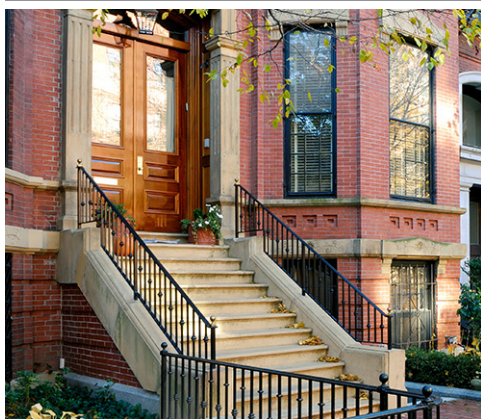


PERGUNTAS e RESPOSTAS

A Lei da Propriedade Familiar

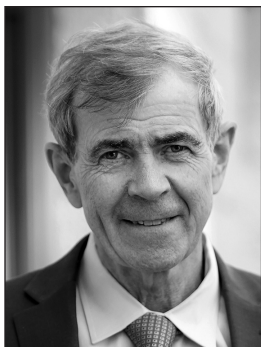
Leis Gerais de Massachusetts, Cap. 188, §1-10



William Francis Galvin
Secretário da Commonwealth

Sherrilynn M. Mello
Registro de Propriedade, Southern Bristol County

atualizado em 14/01/25



William Francis Galvin

Secretário da Commonwealth
Divisão de Registro de Imóveis
E-mail: registry@sec.state.ma.us
Site: www.masslandrecords.com



Sherrilynn M. Mello

Registro de Propriedade, Southern Bristol County
25 North 6th Street
New Bedford, MA 02740
Telefone: (508) 993-2605
Fax: (508) 997-4250
Correo electrónico: info@newbedforddeeds.com
Página web: www.newbedforddeeds.com

Caro proprietário,

Este folheto foi elaborado para responder a algumas das perguntas básicas feitas todos os dias sobre a Lei da Propriedade Familiar. Essas informações não se destinam a fornecer qualquer aconselhamento jurídico ou abordar o efeito prático de uma propriedade familiar. Como em todas as áreas da lei, para entender completamente seus direitos, você deve consultar um advogado de sua escolha.

Caso você tenha mais dúvidas ou preocupações sobre como o Cartório de Registro de Imóveis pode ajudá-lo a registrar uma declaração de propriedade familiar, não hesite em entrar em contato diretamente com o cartório. Estamos aqui para atendê-lo.

Atenciosamente,

A handwritten signature in black ink, reading "Sherrilynn M. Mello". The script is fluid and cursive, with the first name being the most prominent.

Sherrilynn M. Mello

Registro de Propriedade, Southern Bristol County

A handwritten signature in black ink, reading "William Francis Galvin". The script is cursive and elegant, with the last name being the most prominent.

William Francis Galvin

Secretário da Commonwealth

O que é uma Declaração de Propriedade familiar/Proteção de Propriedade familiar?

Uma propriedade familiar é um tipo de proteção para a residência principal de uma pessoa. Há uma proteção automática de propriedade familiar de cento e vinte e cinco mil dólares (US\$ 125.000) em relação a uma casa que não declare uma isenção de propriedade familiar no Cartório de Registro de Imóveis. Essa proteção automática pode ser suficiente para proteger um depósito feito sobre o patrimônio; no entanto, provavelmente não será cobertura suficiente para proteger o valor total da sua casa. Para que os proprietários de imóveis em Massachusetts protejam o valor de suas propriedades em até um milhão de dólares (US\$ 1.000.000) por residência, por família, você deve registrar um documento chamado “Declaração de Propriedade Familiar”. O formulário é arquivado no Cartório de Registro de Imóveis do condado ou distrito onde a propriedade está localizada, referenciando o título/escritura da propriedade.

Quem pode registrar uma proteção de propriedade familiar?

O proprietário ou proprietários de uma casa que ocupam ou pretendem ocupar a casa como residência principal podem registrar uma proteção de propriedade familiar. Um único proprietário, um inquilino conjunto, um inquilino em sua totalidade, um inquilino em comum, um titular de usufruto vitalício ou um titular de um interesse benéfico em um fundo podem ser considerados proprietários. No caso de uma casa de propriedade de inquilinos conjuntos ou de inquilinos em sua totalidade, a isenção de propriedade familiar permanece integral e não alocada entre os proprietários. Se houver mais de dois (2) proprietários conjuntos, é possível adicionar duzentos e cinquenta mil dólares (US\$ 250.000) ao valor da isenção para inquilinos conjuntos adicionais em certos casos. No caso de uma casa de propriedade de vários proprietários, como inquilinos em comum ou como beneficiários do fundo, a isenção de propriedade familiar será distribuída entre os proprietários na proporção de cada um de seus interesses de propriedade. Proprietários de casas pré-fabricadas ou móveis também podem declarar proteção residencial sob as disposições do novo estatuto.

Minha casa é mantida em um fundo fiduciário. Tenho direito à proteção de propriedade familiar?

Sim, a partir de 16 de março de 2011, o detentor de um interesse benéfico em um fundo fiduciário é considerado um “proprietário”, elegível para uma propriedade familiar. Se sua casa for de propriedade de um fundo fiduciário, somente o administrador poderá executar uma declaração de propriedade em nome dos beneficiários do fundo. A declaração de confiança e/ou os certificados de administrador também podem precisar ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis. Na declaração de propriedade familiar, o administrador deve identificar cada um dos beneficiários do fundo que ocupam ou pretendem ocupar o local como sua residência principal. Os cônjuges, se houver, de qualquer beneficiário residente também devem ser identificados e cada um deve declarar se também ocupa ou pretende ocupar o local como sua residência principal.

Onde devo registrar minha declaração de propriedade familiar?

Cada propriedade deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis do condado ou distrito em que a residência está localizada. Para o **Southern Bristol County**, você pode enviar ou registrar sua declaração pessoalmente no **Southern Bristol County Registro de Escrituras, 25 North 6th Street, New Bedford, MA 02740**. Para adquirir uma declaração para uma casa móvel, também chamada de casa pré-fabricada, você deve registrar no Southern Bristol County de Imóveis onde a casa móvel está localizada. O Cartório de Registro de Imóveis deve registrar sua declaração de casa pré-fabricada, mesmo que você não tenha uma escritura registrada.

Formulários de propriedade familiar podem ser obtidos em www.masslandrecords.com e na maioria dos cartórios de registro de imóveis. Links para o site do seu condado ou distrito também estão disponíveis. Os formulários também estão disponíveis em lojas de artigos jurídicos ou no escritório de advocacia local. Certifique-se de que o formulário esteja completamente preenchido e devidamente autenticado, e lembre-se de anexar um cheque para a taxa de registro de trinta e cinco dólares (US\$35.00) ao enviar o formulário preenchido. Os cheques devem ser emitidos em nome do Bristol County Registry of Deeds.

Como estou protegido?

O imóvel ou casa pré-fabricada que serve como residência principal de um indivíduo no momento da declaração de propriedade familiar será protegido. Uma residência principal é considerada a habitação principal onde um proprietário e sua família, se aplicável, residem ou pretendem residir. O patrimônio declarado de propriedade familiar protegerá contra penhora, apreensão, execução de sentença, penhora ou venda para pagamento de dívidas até o valor de um milhão de dólares (US\$ 1.000.000) por residência, por família.

A declaração de propriedade familiar beneficiará cada proprietário nomeado na propriedade familiar e cada um dos membros da família do proprietário que ocupam ou pretendem ocupar a casa como sua residência principal. Cada membro da família terá o direito de usar, ocupar e desfrutar da casa. A lei oferece 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 quando uma pessoa solteira declara uma propriedade familiar e depois se casa. Além disso, os cônjuges que se divorciam são protegidos contra a perda da propriedade por meio de rescisão ou divórcio. Nem o divórcio nem o novo casamento afetarão o domicílio do cônjuge que ainda reside principalmente na casa.

Como estou protegido se tiver 62 anos ou mais ou for deficiente?

Os bens imóveis ou imóveis residenciais pré-fabricados de pessoas com sessenta e dois (62) anos de idade ou mais ou de pessoas com deficiência, independentemente da idade, serão protegidos contra penhora, apreensão, execução judicial, penhora ou venda para pagamento de dívidas.

Imóveis ou casas pré-fabricadas devem servir como residência principal de um indivíduo e cada indivíduo que fizer a declaração como idoso ou deficiente terá direito à proteção de até um valor máximo de um milhão de dólares (US\$ 1.000.000), independentemente de tal declaração ser feita individualmente ou em conjunto. Idosos, independentemente do estado civil, estarão pessoalmente isentos de até um milhão de dólares (US\$ 1.000.000) cada. Se dois (2) proprietários se qualificarem para a proteção de propriedade familiar para idosos ou deficientes, a proteção agregada da casa será de dois milhões de dólares (US\$ 2.000.000).

Observe que a proteção de propriedade familiar para idosos ou deficientes será encerrada com a morte da pessoa. Se houver vários proprietários e apenas um se qualificar para proteção de propriedade familiar para idosos ou deficientes, pode ser aconselhável registrar uma declaração de propriedade familiar por proprietário para proteger o direito da família de usar, ocupar e desfrutar da casa. Além disso, se houver filhos menores de 21 anos dependentes morando com todos os proprietários idosos ou deficientes, você pode consultar um advogado para proteger adequadamente o direito das crianças de usar, ocupar e desfrutar da casa. Certifique-se de usar o formulário de propriedade familiar adequado ao fazer o registro.

O que a lei de propriedade familiar quer dizer com “pessoa com deficiência”?

Uma pessoa com deficiência é definida como um indivíduo que tem qualquer deficiência física ou mental permanente, clinicamente determinável, que atenda ao requisito de deficiência da renda complementar da previdência social. Na maioria dos casos, um indivíduo é considerado incapacitado – para os fins desta lei – se ele ou ela não puder se envolver em nenhuma atividade lucrativa como resultado de uma deficiência física ou mental.

Se você estiver declarando uma propriedade familiar para beneficiar uma pessoa com deficiência, uma cópia original ou autenticada da carta de concessão de invalidez emitida pela Administração da Previdência Social dos Estados Unidos, ou uma carta de certificação assinada por um médico licenciado registrado no Conselho de Registro em Medicina de Massachusetts deve ser anexada ao formulário de propriedade familiar. Pessoas com deficiência devem atender aos requisitos de deficiência estabelecidos em 42 USC 1382c(a)(3)(A) e 42 USC 1382c(a)(3)(C) em vigor no momento do registro.

Meu cônjuge e meus filhos estarão cobertos caso eu venha a falecer?

Sim. Caso o pai que declara a propriedade familiar morra, a lei protege o direito da família de usar, ocupar e desfrutar da casa. Pessoas casadas, independentemente de ambas serem donas da casa, indivíduos solteiros e quaisquer filhos menores de 21 anos, todos serão protegidos pela

propriedade familiar. A proteção da propriedade familiar continuará apesar do novo casamento do cônjuge sobrevivente ou ex-cônjuge.

Se eu tiver mais de 62 anos e meu cônjuge tiver menos de 62 anos, ambos devemos declarar?

Sim. De acordo com a MGL Capítulo 188, Seção 2(b), a proteção de propriedade familiar para idosos com mais de 62 anos é pessoal para o indivíduo qualificado e terminará mediante a transferência de seu interesse de propriedade, declaração subsequente de propriedade familiar em outra propriedade familiar, abandono ou morte. Para garantir que a proteção da propriedade familiar não termine inesperadamente para o cônjuge com menos de 62 anos, uma propriedade familiar deve ser registrada por proprietário. Esta é uma mudança notável na nova lei. De acordo com o estatuto antigo, o registro de uma nova declaração de propriedade familiar anulava qualquer propriedade familiar anterior, o que poderia ter aberto um período de reivindicação para credores anteriores, deixando os proprietários desprotegidos por um período de tempo. A partir de 16 de março de 2011, uma segunda declaração de propriedade familiar deverá ser relacionada à primeira declaração, garantindo assim que os proprietários mantenham a proteção de sua propriedade familiar.

Quando seu cônjuge completar 62 anos e se qualificar para uma proteção de propriedade familiar para idosos, você também pode considerar registrar outra propriedade familiar para idosos em nome dele. Se e quando você e seu cônjuge se qualificarem como idosos, vocês poderão agregar cada proteção pessoal de um milhão de dólares (US\$ 1.000.000) a dois milhões de dólares (US\$ 2.000.000). Em todos os casos, você pode consultar um advogado para levar em consideração quaisquer questões pessoais.

Minha declaração de propriedade familiar protegerá minha casa de ser tomada se eu for para uma casa de repouso?

Os privilégios impostos pelo Departamento de Assistência Transicional de Massachusetts (antigo Bem-Estar Público), como resultado do pagamento de benefícios do Medicaid, estão isentos da proteção da propriedade familiar. Entretanto, a partir da impressão deste folheto, enquanto o beneficiário, ou o cônjuge do beneficiário, estiver vivo, o

Commonwealth não recorrerá à residência para reembolso dos benefícios do Medicaid. Se o cônjuge sobrevivente também for beneficiário dos benefícios do Medicaid, o Commonwealth entrará com uma solicitação de reembolso do espólio pelo valor total dos benefícios do Medicaid pagos, após o falecimento do beneficiário sobrevivente. As regras e regulamentos relativos ao Medicaid são complicados e mudam constantemente. Você deve consultar um advogado para abordar suas preocupações específicas em relação ao Medicaid.

Existe alguma coisa contra a qual não estarei protegido?

Estão isentos da lei de propriedade familiar:

- uma venda de impostos, avaliações, reivindicações e gravames federais, estaduais e locais;
- uma hipoteca sobre a casa;
- uma execução emitida pelo Tribunal de Sucessões para fazer cumprir sua sentença de que um cônjuge pague o sustento de um cônjuge, ex-cônjuge ou filhos menores;
- onde edifícios em terrenos que não são propriedade do proprietário de uma propriedade familiar são penhorados, cobrados ou vendidos pelo aluguel do terreno onde estão localizados;
- mediante execução emitida por um tribunal de jurisdição competente para executar sua sentença com base em fraude, erro, coação, influência indevida ou falta de capacidade;
- um ônus sobre a casa registrado antes da criação do bem imóvel.

O que acontece com minha propriedade familiar se eu tiver que refinancejar a hipoteca ou fazer uma segunda hipoteca ou empréstimo com garantia de imóvel?

Um patrimônio de propriedade familiar será automaticamente subordinado a uma hipoteca sobre a casa executada por todos os proprietários da casa. Para proprietários que já tenham executado uma hipoteca que incluía uma renúncia à proteção de propriedade familiar do imóvel, a nova lei se aplica ao imóvel existente. Esta “renúncia” será tratada como uma subordinação e a propriedade anteriormente registrada estará em pleno vigor e efeito.

Como resultado, não há necessidade imediata de registrar uma nova declaração de propriedade familiar após refinanciar, fazer uma segunda hipoteca ou um empréstimo com garantia hipotecária. Embora não seja necessário, pode ser aconselhável em certas circunstâncias. De acordo com a nova lei, você pode registrar uma nova declaração sem prejuízo, pois a declaração subsequente deverá estar relacionada à declaração anterior.

Quando houver vários proprietários, se uma hipoteca for executada por menos do que todos os proprietários, ela ainda estará sujeita ao patrimônio da propriedade familiar e será considerada superior apenas ao patrimônio da propriedade familiar dos proprietários que são partes da nova hipoteca, seus cônjuges e filhos menores, se houver. As proteções de propriedade familiar dos proprietários que não eram partes da nova hipoteca permanecerão intactas.

Se eu dividir meu tempo igualmente entre minhas residências de inverno e verão, posso declarar propriedade familiar em ambas?

Não. Uma propriedade familiar pode ser declarada apenas na “residência principal” do solicitante. Uma pessoa pode ter mais de uma residência, mas o estatuto só permite a proteção da sua moradia principal. Não há intenção legislativa de permitir que a isenção se aplique a uma casa de férias que não seja residência principal. Por exemplo, um marido não pode declarar uma isenção de propriedade familiar em uma residência enquanto sua esposa declara a isenção em outra residência familiar, a menos que cada um possa provar que a residência é sua residência principal. Se uma declaração de propriedade familiar for apresentada para uma casa de férias e ela não for sua residência principal ou você não pretende residir nela como sua moradia principal, nenhuma proteção será aplicada. Além disso, a propriedade subsequente na casa de férias encerrará uma propriedade familiar anterior em uma residência principal real.

A proteção de propriedade familiar substitui o seguro residencial?

De jeito nenhum! A proteção de propriedade familiar não substitui o seguro residencial ou qualquer outro tipo de seguro de responsabilidade civil. Esses são tipos distintos e separados de proteção. A proteção de propriedade familiar será efetiva após qualquer seguro de responsabilidade civil ser usado para pagar quaisquer julgamentos relacionados à responsabilidade incorrida sob aquela apólice de seguro específica (por exemplo, casa, automóvel, etc.).

E se minha casa for vendida ou danificada?

Se a casa for vendida, o produto da venda será protegido pela propriedade familiar por um (1) ano após a data da venda ou na data em que uma nova casa for comprada com o produto, o que ocorrer primeiro. Se a casa for danificada por um incêndio, por exemplo, o produto do seguro será protegido por dois (2) anos após a data do incêndio ou na data em que a casa for reconstruída ou uma nova casa for comprada, o que ocorrer primeiro. De acordo com a MGL Capítulo 188, Seção 11(b), a ocupação temporária de um trailer, casa pré-fabricada ou outra moradia temporária não será considerada residência principal durante a reconstrução ou substituição da casa. Os lucros não precisam ser mantidos em uma conta de custódia para receber proteção de propriedade familiar, embora seja aconselhável consultar um advogado, pois a custódia pode oferecer outras vantagens. Qualquer excesso de renda perderá sua proteção de propriedade familiar após a reconstrução ou quando uma nova casa for comprada.

Como a declaração de propriedade familiar ajuda a proteger uma casa contra credores sem garantia em processos de falência?

Lembre-se de que a declaração de propriedade familiar protege o proprietário de credores não garantidos e de certas outras dívidas ou penhoras. Ele não oferecerá proteção contra credores de hipotecas de primeiro ou segundo grau e/ou credores de capital que possuam um interesse de segurança em uma casa. Se os pagamentos desses tipos de crédito garantido não estiverem em dia, o proprietário corre o risco de perder a casa em processos de execução hipotecária.

Em um processo de falência do Capítulo 7 ou de liquidação de ativos, o proprietário de um imóvel tem permissão para reivindicar certas isenções que funcionam como subsídios para proteção de ativos. Se uma declaração de propriedade familiar estiver em vigor e as isenções estaduais de propriedade familiar forem reivindicadas, o proprietário poderá reter uma parcela muito maior dos lucros de uma venda de liquidação da casa do que seria permitido sob as isenções da lei federal de falências. Esse fator, por sua vez, diminui, ou talvez até mesmo elimine, a possibilidade de o proprietário ser obrigado a vender sua casa como parte dos procedimentos do Capítulo 7.

Em todos os procedimentos de falência do Capítulo 13, o tribunal exigirá que o proprietário pague parte ou a totalidade da dívida não garantida ao longo de um período de três a cinco anos. Você será obrigado a pagar uma porcentagem dessa dívida pelo menos igual àquela que os credores sem garantia receberiam caso o proprietário fosse obrigado a prosseguir conforme as regulamentações de liquidação do Capítulo 7. Ao aumentar o valor da isenção da casa, a declaração de propriedade familiar diminui os rendimentos que ficariam disponíveis para pagar credores não garantidos por meio da alternativa do Capítulo 7. Isso pode diminuir a porcentagem da dívida não garantida que o proprietário seria obrigado a pagar por meio de uma proposta do Capítulo 13.

Onde posso encontrar mais informações sobre questões de falência aplicáveis à proteção de propriedade familiar?

Você pode falar com conselheiros qualificados da Money Management International (www.moneymanagement.org), uma agência privada sem fins lucrativos com filiais em todo o país.

Em Massachusetts, entre em contato com a MMI pelo telefone (866) 550-8004. Eles constituem a maior agência de aconselhamento de crédito sem fins lucrativos e de serviço completo dos Estados Unidos. Desde 1958, eles ajudam os consumidores a encontrar as ferramentas e soluções necessárias para alcançar a independência financeira.

O formulário de propriedade familiar é difícil de entender e preencher?

Não. Ele apenas pede informações básicas. Se sua casa for mantida em um fundo fiduciário, o(s) administrador(es) deve(m) preencher o formulário intitulado “Declaração de propriedade familiar para casas de propriedade do(s) administrador(es)”. Para todos os outros proprietários ou pessoas físicas, preencha o formulário intitulado “Declaração de propriedade familiar para casas de propriedade de pessoas físicas”. Tenha cuidado ao escrever o número do livro e da página ou o número do certificado de propriedade da sua escritura ou título. Se precisar de ajuda para localizar sua escritura e determinar essas informações, entre em contato com o Cartório de Registro de Imóveis. Estamos aqui para atendê-lo.

Minha propriedade familiar pode ser rescindida?

Sim, o patrimônio da propriedade familiar pode ser rescindido por qualquer um dos seguintes métodos:

- se a casa for transferida por escritura para um membro não familiar e a escritura for assinada pelo proprietário e, se aplicável, por um cônjuge ou ex-cônjuge não proprietário que resida na casa como residência principal no momento em que a escritura for redigida;
- uma autorização registrada da propriedade familiar é assinada e reconhecida pelo proprietário e, se aplicável, por um cônjuge ou ex-cônjuge não proprietário que resida na casa no momento da autorização;
- abandono do domicílio como residência principal pelo proprietário, cônjuge do proprietário, ex-cônjuge ou filhos menores, somente na medida em que se apliquem aos direitos das pessoas que abandonaram o domicílio. O serviço militar não será considerado abandono;
- se a escritura for mantida em fideicomisso, o administrador ou um proprietário beneficiário identificado na declaração de propriedade familiar registra uma rescisão na propriedade mantida em fideicomisso.; ou
- se uma declaração de propriedade familiar posterior for feita em outra casa, como uma casa de férias, ela encerrará uma propriedade familiar anterior em uma residência principal real.

Observe que há uma série de transferências que não encerram uma propriedade familiar já declarada. Qualquer transferência de propriedade entre cônjuges, ex-cônjuges, coproprietários, um administrador e um beneficiário ou um inquilino vitalício e um remanescente não encerrará uma propriedade familiar previamente declarada. Além disso, se uma transferência ou liberação for feita sem a assinatura e reconhecimento de um cônjuge ou ex-cônjuge não proprietário que esteja residindo na casa no momento em que a residência principal for transferida ou liberada por um proprietário, isso não afetará a propriedade familiar do cônjuge que não assinou.

Qual é a taxa de depósito?

O custo de arquivamento da Declaração de Propriedade Familiar é de trinta e cinco dólares (US\$35.00). Os cheques devem ser emitidos em nome do Bristol County Registry of Deeds. Cada proprietário, independentemente de se qualificar ou não para uma isenção para idosos ou deficientes, deve assinar e reconhecer o documento sob as penas de perjúrio perante um tabelião público. Se a casa for de propriedade de dois cônjuges, a declaração deverá ser executada por ambos os cônjuges. Se a casa for de propriedade independente de um dos cônjuges, somente esse cônjuge precisa assinar a declaração; no entanto, ele deve declarar seu cônjuge e informar o nome dele. Se houver mais de um proprietário, considerando que o arrendamento pode mudar, pode ser aconselhável apresentar uma declaração separada para cada inquilino. Talvez você queira consultar um advogado se tiver vários proprietários.

Como posso saber se meu imóvel é um terreno registrado ou registrado?

Na grande maioria dos casos, sua propriedade imobiliária é um terreno registrado. Sua prova de título será uma escritura de quitação que tenha um livro e um número de página atribuídos pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Se sua propriedade for um terreno registrado, você terá um número de certificado de título, talvez além de um livro e uma página do cartório de registro de terras. Em vez de uma escritura de cessão de direitos, você pode ter recebido uma cópia autenticada do seu certificado de propriedade. Antes de 9 de abril de 1997, um grande documento chamado duplicata do certificado de titularidade do proprietário era emitido. Se você não tiver certeza se seu imóvel está registrado ou registrado, entre em contato com o Cartório de Registro de Imóveis.

A Lei de Propriedade Familiar de Massachusetts é uma lei pela qual o proprietário de um imóvel é protegido por um título de propriedade familiar. Uma propriedade familiar fornece proteção limitada do valor da casa, até US\$ 1.000.000, contra reivindicações de credores não garantidos.

Em 2024, a Assembleia Legislativa de Massachusetts aprovou o Capítulo 150 dos Atos de 2024, uma Lei Relativa ao Patrimônio de Propriedade Familiar, para revisar e substituir as disposições da lei de proteção de propriedade familiar de Massachusetts, Capítulo 188 das Leis Gerais.

