

## Arrendar casa

Quem arrenda uma casa tem vários direitos e deveres legais. Por exemplo, os senhorios não podem rescindir o contrato de arrendamento de um dia para o outro. Mas também os inquilinos têm de cumprir as regras.

### Contrato de arrendamento

Geralmente, o senhorio e o inquilino celebram um contrato de arrendamento por escrito. Mas, também é possível celebrar um contrato de arrendamento verbalmente. No entanto, não é recomendável. Em qualquer caso, aos contratos de arrendamento aplicam-se os direitos e deveres mínimos legais, previstos no Direito das Obrigações (Obligationenrecht).

### Renda

A renda é composta, regra geral, pela renda líquida e pelas despesas acessórias (Nebenkosten) (p. ex., aquecimento, água quente, etc.). Apenas podem ser cobradas as despesas acessórias que estão mencionadas no contrato de arrendamento. A renda é, normalmente, paga mensalmente em adiantado. O senhorio apenas pode aumentar a renda em casos justificados. Deve anunciar o aumento atempadamente, por meio de um formulário oficial. Se o aumento for considerado injustificado, o inquilino pode pedir a intervenção do centro de arbitragem (Schlichtungsbehörde) do cantão, no prazo de 30 dias.

Além da renda, o senhorio pode, adicionalmente, exigir uma caução (Kaution), no máximo até 3 meses de renda. Este valor será reembolsado no fim do contrato. Em certos casos, o inquilino pode pedir ao senhorio, por meio de carta registada, uma redução da renda (Mietzinssenkung). Por exemplo, se tiver ocorrido uma alteração substancial da base de cálculo.

### Mudança para a nova habitação

Quando se muda para uma nova habitação, é fundamental elaborar uma lista de deficiências, (Wohnungsabnahmeprotokoll), que acompanha o contrato de arrendamento. Nessa lista, o inquilino e o senhorio registam em conjunto os estragos já existentes no apartamento. Desta forma, fica garantido que o inquilino não tem de pagar pelos danos causados por inquilinos anteriores. Quem tiver animais domésticos, deve informar-se com antecedência se é permitido tê-los em casa. Atenção: após a mudança, tem duas semanas para se registar no seu novo município de residência.

## **Danos na habitação**

Os próprios inquilinos têm de suportar os custos de pequenas reparações no apartamento (por ex., nova mangueira para chuveiro ou saboneteira). Para danos maiores, o proprietário assume os custos. Se o dano tiver sido provocado pelo inquilino, este deverá pagá-lo. Para esses casos, é necessário um seguro de responsabilidade civil. Se algo se estragar ou quando se quiser alterar o apartamento (por ex., pintar paredes), deve-se contactar o senhorio. Sempre que surjam maiores defeitos na habitação (por ex. avarias do aquecimento ou da máquina de lavar roupa, barulho provocado por obras de construção, etc.), tem-se direito a uma redução da renda até a falha ter sido remediada.

## **Rescisão do contrato de aluguer**

Os inquilinos têm de avisar atempadamente que pretendem rescindir o seu contrato de arrendamento sem termo. Na maioria dos casos, a rescisão produz efeitos no final do mês (exceto a 31.12). As datas e os prazos aplicáveis são, quase sempre, indicados no contrato. Regra geral, o prazo é de três meses. A carta de rescisão tem de chegar atempadamente aos senhorios, o mais tardar um dia antes do início do prazo de rescisão. Recomenda-se enviar a carta de rescisão por correio registado (Einschreiben). Em caso de rescisão pelo senhorio ou pela senhoria, é obrigatório usar um formulário oficial para o efeito. Os inquilinos dispõem de um prazo de 30 dias para contestar junto do centro de arbitragem.

## **Mais informações (links, endereços, fichas de informação, brochuras)**

[www.hallo-baselstadt.ch/pt/habitacao/alugar-habitacao](http://www.hallo-baselstadt.ch/pt/habitacao/alugar-habitacao)