaração de bem de família protege um proprietário de credores não garantidos e certos débitos ou embargos. Ela não oferecerá proteção contra o primeiro e segundo mutuantes de hipoteca e/ou mutuantes de patrimônio que possuam uma garantia hipotecária em uma residência. Se os pagamentos não estiverem em dia nesses tipos de crédito protegido, um proprietário corre o risco de perder a casa em processo de execução hipotecária.

Em uma falência pelo Capítulo 7, ou procedimento de liquidação de ativo, um proprietário é permitido reivindicar certas isenções que funcionam como concessões de proteção de ativo. Se uma declaração de bem público estiver em vigor e as isenções de bem público da propriedade forem reivindicadas, um proprietário será permitido reter uma porção muito maior das receitas de venda por liquidação da residência do que teria permissão de reter sob as isenções federais da lei de falência. Este fator, por sua vez, reduz ou talvez elimine a possibilidade de que seja exigido ao proprietário vender sua casa como parte dos procedimentos do Capítulo 7.

Em todos os procedimentos de falência do Capítulo 13, o tribunal

exigirá que um proprietário repague algum ou todo o débito não protegido durante um período de três a cinco anos. Será exigido que você repague um percentual da dívida que seja pelo menos igual ao que os credores não protegidos receberiam se um proprietário fosse requisitado a proceder de acordo com as regulamentações de liquidação sob o Capítulo 7. Ao aumentar a quantia de isenção da residência, a declaração de bem de família diminui os procedimentos que seriam disponibilizados para repagamento de credores não protegidos através da alternativa do Capítulo 7. Isso pode diminuir o percentual da dívida não protegida que o proprietário seria obrigado a reparar por meio da proposta do Capítulo 13.

Onde podem ser obtidas informações adicionais sobre questões de falência à medida que sejam aplicadas à proteção do bem de família?

Estas informações podem ser discutidas com consultores qualificados do Serviço de Consultoria de Crédito do Consumidor (Consumer Credit Counseling Service), uma agência privada sem fins lucrativos com filiais em todo o país. Em Massachusetts, entre em contato com o Serviço de Consultoria de Crédito do Consumidor do sul da Nova Inglaterra (CCCS/SNE) em: (800) 208-2227. CCCS/SNE é parte da Money Management International que constitui a maior agência de consultoria de crédito de serviços completos sem fins lucrativos nos Estados Unidos. Desde 1958, eles ajudam os consumidores a encontrar as ferramentas e soluções que precisam para encontrar a independência financeira. Você também pode consultar o website em: www.moneymanagement.org.

O formulário de bem de família é difícil de entender e preencher?

Não. Ele pede apenas informações básicas. Se a sua residência for mantida em fideicomisso, o(s) fiduciário(s) preenche(m) o formulário intitulado “Declaration of Homestead for Homes Owned by Trustee(s)” (Declaração de Bem de Família para residências de propriedade de fiduciário(s)). Para todos os outros proprietários, ou

peças naturais, queira preencher o formulário intitulado “Declaration of Homestead for Homes Owned by Natural Persons” (Declaração de Bem de Família para Pessoas Naturais). Cuidado quando redigir o número da página ou livro, ou número de escritura de seu título. Se precisar de ajuda para localizar sua escritura/título para determinar esta informação, entre em contato com o Registro de Títulos. Estamos aqui para lhe servir.

O meu bem de família pode ser terminado?

Sim, a propriedade do bem de família pode ser terminada por um dos seguintes métodos:

- se a residência for conduzida por escritura para um membro que não seja da família e a escritura for assinada pelo proprietário e, se aplicável, por um cônjuge não proprietário ou ex-cônjuge morando na casa como residência principal no momento em que a escritura é preparada;
- uma liquidação registrada de que o bem de família está assinado e reconhecido pelo proprietário e, se aplicável, por um cônjuge não proprietário ou ex-cônjuge morando na casa no momento do comunicado;
- abandono da casa como principal residência pelo proprietário, cônjuge do proprietário, ex-cônjuge ou filhos menores de idade, enquanto eles se aplicam aos direitos das pessoas que abandonaram a casa. Serviço militar não deve ser considerado abandono;
- se a escritura for mantida em fideicomisso, o fiduciário ou um proprietário beneficiário identificado na declaração do bem de família registra um término na propriedade mantida em fideicomisso; ou
- se uma declaração de bem de família subsequente for feita em outra casa, tal como uma casa de férias, ela terminará um

bem de família anterior em uma residência principal atual.

Note que há um número de transferências que não termina um bem de família já declarado. Qualquer transferência de propriedade entre cônjuges, ex-cônjuges, coproprietários, um fideicomisso e um beneficiário ou um detentor de propriedade em vida não terminará um bem de família declarado anteriormente. Além disso, se uma transmissão ou liquidação for feita sem a assinatura e o reconhecimento de um cônjuge não proprietário ou ex-cônjuge que esteja residindo na casa no momento em que a residência principal foi transmitida ou liquidada por um proprietário, ela não afetará o bem de família do cônjuge que não forneceu a assinatura.

Qual é a taxa de registro?

O custo do registro da Declaração do Bem de Família é de trinta e cinco dólares (US\$ 35.00). Os cheques devem ser feitos em nome do “Commonwealth of Massachusetts” (Estado de Massachusetts). Cada proprietário, caso se qualifique ou não para isenção de idoso ou deficiente, deve assinar e reconhecer o documento sob a penalidade de perjúrio diante de um notário público. Se a casa for propriedade de dois cônjuges, a declaração deve ser executada por ambos os cônjuges. Se a casa for propriedade de um cônjuge independentemente, somente aquele cônjuge precisa assinar a declaração; entretanto, ele(a) deve declarar seu cônjuge e o nome do cônjuge. Se houver mais de um proprietário, dado que a ocupação possa mudar, aconselha-se a registrar uma declaração em separado para cada detentor da propriedade. Você pode desejar se consultar com um advogado caso haja vários proprietários.

Como eu posso saber se o meu imóvel é uma propriedade catalogada ou registrada?

Na grande maioria dos casos, seu imóvel é um terreno registrado. A evidência do seu título será um instrumento de quitação que possua um número de página e livro assinado pelo Registro de Títulos.

Se a sua propriedade for um terreno registrado, você terá um número de escritura, talvez em adição à página e livro do cartório de registro de terras. Em vez de um instrumento de quitação, você pode ter recebido uma cópia certificada de sua escritura. Antes de 9 de abril de 1997, um grande documento chamado de escritura duplicada do proprietário era emitido no lugar. Se você não estiver certo se o seu imóvel está catalogado ou registrado, entre em contato com o Registro de Títulos.

O Capítulo 395 das Leis de 2010 (Acts of 2010) declara que todas as propriedades de bem de família em efeito na data efetiva desta Lei, 16 de março de 2011, continuarão em pleno vigor e efeito, apesar da revogação de qualquer lei sob a qual foram criadas. Além disso, todas as propriedades de bem de família existentes serão agora governadas por este novo estatuto, embora a execução de cada não esteja em conformidade com as novas Leis Gerais de Massachusetts, Capítulo 188, Seção 5.



William Francis Galvin
Secretary of the Commonwealth
Registry of Deeds Division
One Ashburton Place, Room 1710
Boston, MA 02108