COMM
UNITY
TEAM
WORK

Construindo comunidades,
mudando vidas

MORADIA ADEQUADA E REGISTROS CRIMINAIS

UM TREINAMENTO PARA PROPRIETÁRIOS: O QUE VOCÊ PRECISA SABER E AS MELHORES PRÁTICAS

BENEFICIÁRIO DO SUBSÍDIO DE MORADIA ADEQUADA DO DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

O trabalho que fundamentou esta publicação recebeu suporte financeiro do Departamento de Desenvolvimento Urbano e Habitação dos Estados Unidos. O conteúdo e os resultados do trabalho são destinados ao público. O autor e a editora são os únicos responsáveis pela precisão das declarações e interpretações contidas na presente publicação. As interpretações presentes neste documento não refletem necessariamente os pontos de vista do Governo Federal.

COMM UNITY TEAM WORK

AGENDA

- Histórico das desigualdades na justiça criminal e na moradia
- Registros criminais e a Lei da Moradia Adequada
  - Intenção discriminatória
  - Impacto diferente
  - Adequação de acomodação
- Melhores práticas para usar o histórico criminal para decisões de moradia/inquilino
- Recursos adicionais

COMMUNITY TEAM WORK

HISTÓRICO E NECESSIDADE

INTRODUÇÃO

“Moradia decente, estável e acessível é um pré-requisito crítico para saúde, segurança, educação, empregos e para a economia. Infelizmente, os indivíduos com antecedentes criminais enfrentam consistentemente barreiras desanimadoras para obter e manter uma moradia”.

- Memorando, 10 de junho de 2022, Departamento de Desenvolvimento Urbano e Habitação dos Estados Unidos.

COMM UNITY TEAM WORK

DESIGUALDADES NO SISTEMA DE JUSTIÇA

- Existem disparidades significativas na taxa de prisão e encarceramento de certos grupos minoritários.
- Essas disparidades não são atribuíveis a uma maior incidência de crimes cometidos.
- Entre as populações minoritárias, os grupos mais afetados por essas disparidades são pessoas que se identificam como:
  - Negros/afro-americanos
  - Latinos
  - E as pessoas com deficiência

AS DISPARIDADES ESTENDEM-SE À MORADIA

- As disparidades do sistema de justiça continuam após o encarceramento e afetam a possibilidade de moradia.
- O uso de antecedentes criminais para conseguir uma moradia afeta desproporcionalmente certas minorias, porque elas foram encarceradas de forma desproporcional.
- Uma política geral ou uma declaração de inscrição que recusa todos os candidatos com antecedentes criminais impedirá desnecessariamente bons candidatos, especialmente com relação:
  - Ao tipo de infração, e
  - Ao caráter recente do delito.
- Os resultados da empresa de triagem contratada podem:
  - Ser imprecisos;
  - Ser incompletos;
  - Não ser relacionados com as qualificações/qualidades do inquilino; ou
  - Usar algoritmos que incluam preconceito racial.

REGISTROS CRIMINAIS E A LEI DE MORADIA ADEQUADA (FHA - FAIR HOUSING ACT)

FUNDAMENTOS DA LEI DE MORADIA ADEQUADA

- A Lei de Moradia Adequada proíbe a discriminação na moradia com base no pertencimento a uma classe protegida.
- As classes protegidas pelo governo federal incluem: raça; cor; nacionalidade; religião; gênero; situação familiar; e deficiência. A lei estadual tem classes protegidas adicionais, incluindo estado civil, fonte de renda, entre outras.
- Uma ato ou ação é proibido pela Lei de Moradia Adequada quando:
  - Uma pessoa pertence a uma classe protegida;
  - Sofrem danos relacionados com a moradia ou tratamento desigual; e
  - Esse dano ou tratamento desigual é baseado em seu pertencimento a uma classe protegida.

REGISTROS CRIMINAIS E A LEI DA MORADIA ADEQUADA

- Muitos proprietários valorizam o uso de históricos criminais na avaliação de possíveis inquilinos e na tomada de decisões sobre moradia.
- Os históricos criminais são frequentemente usados para:
  - Filtrar candidatos;
  - Negar renovações; e
  - Rescisão de contratos de aluguel.
- Usar antecedentes criminais em decisões de moradia pode violar a Lei de Habitação Justa.
- Cuidado e consideração devem ser usados para minimizar a chance de uma política violar a Lei de Habitação Justa.

TRÊS TEORIAS SOBRE CONDUTA PROIBIDA

- Tratamento diferente - Intenção discriminatória
  - Uma política, prática ou ato de tratamento diferente ou injusto motivado pelo status de classe protegida de um inquilino ou candidato.
- Impacto diferente - Efeitos discriminatórios
  - Uma política, procedimento ou prática aparentemente neutra que tem um efeito desproporcional em uma classe protegida.
- Recusa em fazer adequação de acomodação
  - Uma recusa em renunciar ou modificar um requisito do programa para acomodar uma pessoa com deficiência.
- OBSERVAÇÃO: A VAWA tem requisitos separados para uso de registros criminais quando a condenação estiver relacionada à violência doméstica

TRATAMENTO DIFERENTE E REGISTROS CRIMINAIS

- Também chamada de intenção discriminatória.
- Essa teoria de responsabilidade é usada para descrever casos em que um tratamento diferente ou injusto é motivado com base no pertencimento a uma classe protegida. Exemplos incluem:
  - Verificar o histórico criminal de alguém, mas não de um uma pessoa que não pertence à classe.
  - Recusar alguém por antecedentes criminais, enquanto aceita uma pessoa que não pertença à classe com antecedentes semelhantes.
  - Dizer a alguém que o histórico criminal será verificado, mas não fazer uma declaração semelhante a uma pessoa que não pertença à classe.
  - Despejar ou negar a renovação de contrato a alguém condenado por um delito, sem responder da mesma forma a uma pessoa que não pertença à classe.

TRATAMENTO DIFERENTE - MELHORES PRÁTICAS

- Entenda que há viés explícito e viés implícito
- Todo mundo tem viés implícito. Reconhecer isso é o primeiro passo para prevenir ou corrigir ações baseadas em viés implícito.
- Estabeleça um processo de triagem por escrito (baseado em características neutras).
- Decida quais informações você deseja captar na triagem; faça a triagem apenas para essas informações.
- Faça a triagem de todos os candidatos utilizando o mesmo processo.
  - Certifique-se de que seu processo seja fácil de repetir.
  - Registre suas determinações para todos os candidatos.

REGISTRE SUAS DETERMINAÇÕES PARA TODOS OS CANDIDATOS. ANÁLISE EM 3 ETAPAS

- Uma política tem um impacto desproporcional?
  - Comparação intensiva de fatos, estatísticas nacionais/locais, registros de proprietários.
  - O encargo está com o autor ou agência de investigação.
- A política/prática é necessária para alcançar um interesse não discriminatório legítimo
  - Sem generalizações ou estereótipos.
  - O encargo é transferido para o proprietário.
- Existe uma alternativa menos discriminatória?
  - Uma política/prática específica, com inquérito geralmente individualizado, é menos discriminatória do que a exclusão categórica.
  - O encargo volta para o autor ou agência de investigação.

IMPACTO DIFERENTE – MELHORES PRÁTICAS

- Visão geral – tome todas as medidas possíveis para minimizar qualquer chance de impacto discriminatório.
- Tenha uma política escrita
  - Inclua uma justificativa por escrito para a política
  - A política deve ser fácil de aplicar de forma consistente
  - A conformidade processual deve ser fácil de documentar
- Adapte a busca de forma restrita
  - Evite qualquer exclusão total ou política geral
  - Não use detenções como um item de exclusão
  - Limite as exclusões por: tipo/gravidade; idade no delito; caráter recente
  - Limite os delitos àqueles relacionados a questões de moradia (por exemplo, segurança física/fraude/danos à propriedade)
- Avaliação Individualizada - permite a consideração de fatores atenuantes ou demonstração de reabilitação.

IMPACTO DIFERENTE – MELHORES PRÁTICAS

- Treine toda a equipe
  - Todos os funcionários que fazem a triagem ou outras decisões de moradia que possam considerar antecedentes criminais devem ser treinados.
  - Todos os funcionários devem estar familiarizados com os procedimentos e a documentação, e serem capazes de produzir resultados consistentes.
- Faça uso de um fornecedor terceirizado
  - Os fornecedores terceirizados de triagem de candidatos ou empresas de administração de propriedades também usam históricos criminais na tomada de decisões e recomendações de moradia.
  - Solicite uma cópia de sua política e procedimento.
  - Certifique-se de que a política é estritamente adaptada às suas necessidades.
  - Pergunte se o fornecedor toma medidas para garantir que quaisquer algoritmos usados tenham sido revisados quanto a seu viés.

ANTECEDENTES CRIMINAIS E ADEQUAÇÃO DE ACOMODAÇÃO

- As proteções da Moradia Adequada para pessoas com deficiência incluem o direito à adequação de acomodação.
- Adequações de acomodação são mudanças “em regras, políticas, práticas ou serviços, quando tais adequações podem ser necessárias para proporcionar a essa pessoa oportunidades iguais de usar e desfrutar de uma moradia”. 42 U.S.C. §3604(f)(3)(B).
- Uma política ou prática relativa ao uso de antecedentes criminais pode precisar ser alterada, ou ter uma exceção concedida, a fim de acomodar uma pessoa com deficiência quando sua conduta criminal estiver relacionada à sua deficiência.

O PROCESSO DE ADEQUAÇÃO DE ACOMODAÇÃO – EM RESUMO

- O processo de adequação de acomodação é interativo e foi projetado para facilitar a troca de informações entre o inquilino e o proprietário.
- Não há formulários ou palavras mágicas, mas começa quando o inquilino pede uma adequação.
- Um inquilino deve declarar que tem uma deficiência, e que ela está ligada à necessidade de uma adequação.
- Os proprietários devem conceder uma adequação, a menos que seja:
  - Um encargo administrativo ou financeiro indevido;
  - Uma alteração fundamental; ou
  - Uma ameaça direta.

ANTECEDENTES CRIMINAIS E ADEQUAÇÃO DE ACOMODAÇÃO – UM EXEMPLO

- Um proprietário tem uma política de triagem que nega candidatos que tenham sido condenados por agressão nos últimos 5 anos.
- Um candidato é recusado porque ele tem uma condenação por agressão de 4 anos atrás.
- O candidato solicita uma adequação de acomodação porque a condenação estava relacionada à doença mental.
- O candidato explica que estava sem medicação na época, mas desde então está em conformidade com o uso da medicação, permanece em tratamento e não teve nenhum incidente desde então.

REGISTROS CRIMINAIS E ACOMODAÇÕES - MELHORES PRÁTICAS

- Inclua uma declaração sobre adequações de acomodação em recusas e rescisões.
- Tenha uma política ou prática
  - Os formulários são bons, mas seu uso não pode ser compelido
  - Não há palavras mágicas
- Seja responsivo
  - O atraso pode ser uma recusa
- Seja interativo
  - Solicite informações apenas quando não for óbvio
    - Qualquer carta de prestador de serviços (não apenas de um médico)
    - Sem registros médicos
- Considerações: medidas mitigadoras, diferentes circunstâncias
- Recusas/recisões: permaneça engajado e busque acomodações alternativas quando possível para evitar decisões adversas.

PRINCÍPIOS BÁSICOS DA LEI DE VIOLÊNCIA CONTRA A MULHER (VAWA - VIOLENCE AGAINST WOMEN ACT)

- A VAWA oferece proteção habitacional para sobreviventes de violência doméstica.
- Essas proteções incluem o direito de quebrar um contrato de aluguel e não ter moradia negada por causa de seu histórico de violência doméstica.
- As proteções da VAWA se estendem a desconsiderar ou isentar certos registros criminais desqualificantes quando estão diretamente relacionados ao histórico de violência doméstica.
- Moradias abrangidas – todas as moradias que recebem assistência federal, incluindo pagamentos de vouchers da seção 8. Massachusetts tem proteções estaduais semelhantes que se aplicam a todas as moradias.

VAWA E REGISTROS CRIMINAIS

- As proteções da VAWA podem precisar ser estendidas aos sobreviventes no contexto de antecedentes criminais/envolvimento criminal.
- Pedidos de moradia ou rescisões com base em antecedentes criminais devem permitir exceções para sobreviventes quando seu envolvimento criminal estiver diretamente relacionado ao histórico de violência doméstica.
- Exemplos:
  - Atividade criminosa cometida sob coação;
  - Atividade criminosa praticada relacionada ao enfrentamento/sobrevivência; e
  - Atividade criminosa relacionada ao agressor.

VAWA, MORADIA ADEQUADA E REGISTROS CRIMINAIS

- A teoria do impacto diferente na discriminação habitacional pode fornecer proteções semelhantes às da VAWA em relação ao uso de antecedentes criminais.
- As mulheres são a esmagadora maioria entre as vítimas de violência doméstica.
- Uma regra que excluiria (ou eliminaria) mulheres desproporcionalmente, especialmente como vítimas de violência doméstica, pode violar as proteções da Lei de Moradia Adequada com base no sexo.
- OBSERVAÇÃO – isso significa que a Lei de Moradia Adequada pode exigir proteções semelhantes, mesmo em moradias que não recebam assistência federal.

VAWA E REGISTROS CRIMINAIS – MELHORES PRÁTICAS

- As recusas de candidato ou rescisões devem fornecer uma declaração sobre as proteções da VAWA e pedidos de reconsideração.
- As proteções devem ser estendidas a todos os inquilinos para cobrir instâncias de impacto diferente presentes na FHA.
- Se o histórico criminal estiver diretamente relacionado ao histórico de violência doméstica, considere fortemente uma exceção à política para permitir que o sobrevivente tenha acesso à moradia.
- Não há problema em pedir documentação de violência doméstica
  - Observe que muitas pessoas não denunciam violência doméstica ou procuram assistência jurídica.
  - É importante ter diferentes maneiras de verificar o histórico de violência doméstica.

RECURSOS

FHA E REGISTROS CRIMINAIS

- Orientação do HUD sobre FHA e registros criminais, junho de 2022: https://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
- Orientação do OGC sobre Registros Criminais e FHA: https://www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF
- Memorando do HUD sobre a eliminação de barreiras: https://www.hud.gov/sites/dfiles/Main/documents/Memo_on_Criminal_Records.pdf

TRIAGEM JUSTA DE REGISTROS CRIMINAIS

- Triagem de inquilinos com antecedentes criminais: https://www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr-edge-frm-asst-sec-051722.html
- Políticas de triagem NMHC: https://www.naahq.org/sites/default/files/naa-documents/government-affairs/protected/business-management-operations/fair-housing/criminal-conviction-screening-policies-white-paper-2016-05-final_1.pdf
- Registro Federal, 28776, Políticas de Triagem: https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2001-05-24/pdf/01-12840.pdf

ADEQUAÇÃO DE ACOMODAÇÃO

- Declaração conjunta HUD/DOJ sobre adequação de acomodações: https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7502.PDF
- Veja também a Orientação do HUD e do OGC na seção de recursos gerais sobre FHA e Registros Criminais

VAWA

- Resumo da VAWA 2022: https://www.murkowski.senate.gov/imo/media/doc/2.9.22%20VAWA%20Senate%202022%20Section%20by%20Section.pdf
- Recursos do HUD da VAWA: https://www.hud.gov/program_offices/housing/mfh/violence_against_women_act
- Orientação do HUD sobre Portarias de Moradia Livre de Incômodo e Crime e Violência Doméstica, 2016: https://www.hud.gov/sites/documents/FINALNUISANCEORDGDNCE.PDF
- Orientação da NHLP: https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/2017/09/NHLP-DV-Fair-Housing-Toolkit-FINAL.pdf
- MassLegalHelp: https://masslegalhelp.org/domestic-violence

MANTENHA-SE CONECTADO(A)

- E-mail: fairhouisng@commteam.org
- Site: www.commteam.org
  - Solicitação de suporte on-line: https://www.cognitoforms.com/CommunityTeamwork1/FairHousingRequestForAssistance
  - Cadastro para treinamento on-line: https://www.cognitoforms.com/CommunityTeamwork1/FairHousingTrainingRegistration
  - E-mail Listserv
    - Inquilino https://www.cognitoforms.com/CommunityTeamwork1/FairHousingTenantMailingList
    - Proprietário https://www.cognitoforms.com/CommunityTeamwork1/FairHousingHousingProvidersMailingList

OBRIGADO!

Aaron Ginsberg

Programa de moradia adequada

aginsberg@commteam.org

fairhousing@commteam.org

Central: (978)654-5736

Celular: (978)221-8921