Residir na Suíça

Informações relativas ao arrendamento de uma habitação

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Office fédéral du logement OFL
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

Residir na Suíça

Conteúdo

Divisão de papéis **5**
Quem faz o quê?

Encontrar uma habitação **7**
Onde procurar?

Arrendar uma habitação **9**
Candidatura e entrega da habitação

Habitação **13**
Viver em comunidade e o
que fazer em caso de danos

Rescindir contrato e sair **17**
da habitação
Como proceder?

Em caso de dificuldades **19**
Informações e aconselhamento

Informações úteis **21**
Dicas para o dia a dia

Informações complementares **22**
Links

Informações relativas ao arrendamento de uma habitação

Na Suíça, a maioria das pessoas vive em habitações arrendadas. Mais precisamente: Quase 60 por cento da população vive em regime de arrendamento. As condições de arrendamento de uma habitação são reguladas pela lei e pelo contrato de arrendamento. Mas as leis e condições dos contratos nem sempre são fáceis de compreender. Este folheto informativo explica os pontos mais importantes e mostra quem pode ajudar com as perguntas. Uma fonte adicional de informação é o site www.ch.ch (Palavras-chave: habitação, arrendamento).

Divisão de papéis

- **O senhorio é o proprietário da habitação.** Ele próprio não ocupa a habitação, mas deixa que outros a utilizem, mediante o pagamento de uma taxa.

- **O arrendatário** não compra uma habitação, apenas reside na mesma durante um determinado período de tempo. Paga uma aluguer por aquela, ou seja, a renda. Normalmente, este montante tem de ser pago mensalmente, com antecedência.

- Pode acontecer que um senhorio encarregue uma **empresa de gestão de imóveis** de tratar de tudo com o arrendatário. Neste caso, a empresa de gestão de imóveis será o ponto de contacto para o arrendatário.

- Em particular no caso de casas maiores ou em blocos de apartamentos, existem **zeladores.** Estes são responsáveis por pequenas reparações e pela segurança e manutenção do edifício. Também respondem a questões por parte dos arrendatários.

Sobretudo nas zonas urbanas, existem apartamentos pertencentes a **cooperativas de habitação.** Para arrendar estes apartamentos, é geralmente necessário tornar-se membro destas cooperativas. A adesão implica geralmente um desembolso financeiro. Os membros das cooperativas de habitação têm certas vantagens: Podem ter uma palavra a dizer e uma decisão sobre muitas coisas relacionadas com a habitação e possuem direitos especiais. Têm também determinados deveres.

Encontrar uma habitação

Encontrar um lugar para viver pode ser difícil ou fácil, dependendo da sua localização e do orçamento. As rendas das habitações numa cidade ou nas aglomerações são, frequentemente, muito mais elevadas do que as rendas fora dos centros e no campo. **Em todo o caso, uma pesquisa bem sucedida requer alguma paciência.** Os recursos ou pontos de partida que se seguem estão disponíveis aqui:

- **Internet:** Aqui encontrará várias plataformas de pesquisa, onde pode configurar uma subscrição de pesquisa com os critérios desejados.

- **Jornais locais e regionais e gazetas gratuitas:** Apresentam igualmente anúncios de habitações.

- **Empresas de gestão de imóveis e cooperativas de habitação:** As cooperativas de habitação dispõem de condições especiais e, frequentemente, uma lista de espera mais longa.

- **As autoridades do município ou da cidade, bem como associações e organizações:** As pessoas que possuem um orçamento muito apertado ou dificuldades gerais em encontrar uma habitação adequada podem também recorrer a estas agências.

Arrendar uma habitação

Quem está interessado numa habitação geralmente preenche um formulário de registo. Entre outros aspetos, deve ser indicado o seguinte:

- Profissão/atividade
- Rendimento mensal
- Número de crianças
- Nacionalidade ou autorização de residência ou de permanência
- Entidade empregadora

As pessoas que têm animais de estimação devem informar-se antecipadamente se o senhorio permite animais de estimação.

Na maioria dos casos, é necessário um extrato do registo de cobrança de dívidas. Este é considerado uma prova de que o arrendatário pode pagar as contas e não tem dívidas. O extrato pode ser pedido de duas formas.

- Online: Por exemplo, nos Correios > Extrato do registo de cobrança de dívidas
- Pessoal: No balcão do serviço de cobrança de dívidas do cantão de residência. Lista em www.ch.ch > Extrato do registo de cobrança de dívidas.

Por outro lado, no âmbito da procura de uma habitação, não podem ser cobradas quaisquer taxas, por exemplo, para reservar uma habitação ou devido à retirada da candidatura. **Isto aplica-se mesmo que o formulário de pedido preveja o pagamento de tal taxa.**

Os próprios proprietários podem decidir sobre a composição dos inquilinos nos seus imóveis. Estes podem, por conseguinte, escolher livremente entre os candidatos aquando da celebração de um contrato de arrendamento. No entanto, devido ao direito constitucional à igualdade de tratamento, não podem aplicar critérios de seleção discriminatórios ao fazê-lo. As pessoas que, no entanto, sejam afetadas pela discriminação, têm a possibilidade de recorrer a uma oferta de aconselhamento no âmbito dos programas cantonais de integração (KIP): www.kip-pic.ch/de

Celebrar um contrato de arrendamento

O contrato de arrendamento é celebrado entre o senhorio e o arrendatário. Na maioria dos casos, um contrato de arrendamento também inclui os termos e condições gerais e o regulamento da casa. Ao assinar, o arrendatário compromete-se a respeitar o contrato. É importante compreender exatamente todos os pontos do contrato e esclarecer todas as dúvidas antes da assinatura do mesmo. Em muitos municípios existem pontos de contacto que podem ajudar a esclarecer formulações difíceis (Schreibstube Bern, Fairwil Wil – ver também o capítulo «Em caso de dificuldades»).

Em certos cantões, o senhorio deve também anexar um formulário que informa o arrendatário sobre a forma de se defender contra uma renda inicial demasiado elevada. www.bwo.admin.ch > Lei de arrendamento > Lei de arrendamento > deslocar para baixo até Documentos > Requisito de Formulário – em Documentos

Pagar uma caução

Qualquer pessoa que tenha celebrado um contrato de arrendamento tem, na maioria dos casos, de transferir um montante fixo como garantia. É a denominada caução, ou, em certas regiões, depósito de garantia. **Este montante corresponde a um máximo de três meses de renda e é depositado numa conta bancária especial, a chamada conta de depósito de renda.** Esta conta está em nome dos arrendatários. A caução serve de garantia para o senhorio. Findo o contrato de arrendamento, o arrendatário recebe o valor da caução, acrescido de juros.

Nas cooperativas de habitação, os arrendatários normalmente não pagam um depósito, mas compram certificados de ações.

Mudança para a habitação

O arrendatário tem o direito de se mudar para uma habitação limpa e em bom estado de utilização. Antes da mudança para a nova habitação, tem lugar a entrega da habitação. O senhorio e o arrendatário verificam conjuntamente o estado da habitação e fazem um registo por escrito das eventuais anomalias. Isto também se aplica a danos menores, como uma

tomada defeituosa ou um espelho de casa de banho danificado.

Importante: Se o arrendatário ficar com objetos - por exemplo, mobiliário - do arrendatário anterior, poderá ter de os remover ou eliminar, a expensas próprias, quando sair.

Renda e despesas adicionais

Regra geral, o arrendatário paga a renda no mês anterior referente ao mês seguinte. Na maioria dos casos, também paga custos adicionais. Trata-se, entre outros, dos custos de aquecimento, água quente ou televisão por cabo. O senhorio pode cobrar os custos adicionais de forma diferente.

Se estes forem cobrados «por conta» ou seja, como adiantamento, o senhorio deve fazer uma declaração detalhada pelo menos uma vez por ano. O arrendatário pode ter de pagar um valor adicional. No entanto, também é possível que receba dinheiro de volta. A fatura relativa aos custos adicionais deve ser sempre verificada com atenção.

Se o senhorio quiser aumentar a renda, deve fazê-lo através de um formulário oficial. Um aumento da renda pode ocorrer, por exemplo, após uma renovação ou se a taxa de referência do crédito hipotecário tiver aumentado. Quem considerar que o aumento da renda é injustificado, tem 30 dias para se opor por escrito junto da entidade oficial de arbitragem (ver capítulo «Em caso de dificuldades»). A autoridade oficial de arbitragem é o ponto de contacto para arrendatários e senhorios, quando surgem disputas relacionadas com arrendamentos.

No entanto, há também razões pelas quais o arrendatário pode solicitar uma redução da renda. É o caso, por exemplo, da descida da taxa de juro de referência do crédito hipotecário. Outra razão tem a ver com os trabalhos de manutenção. Se a utilização da habitação for limitada ou não for, de todo, possível, pode ser pedida uma redução temporária da renda.

Aplicam-se regras especiais aos ajustamentos das rendas de habitações construídas com ajudas estatais.

Habitação

Embora seja normal um certo desgaste numa habitação ao longo dos anos, os arrendatários devem tratar sempre com cuidado o mobiliário, a habitação e o seu exterior. Em caso de dúvidas sobre aparelhos e sistemas, como máquinas de lavar e secar roupa, ventiladores, aquecimento, etc., é preferível contactar diretamente o zelador ou o senhorio.

Se quiser mudar alguma coisa na habitação, o arrendatário precisa primeiro da autorização por escrito do senhorio. Estas alterações podem implicar, por exemplo, a pintura de paredes, a substituição de alcatifa, a instalação de uma máquina de lavar roupa, etc.

Se o arrendatário se casar ou divorciar, ou se outras pessoas quiserem mudar-se para a habitação, o senhorio deve ser informado.

Viver em comunidade

Para viver bem em comunidade, é importante que diferentes arrendatários se respeitem mutuamente e obedeçam a determinadas regras.
O período de silêncio noturno aplica-se geralmente entre as 22:00 e as 07:00; o período de silêncio diurno entre as 12:00 e as 13:00. Durante estes períodos, aplica-se o seguinte:

- Regular a televisão e os aparelhos de música para o volume ambiente
- Não se envolver em atividades ruidosas

O ruído deve ser evitado aos domingos e feriados. As festas devem ser anunciadas aos vizinhos com antecedência. A entrada do edifício, escadas, lavandaria, estacionamento, etc., estão disponíveis para todos os arrendatários. É importante não ocupar as partes comuns com objetos pessoais e assegurar a limpeza das mesmas. Muitos edifícios dispõem de um regulamento à parte que estabelece horários de utilização da lavandaria por cada arrendatário. Isto está indicado no contrato de arrendamento ou na própria lavandaria.

Não são permitidos animais domésticos, como cães ou gatos, em todas as habitações. **Se pretende mudar-se para um apartamento com um animal de estimação ou se quiser ter um animal de estimação numa habitação, é essencial esclarecer com o senhorio se tal é permitido e em que condições.**

Frequentemente, é proibido fumar nas escadas, no elevador e/ou nas partes comuns. Além disso, existem habitações destinadas apenas a não-fumadores.

Muitas destas regras estão previstas no regulamento interno. Caso não seja possível resolver litígios entre vizinhos, por exemplo devido a ruídos ou desordem, os arrendatários poderão dirigir-se ao zelador ou ao senhorio.

Quando surgem danos

As reparações ou limpezas simples devem ser efetuadas e pagas pelo próprio arrendatário. Isto inclui reparações como a mudança do filtro do extrator de vapor, a substituição de um tabuleiro do forno ou da mangueira do chuveiro.

No caso de danos maiores, o zelador ou o senhorio devem ser imediatamente informados. Se nada for feito, o arrendatário deve comunicar os danos por escrito, de preferência por carta registada.

Se o dano tiver sido provocado pelo arrendatário, este deverá assumir pelo menos uma parte dos custos. Se não for responsável por este facto, o senhorio suportará os custos.

Rescindir contrato e sair da habitação

O contrato de arrendamento pode ser rescindido tanto pelo arrendatário como pelo senhorio. As datas e prazos aplicáveis são indicados no contrato.

Em caso de rescisão por parte do arrendatário, este deverá comunicá-la por escrito, de preferência por carta registada. No caso de casais casados, a rescisão só é válida se ambos os cônjuges tiverem assinado a carta de rescisão.

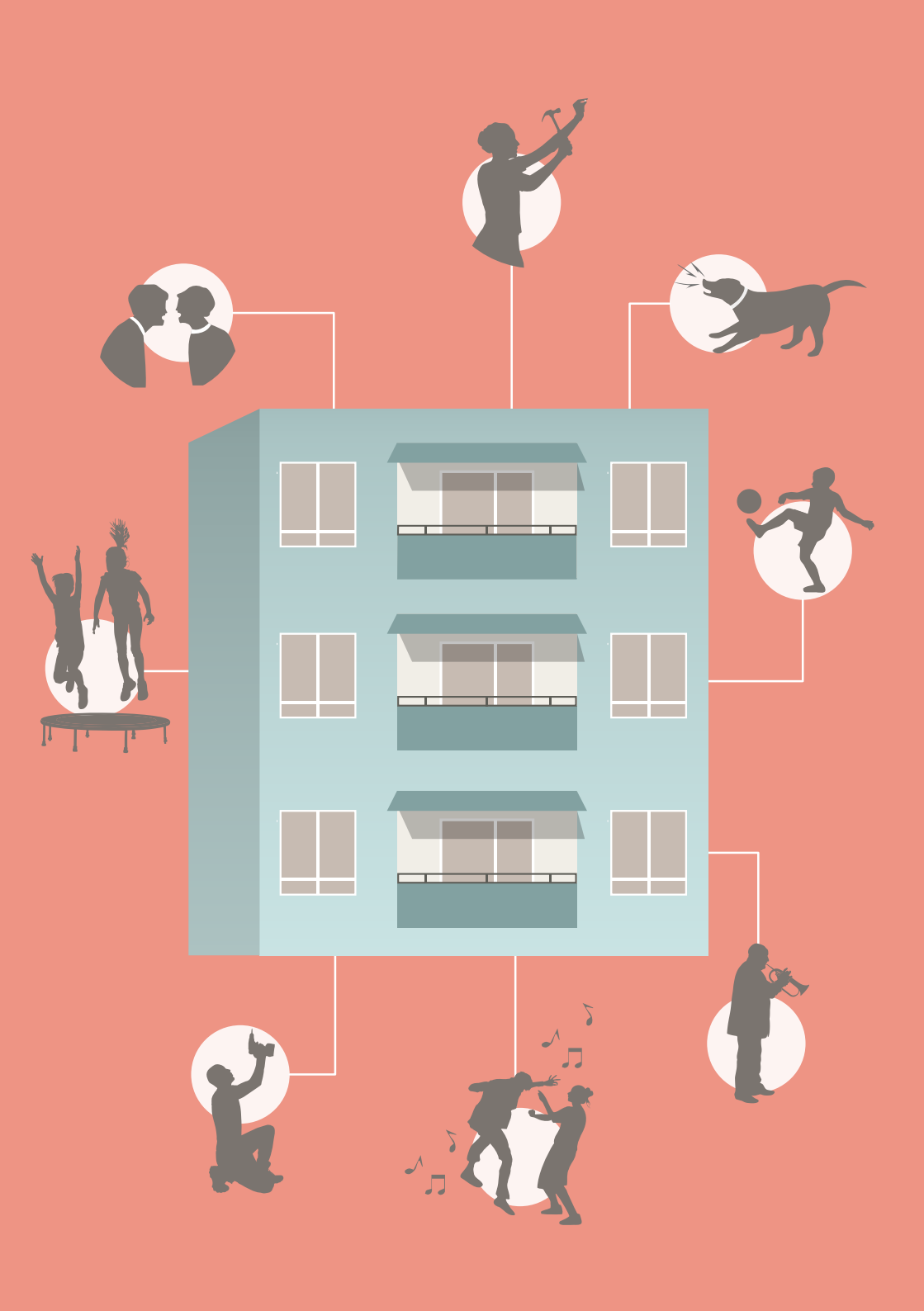
Se quiser deixar a habitação numa data diferente da acordada no contrato, ou seja, numa data diferente da acordada no contrato, pode propor ao senhorio um novo arrendatário que esteja disposto a assumir o contrato de arrendamento.
O senhorio tem cerca de um mês para verificar se os candidatos preenchem as condições necessárias para assumir o contrato. Se não for este o caso, o arrendatário inicial deverá pagar a renda até à data acordada contratualmente.

No caso de rescisão por parte do senhorio, este deverá fazê-lo através de um formulário oficial. No caso de casais casados, cada um dos cônjuges receberá um formulário num envelope separado. Qualquer pessoa que receba uma notificação de rescisão dispõe de 30 dias para se opor por escrito à autoridade oficial de arbitragem.

Saída da habitação

O arrendatário deverá proceder à limpeza cuidadosa da habitação antes da respetiva entrega. Existem listas de verificação para esta limpeza final na Internet. Por vezes, certas coisas também precisam de ser renovadas. É melhor contactar atempadamente o zelador ou o senhorio se tiver alguma dúvida.

No momento da entrega da habitação, o senhorio e o arrendatário verificam em conjunto o estado do apartamento e registam, por escrito, as eventuais defeitos. O mesmo se aplica a danos mais pequenos. Em conjunto, é decidido quem assumirá os custos das reparações, se necessário. **As associações de arrendatários fornecem informações sobre os danos que estes têm de pagar.** É importante que o arrendatário compreenda exatamente todos os pontos. Porque, com a sua assinatura, confirma que concorda e que arcará com quaisquer custos.



Em caso de dificuldades

Se as partes não conseguirem resolver um litígio por si próprias, pode ser envolvido um organismo não envolvido. Em todos os cantões existe uma entidade de arbitragem para este fim. Esta entidade oficial medeia os litígios entre arrendatários e senhorios. Também fornece informações sobre questões relacionadas com avisos de rescisão, aumentos de renda, etc. O aconselhamento e as sessões de arbitragem são gratuitos. A lista das entidades oficiais de arbitragem está disponível na Associação de Arrendatários www.mieterverband.ch

As associações de arrendatários também prestam informações e aconselhamento. www.bwo.admin.ch > Como vivemos > Ficha de informação «Viver na Suíça» > Conselhos e Sugestões.

Se o arrendatário tiver dificuldades financeiras, deve contactar imediatamente o senhorio, bem como as autoridades sociais do município. Qualquer pessoa que pague a renda com atraso ou que não a pague pode ver o seu contrato rescindido após um período de aviso. Muitas cooperativas de habitação dispõem do seu próprio centro de aconselhamento social para os arrendatários.

Além disso, existem vários centros de aconselhamento estatais e privados ou os chamados «Schreibstuben» em toda a Suíça. Estes podem ajudar, por exemplo, na procura da habitação, elaboração de cartas, serviços de tradução ou resolução de problemas entre vizinhos.

Exemplos

Wil: fairwil.ch
Berna: www.begh.ch > Serviços de redação
Zurique: domicilwohnen.ch
Basileia: www.ig-wohnen.ch > oferta > agência de habitação
Lugano: www.lugano.ch/temi-servizi/sociale/prestazioni-sociali/servizio-accompagnamento-sociale
Luzerna: www.stadtluzern.ch/dienstleistungeninformation/145
Vauds: www.relais.ch

Informações úteis

- **Os papéis e documentos relativos ao arrendamento devem ser sempre guardados.** Isto aplica-se tanto aos documentos que o arrendatário recebe do senhorio como aos que envia para o senhorio. Trata-se, por exemplo, do contrato de arrendamento, dos documentos em caso de aumento ou diminuição da renda, do registo de mudança ou dos extratos de custos adicionais.

- Na maior parte dos municípios, os resíduos são recolhidos uma ou duas vezes por semana. Há também municípios onde os sacos de lixo devem ser colocados em contentores de recolha especialmente identificados. **Para a eliminação dos resíduos, é necessário utilizar sacos de lixo especiais pagos ou selos para o lixo, que estão normalmente disponíveis para compra nas mercearias locais.** Resíduos de papel, resíduos de vidro, metal, adubo, garrafas PET, etc., são recolhidos separadamente ou devem ser eliminados em pontos de recolha centrais. Esta informação é da responsabilidade do município.

- Ventilação e aquecimento adequados asseguram a poupança em despesas com eletricidade e aquecimento. O zelador ou o senhorio, bem como o município ou o cantão, podem dar conselhos a este respeito.

- Os números de emergência na Suíça são: **117 - Polícia, 118 - Bombeiros, 144 - Serviços de emergência médica.**

- Recomenda-se a subscrição de um seguro de mobiliário e de um seguro de responsabilidade civil. Em alguns contratos de arrendamento, a celebração deste seguro é mesmo uma condição. Estes seguros cobrem determinados danos. Por exemplo, se o transbordo de uma banheira danificar o chão ou se surgir um risco no lavatório.

Informações complementares

www.ch.ch

www.bwo.admin.ch

www.bwo.admin.ch > Como vivemos > Ficha de informação «Viver na Suíça» > Conselhos e Sugestões

www.edi.admin.ch > Secretaria de Combate ao Racismo > Lei e Aconselhamento > Centros de contacto e aconselhamento

www.bwo.admin.ch > Mercado imobiliário do Gabinete Federal de Habitação > Estudos e Publicações «Mercado imobiliário» > Discriminação étnica no mercado imobiliário suíço

Ficha técnica

Editora
Gabinete Federal de Habitação BWO

Paginação/ilustrações: Les graphistes.ch

Organizações parceiras Associação profissional de prestadores de cuidados formados www.bvah.ch

Comissão Federal de Migração EKM
www.ekm.admin.ch

Fédération romande immobilière FRI
www.fri.ch

Associação Suíça de Proprietários de Imóveis (HEV Schweiz)
www.hev-schweiz.ch

Casafair www.casafair.ch

Associação Profissional Suíça de Zeladores SFH www.sfh.ch

Associação Suíça de Arrendatários
www.mieterverband.ch

Associação Suíça do Setor Imobiliário SVIT Schweiz www.svit.ch

Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse)
www.uspi-suisse.ch

Cooperativas de habitação da Suíça, Associação de promotores de habitação sem fins lucrativos www.wbg-schweiz.ch

11.23 4000 541759/3

2023
Disponível em várias línguas,
art. nr. 725.037.por

Endereço de referência e downloads em
www.bundespublikationen.admin.ch