

assunto. Mantenha uma cópia da carta e obtenha evidência, caso o locador não faça o conserto e você tenha que fazer uma petição para solução de controvérsias. Você não deve deixar de pagar o aluguel ou pagar pelo conserto, esperando que o locador lhe reembolse.

#### **Direito à paz, tranqüilidade e privacidade**

O locador normalmente não pode entrar em sua casa, exceto em determinados casos de emergência, como incêndio ou inundação. O locador pode entrar também se:

- der aviso **por escrito** ao inquilino entre 24 horas e 30 dias especificando exatamente a data e hora, entre 8 e 21 horas, que deseja entrar no imóvel e dando uma boa razão,
- obter uma ordem do Residential Tenancy Branch para entrar no imóvel, ou
- obter permissão do inquilino, ou
- se quiser vistoriar o imóvel, poderá fazê-lo uma vez por mês, se der aviso adequado.

Você pode receber visitantes, pois seus visitantes não são da conta do locador. Entretanto, se eles permanecerem por muito tempo, isso dará a impressão de que estão morando com você, nesse caso, você se encontrará em violação do contrato de aluguel.

#### **Despejos**

O locador deve ter uma razão válida para obrigá-lo a mudar-se. Não pagar o aluguel, danificar o imóvel ou incomodar seriamente os vizinhos são algumas das razões para o locador despejá-lo. O locador também pode despejá-lo se quiser fazer renovações importantes que requeiram que o imóvel esteja vazio ou porque o locador queira mudar-se para o imóvel. Existem outras razões para o despejo. É importante que você saiba que existe um processo que o locador deve obedecer para despejá-lo e que você tem o direito de contestar o aviso de despejo no Residential Tenancy Branch. Jamais ignore um aviso de despejo. Se receber um aviso de despejo, contate o Residential Tenancy Branch ou a linha de

informações do TRAC imediatamente para tomar conhecimento de seus direitos.

#### **Solução de controvérsias**

Solução de controvérsias é o processo utilizado pela Lei do Inquilinato Residencial (Residential Tenancy Act) para resolver problemas de inquilinato. O processo consta de uma audiência, como em um tribunal, mas menos formal. A audiência pode ser pessoalmente ou por telefone. O locador e o inquilino podem explicar sua versão do caso e chamar testemunhas para fazer o mesmo. Há um período curto de tempo para fazer uma petição de solução de controvérsias. As regras encontram-se na website do Residential Tenancy Branch.

Faça sua petição em um escritório do Residential Tenancy Branch, se não houver um nas proximidades, você pode fazer a petição no escritório de um agente do governo ou no Service BC. Custa \$50 para fazer a petição ou \$100 se quiser receber mais de \$5.000. O cancelamento da taxa é possível para aqueles que não têm condição de pagar. O formulário encontra-se na website do Residential Tenancy Branch. A parte que faz a petição de solução de controvérsias deve avisar a outra parte pessoalmente ou por carta registrada.

Um funcionário responsável pela solução de controvérsias tomará uma decisão com base na lei, no contrato de aluguel, na credibilidade de todos envolvidos na audiência e na evidência. O funcionário responsável geralmente não investiga sua reivindicação, portanto, você deve proporcionar evidência em apoio ao que disser. Locadores e inquilinos podem pedir a revisão da decisão, mas somente em 3 casos limitados: eles não podem comparecer à audiência, têm nova evidência ou a decisão foi obtida por meio de fraude.

A website do Residential Tenancy Branch explica como fazer a petição para solução de controvérsias, como preparar-se para uma audiência e como pedir a revisão de uma decisão.

#### **Para mais informações**

##### **TRAC Tenant Hotline**

Na área de Vancouver (604) 255-0546  
Fora da área de Vancouver 1-800-665-1185  
Nossas publicações podem ser obtidas na:  
[www.tenants.bc.ca](http://www.tenants.bc.ca)

##### **Residential Tenancy Branch**

Na área de Vancouver (604) 660-1020  
Vitória (250) 387-1602  
Em qualquer parte de BC 1-800-665-8779  
[www.rto.gov.bc.ca](http://www.rto.gov.bc.ca)

##### **BC Housing**

Pedidos de habitação/Assistência com aluguel/  
Linha para perguntas sobre o Program/SAFER  
Lower Mainland: (604) 433-2218  
Ligação grátis: 1-800-257-7756  
[www.bchousing.org](http://www.bchousing.org)

##### **LAWline (Legal Services Society)**

Auxílio legal grátis pelo telefone.  
Na área de Vancouver (604) 408-2172  
Fora da área de Vancouver 1-866-577-2525

##### **Informação para locadores**

[www.bcapartmentowners.com](http://www.bcapartmentowners.com)  
[www.suites-bc.com](http://www.suites-bc.com)

O TRAC agradece a Law Foundation, City of Vancouver, Notary Foundation, Vancouver Foundation e BC Gaming pelo financiamento deste projeto.

Você pode fazer fotocópias deste folheto livremente. Este folheto não pode ser reproduzido para fins comerciais

For renters in British Columbia [Portuguese]  
Copyright 2008 TRAC Tenant Resource & Advisory Centre

Este folheto foi produzido pelo TRAC Tenant Resource & Advisory Centre. Ele explica a lei em geral, mas não representa conselho legal. Como cada situação é diferente, você pode precisar de auxílio legal.

# TENANT INFO

## **Para inquilinos em British Columbia**

### **O TRAC Tenant Resource & Advisory Centre (Centro Consultivo e de Recursos para Inquilinos)**

é uma instituição educacional beneficente que proporciona informação sobre as leis de inquilinato residencial em British Columbia. Proporcionamos esta informação por meio de nossa website, publicações multilíngües e uma linha de informação por telefone, assim como seminários educacionais sobre a lei.

Visite nossa website [www.tenants.bc.ca](http://www.tenants.bc.ca) para dicas valiosas sobre como evitar problemas quando alugar e para obter informações sobre como resolver problemas com seu locador. Você pode fazer o download de nossas publicações multilíngües ou pedir o envio de cópias pelo correio.

## [www.tenants.bc.ca](http://www.tenants.bc.ca)



## O que você deve fazer antes de alugar um imóvel?

- Verifique o imóvel e certifique-se que quer viver no local e que tudo, como os eletrodomésticos e o encanamento, funciona adequadamente.
- Certifique-se que entende tudo com relação ao contrato de aluguel antes de assiná-lo e pagar um depósito.
- Saiba quem é o locador e obtenha seu nome completo, endereço e telefone.

## Quais são suas responsabilidades?

- Pagar o aluguel em dia, assim como outras taxas.
- Manter o imóvel limpo.
- Consertar qualquer estrago que você, seus visitantes ou animais de estimação façam, o mais rápido possível. Isto não inclui o desgaste razoável, resultante do uso do imóvel. Além disso, levar ao conhecimento do locador quaisquer consertos necessários ou problemas, tais como, ratos, baratas, percevejos ou mofo.
- Não incomodar outras pessoas no edifício ou imóvel vizinho, assim como não permitir que seus visitantes façam o mesmo.
- Não colocar em perigo a segurança de outros no edifício e não permitir que seus visitantes façam o mesmo.

## Quais são as responsabilidades do locador?

- Certificar-se que o imóvel alugado, bem como o edifício tenham boa manutenção e que sejam razoavelmente seguros, saudáveis e adequados para ocupação.
- Proporcionar um contrato de aluguel, relatórios de vistoria do imóvel, proporcionar recibos do aluguel pago em dinheiro, assim como dos depósitos.
- Fazer consertos e manter o imóvel e o edifício em boas condições. Se o locador não fizer um conserto necessário, o inquilino deve fazer uma petição para solução de controvérsias (explicação abaixo).
- Certificar-se que o imóvel tenha aquecimento

adequado, encanamento, eletricidade, fechaduras, paredes, piso, teto (incluindo vazamentos de água ou buracos), saídas de incêndio, sistemas de comunicação e elevadores. A manutenção de tudo incluído no aluguel, tais como, refrigerador, fogão, lavanderia, garagem e área de armazenamento.

- Pagar as taxas de serviços de utilidade pública, caso estejam incluídas no aluguel.
- Averiguar qualquer reclamação sobre um inquilino que incomode outros inquilinos.

## Assinatura do contrato de aluguel

Você e o locador devem ter um contrato de aluguel por escrito. O contrato de aluguel expressa o acordo entre você e o locador, por exemplo, se animais de estimação são permitidos ou se o aquecimento está incluído no aluguel. Você está protegido pela Lei do Inquilinato Residencial (Residential Tenancy Act), mesmo que não tenha um contrato de aluguel assinado ou more em uma acomodação “ilegal”. Certifique-se que entende tudo no contrato de aluguel antes de assiná-lo. Uma vez que esteja morando em um imóvel (a não ser que tenha um arrendamento com uma cláusula de mudança ao final do contrato) você não deve assinar um novo contrato com termos diferentes, mesmo que haja um novo locador.

## Arrendamentos (Leases)

Arrendamentos são contratos por prazo determinado que especificam que você deve permanecer no imóvel por um determinado período de tempo. Se decidir mudar-se antes, terá que pagar o aluguel até que o imóvel seja alugado por outra pessoa ou até que o contrato termine. Certifique-se que quer ficar pelo período de tempo especificado no contrato. O contrato de aluguel deve especificar se é um acordo de mês a mês ou um contrato por prazo determinado. Em um contrato de mês a mês você precisa avisar o locador por escrito, com um mês completo de antecedência, antes de mudar-se.

**ADVERTÊNCIA** Determinados arrendamentos têm uma cláusula de mudança que estipula que você deve mudar-se ao final do contrato ou assinar um novo contrato se quiser permanecer no imóvel. Este tipo de arrendamento geralmente não é bom para o inquilino, pois pode proporcionar uma oportunidade para o locador evitar obedecer os regulamentos relativos ao aumento de aluguel.

## Relatório de vistoria do imóvel

No início e final do inquilinato você e o locador devem preencher um relatório de vistoria do imóvel. O relatório contém uma lista onde você e o locador podem anotar em que condição o imóvel se encontra. Por exemplo, podem haver manchas no tapete ou buracos nas paredes. Este relatório pode ser útil no caso de uma controvérsia futura. O locador deve dar uma cópia do relatório ao inquilino dentro de 7 dias após a vistoria. Os relatórios de vistoria do imóvel são evidência, no caso de uma disputa, se o imóvel foi danificado ou não.

## Depósitos de segurança e depósitos para estragos causados por animais de estimação

O locatário pode exigir que você pague até metade de um mês de aluguel como depósito de segurança (ou estragos). Isto cobre estragos causados ao imóvel pelo inquilino ou seus visitantes, assim como aluguel não pago e taxas de serviços de utilidade pública. Você deve obter um recibo pelo depósito de segurança.

O locador também pode exigir um depósito para **estragos causados por um animal** de estimação equivalente à metade do mês de aluguel, mas somente um depósito, independente de quantos animais de estimação o inquilino tenha. O locador também pode exigir depósitos extra, para coisas tais como, chaves *extra* e abridores de portas de garagens. Entretanto, o locador não pode pedir um depósito adicional se o aluguel aumentar

durante o inquilinato. O locador deve pagar juros anuais sobre o depósito de segurança e o depósito para estragos causados por animais de estimação. A website do Residential Tenancy Branch tem um calculador da taxa de juros.

O locador deve devolver o depósito dentro de 15 dias depois que você se mudar e fornecer seu novo endereço por escrito. Se o locador quiser ficar com parte ou o total do depósito, você deve concordar por escrito. Caso contrário, o locador deve fazer uma petição para solução de controvérsias dentro de 15 dias depois que você se mudar. Se o locador não fizer isto, você pode fazer uma petição para receber o depósito de segurança em dobro. Os locadores e inquilinos têm dois anos para fazer reivindicações monetárias junto ao Residential Tenancy Branch.

## Pagamento do aluguel

Você deve pagar o aluguel em dia, caso contrário, o locador pode dar um aviso de despejo de 10 dias pelo não pagamento de aluguel. Você tem 5 dias para cancelar o aviso, pagar todo o aluguel que deve ou fazer uma petição para solução de controvérsias, se puder demonstrar que realmente pagou o aluguel. Caso contrário, você deve mudar-se dentro de 10 dias após receber o aviso.

## Aumento do aluguel

O locador só pode aumentar o aluguel uma vez por ano e somente pela taxa permitida pela lei. A taxa permitida se encontra na website do Residential Tenancy Branch. Em 2007, a taxa máxima é 4%. Antes de aumentar o aluguel o locador deve avisar o inquilino por escrito, com 3 meses completos de antecedência. Existem também regulamentos sobre como o locador deve comunicar o aumento do aluguel ao inquilino.

## Consertos

Se notar que existem consertos necessários, primeiro você deve informar o locador. Escreva uma carta ao locador especificando o problema e dando um prazo para que ele possa tratar do