

Guia do contrato de arrendamento normalizado (standard lease) para habitação de aluguer

Março de 2021

Guia do contrato de arrendamento normalizado (standard lease) para habitação de aluguer

As habitações de aluguer em Ontário são regidas pela Lei de Arrendamentos Residenciais de 2006 (a lei) (Residential Tenancies Act, 2006) (the act).

Este documento está disponível em várias línguas para ajudar os proprietários e arrendatários a compreender e a preencher o Formulário Normalizado para Contrato de Arrendamento (contrato de arrendamento normalizado) (Standard Form of Lease) (standard lease). O contrato de arrendamento pode ser encontrado no Repositório Central de Formulários do Ministério dos Serviços governamentais e dos Serviços aos consumidores ([Ministry of Government and Consumer Services Central Forms Repository](#)).

Este guia destina-se apenas a fins informativos e não visa fornecer aconselhamento jurídico sobre o contrato de arrendamento normalizado (standard lease) ou sobre a lei.

Deve consultar um jurista se necessita de aconselhamento jurídico sobre o contrato de arrendamento normalizado (standard lease) ou a lei.

O contrato de arrendamento normalizado (standard lease) é obrigatório para a maioria dos arrendamentos residenciais privados para novos contratos assinados em ou após 30 de abril de 2018. Também contém informações úteis sobre os direitos e responsabilidades no âmbito da lei.

Se tiver o direito a um contrato de arrendamento normalizado (standard lease), mas não o obteve, peça ao proprietário uma cópia por escrito. Uma vez solicitado, devem entregar-lhe no prazo de 21 dias consecutivos. Se não o fizerem, pode reter um mês de aluguer. Se ainda não tiver recebido o contrato de arrendamento normalizado (standard lease) dentro de 30 dias consecutivos após ter retido um mês de aluguer, pode ficar com o valor do aluguer retido.

Além disso, se não lhe tiver sido fornecido o contrato de arrendamento normalizado (standard lease) e tem um contrato de arrendamento a termo fixo, regras especiais permitem-lhe terminar antecipadamente o seu arrendamento a termo fixo.

No âmbito do Código dos Direitos Humanos de Ontário (Ontario Human Rights Code), todas as pessoas têm direito à igualdade de tratamento em matéria de habitação sem discriminação ou assédio. Um contrato de arrendamento não pode retirar o direito ou a responsabilidade no âmbito da lei.

Este documento é composto por duas partes:

1. Secções do contrato de arrendamento normalizado (standard lease)?

Esta parte destina-se a ajudá-lo a preencher o formulário do contrato de arrendamento normalizado (standard lease). Faculta informações sobre o que existe em cada secção do contrato de arrendamento normalizado, começando na página quatro.

Todas as secções do contrato de arrendamento normalizado (standard lease) são obrigatórias e não podem ser alteradas. Quando preenchido, o contrato de arrendamento normalizado (standard lease) cria um contrato entre o proprietário e o arrendatário.

2. Os meus direitos e responsabilidades?

Esta parte faculta informações sobre os direitos e responsabilidades dos arrendatários e proprietários no âmbito da lei, começando na página nove. Estas informações são as mesmas fornecidas no anexo do contrato de arrendamento normalizado (standard lease).

Se tiver perguntas

O Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board) também fornece informações sobre os direitos e responsabilidades do proprietário e do arrendatário no âmbito da lei (disponível em inglês e francês). Para obter mais informações, pode ligar para um dos números abaixo ou visitar o site do Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board).

Número de telefone gratuito: 1-888-332-3234

Área de Toronto: 416-645-8080

TTY: 1-800-855-0511

Website: www.tribunalsontario.ca/lrb

Parte 1: Secções do contrato de arrendamento normalizado (standard lease)

Quando concluído, o contrato de arrendamento normalizado [designado pela sua denominação legal como o contrato de arrendamento residencial (**Standard Form of Lease / Convention de location à usage d'habitation**)] cria um contrato entre o proprietário e o arrendatário. Também é designado de contrato de arrendamento residencial para a maioria dos arrendamentos residenciais.

Deve completar cada secção do contrato de arrendamento normalizado (standard lease).

1. Partes de contrato

Esta secção inclui os nomes do(s) proprietário(s) e dos arrendatário(s) que celebram o contrato de arrendamento.

Para informações adicionais, consulte a parte B na página nove.

2. Unidade de arrendamento (rental unit)

Esta secção descreve a unidade de arrendamento que está a ser arrendada, incluindo o endereço da unidade de arrendamento.

Também se encontram descritos nesta secção, o número de espaços de estacionamento, se existentes, e a sua localização.

Se a unidade de arrendamento estiver num condomínio:

- deve ser indicado nesta secção;
- o arrendatário também aceita seguir a declaração, os estatutos e as regras do condomínio fornecidos pelo proprietário.

3. Informações de contacto

Esta secção inclui o endereço do proprietário para onde as notificações devem ser enviadas. Se um arrendatário precisa de enviar uma notificação formal (por exemplo, notificação para cessar o arrendamento) ao proprietário, ela deve ser entregue neste endereço.

Esta secção também permite que o proprietário e o arrendatário aceitem receber notificações formais por e-mail e inclui espaço para os endereços eletrónicos do proprietário e do arrendatário. As notificações formais só podem ser enviadas por e-mail se permitido pelas regras do Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board). Pode contactar o Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board) para saber quais são as notificações que podem ser enviadas eletronicamente.

Esta secção também inclui um espaço para o proprietário fornecer informações de contacto adicionais para emergências ou comunicação diária.

Para informações adicionais, consulte a parte B na página nove e parte E na página 11.

4. Termo do contrato de arrendamento (tenancy agreement)

Esta secção inclui a data em que o arrendatário tem direito a mudar-se para a unidade de arrendamento e o período de tempo (termo) do arrendamento. O arrendatário não tem de sair no fim do termo.

Para informações adicionais, consulte as partes C e D com início nas páginas nove e 10 respetivamente.

5. Renda (rent)

Esta secção estabelece a renda mensal total (também designada pela renda legal).

A renda total (renda legal) [no contrato de arrendamento normalizado (standard lease) chama-se “Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”] é o total dos valores listados na subsecção 5(b) do contrato de arrendamento normalizado (standard lease), que inclui:

- a renda base para a unidade de arrendamento;
- quaisquer encargos separados para estacionamento ou outros serviços e utilidades, tais como armazenamento ou ar condicionado, que o proprietário faculta ao arrendatário.

Qualquer aumento da renda no futuro será baseado na renda total.

Esta secção também define quando deve ser paga a renda, a quem deve ser paga, os métodos de pagamento que serão usados e quaisquer encargos administrativos para cheques devolvidos por uma instituição financeira.

Para informações adicionais, consulte a parte F na página 12 e a parte I com início na página 13.

6. Serviços e utilidades

Esta secção define a natureza dos serviços incluídos, ou não incluídos, na renda total (renda legal) [no contrato de arrendamento normalizado (standard lease) chama-se “**Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)**”]. Isto inclui ambos os serviços que estão incluídos na renda base na subsecção 5(a), e os serviços e utilidades pelos quais o proprietário definiu encargos separados na subsecção **5(b)** do contrato de arrendamento normalizado (standard lease).

Em alguns casos, o proprietário e o arrendatário podem acordar, posteriormente, sobre o acréscimo de outros serviços em troca de um aumento da renda. Por exemplo, o proprietário e o arrendatário podem acordar sobre um aumento da renda sazonal para o serviço adicional quanto ao ar condicionado.

Nesta secção, o proprietário e o arrendatário também acordam sobre o responsável pelas utilidades (eletricidade, aquecimento, água) na unidade de arrendamento.

Para informações adicionais, consulte a parte K na página 15.

7. Reduções da renda (rent discounts)

Esta secção permite ao proprietário oferecer e descrever os termos de uma redução da renda.

Depois de terminar a redução da renda, o arrendatário tem de pagar a renda total (renda legal) [no contrato de arrendamento normalizado (standard lease) chama-se **“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”**] acordada na secção 5 do contrato de arrendamento normalizado (standard lease), acrescida de quaisquer aumentos legais.

Para informações adicionais, consulte a parte G na página 12.

8. Depósito da renda

Nesta secção, o proprietário e o arrendatário acordam sobre a necessidade do depósito da renda e o montante. A lei limita o montante e a forma como deve ser tratado. O depósito da renda não pode ser usado como um depósito de danos.

Para informações adicionais, consulte a parte H com início na página 12.

9. Depósito relativo a chaves (key deposit)

Nesta secção, o proprietário e o arrendatário acordam sobre a necessidade do depósito relativo a chaves e o montante. A lei limita o montante e a forma como deve ser tratado.

Para informações adicionais, consulte a parte H com início na página 12.

10. Fumar

No âmbito da lei provincial, não é permitido fumar em quaisquer áreas comuns no interior do edifício. Nesta secção, o proprietário e o arrendatário podem acordar nas regras sobre fumar na unidade de arrendamento.

Para informações adicionais, consulte a parte M com início na página 15 e a parte S na página 18.

11. Seguro do arrendatário

Nesta secção, o proprietário e o arrendatário podem acordar se o arrendatário deve ter um seguro de responsabilidade. Se o proprietário solicitar um comprovativo do seguro, o arrendatário deve fornecê-lo.

Deve ser o arrendatário a obter o seguro do recheio da habitação se assim o pretenderem.

12. Alterações à unidade de arrendamento

Esta secção explica que o arrendatário pode instalar artigos decorativos, tais como fotografias ou revestimentos nas janelas, mas que deve ter a autorização do proprietário para fazer outras modificações à unidade de arrendamento.

Esta secção não pode ser alterada. Se o proprietário e o arrendatário desejarem acordar sobre detalhes adicionais, estes podem ser redigidos como termos adicionais na secção 15 do contrato de arrendamento normalizado (standard lease).

Para informações adicionais, consulte a parte J com início na página 14.

13. Manutenção e reparações

Esta secção explica que o proprietário deve fazer manutenção à unidade de arrendamento e à propriedade, mas que o arrendatário deve reparar ou pagar por qualquer dano causado pelo arrendatário ou os seus convidados.

O arrendatário é responsável por manter a unidade limpa, a não ser que o proprietário tenha acordado fazê-lo.

Esta secção não pode ser alterada. Se o proprietário e o arrendatário desejarem acordar sobre detalhes adicionais, estes podem ser redigidos como termos adicionais na secção 15 do contrato de arrendamento normalizado (standard lease).

Para informações adicionais, consulte a parte J com início na página 14.

14. Cedência e subarrendamento

Esta secção explica que o arrendatário precisa da autorização do proprietário para ceder ou subarrendar a unidade a outra pessoa, e que o proprietário não pode, arbitrária ou razoavelmente, recusar o seu consentimento.

Esta secção não pode ser alterada. Se o proprietário e o arrendatário desejarem acordar sobre detalhes adicionais, estes podem ser redigidos como termos adicionais na secção 15.

Para informações adicionais, consulte a parte P na página 17.

15. Termos adicionais

O proprietário e o arrendatário podem acordar sobre os termos adicionais específicos do arrendamento. Se acordado, estas regras adicionais ou “termos” devem ser anexados ao contrato de arrendamento normalizado (standard lease).

Qualquer termo adicional que tente retirar o direito ou a responsabilidade no âmbito da lei é nulo (não válido ou vinculativo legalmente) e não pode ser aplicado. Alguns exemplos de termos nulos ou não aplicáveis incluem os que:

- Não permitem animais de estimação (contudo, o proprietário pode exigir que o arrendatário cumpra as regras do condomínio, que podem proibir certos animais de estimação)
- Não permitem hóspedes, colegas de quarto e quaisquer ocupantes adicionais
- Exigem que o arrendatário pague depósitos, taxas ou multas que não são permitidas no âmbito da lei (por exemplo, depósitos relativos a danos e animais de estimação, juros sobre rendas em atraso)
- Exigem que o arrendatário pague todas ou parte das reparações que são da responsabilidade do proprietário

Os termos adicionais deverão ser redigidos em linguagem simples e definir claramente o que o proprietário ou o arrendatário devem ou não fazer para estarem em conformidade com o termo. Se datilografados, os termos adicionais deverão ser efetuados com o tamanho da letra de, pelo menos, 10 pontos.

Os termos adicionais podem definir regras muito específicas relativamente à unidade de arrendamento ou propriedade, tais como regras sobre a utilização de espaços comuns ou amenidades.

O proprietário e o arrendatário poderão solicitar aconselhamento legal antes de dar o seu acordo a quaisquer termos adicionais.

16. Alterações a este contrato

Esta secção explica que quaisquer alterações ao contrato devem ser acordadas por escrito.

Para informações adicionais, consulte a parte I com início na página 13.

17. Assinaturas

Nesta secção, o proprietário e o arrendatário indicam que aceitam respeitar os termos do contrato. Se houver mais do que um arrendatário, cada arrendatário é responsável por todas as obrigações do arrendatário, incluindo o montante total da renda.

Todos os proprietários e arrendatários indicados na primeira página da secção um (partes do contrato) devem assinar esta secção. O(s) proprietário(s) ou o(s) arrendatário(s) pode(m) assinar o contrato de arrendamento eletronicamente se ambos estiverem de acordo. O proprietário deve dar uma cópia do contrato ao arrendatário no prazo de 21 dias após a assinatura.

Parte 2: Os meus direitos e responsabilidades

A. Quando usar o contrato de arrendamento normalizado (standard lease)

O formulário de contrato de arrendamento normalizado (standard form of lease) deve ser usado para a maioria dos contratos de arrendamento residenciais (contratos de arrendamento) (leases).

Este formulário **não** deverá ser usado para:

- Lares
- Sítios em parque de casa móvel ou comunidades de arrendamento de terras
- Habitações sociais e de apoio que estejam isentas da diretriz relativa ao aumento da renda (consulte o regulamento no âmbito da lei para isenções específicas)
- Unidades de sócios em habitações cooperativas, e
- Qualquer outro alojamento que esteja isento da aplicação da lei (consulte a seção cinco da lei).

B. Mudança de proprietário

Um novo proprietário possui os mesmos direitos e deveres do proprietário anterior. Um novo proprietário deve respeitar todos os termos deste contrato, a não ser que o arrendatário e o novo proprietário acordem outros termos. Um novo proprietário deverá fornecer ao arrendatário a sua denominação legal e respetivo endereço.

C. Renovar um contrato de arrendamento (Secção V da lei)

Quando o proprietário e o arrendatário acordam a duração do arrendamento por um período de tempo específico, dá-se a designação de arrendamento a termo fixo. Isto deve-se ao facto de a data de início e a data final serem definidas no contrato de arrendamento.

O fim de um contrato não significa que o arrendatário tenha de sair ou assinar uma renovação ou um novo contrato para ficar. As regras do contrato continuarão a aplicar-se e o arrendatário continua a ter o direito de ficar:

- Como arrendatário mensal, se o contrato foi celebrado para um termo fixo ou arrendamento mensal.
- Como arrendatário semanal, se o contrato foi celebrado para um arrendamento semanal. ou
- Como arrendatário diário, se o contrato foi celebrado para um arrendamento diário.

O proprietário e o arrendatário também podem acordar na renovação do contrato para outro termo fixo ou na celebração de um contrato novo. Em qualquer dos casos, as

alterações à renda devem respeitar as regras no âmbito da lei (consulte a parte I infra para informações adicionais).

D. Cessar o arrendamento (Secção V da lei)

O proprietário e o arrendatário devem respeitar as regras da lei ao cessar um arrendamento.

Quando o arrendatário pode cessar o arrendamento

O arrendatário pode cessar um arrendamento notificando devidamente o proprietário através do formulário adequado do Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board). Eles devem:

- Enviar a notificação com uma antecedência de, pelo menos, 60 dias se tiverem um arrendamento mensal ou a termo fixo, ou
- Enviar a notificação com uma antecedência de, pelo menos, 28 dias, se tiverem um arrendamento diário ou semanal.

Para um arrendamento a termo fixo, a notificação não pode vigorar antes do último dia do termo fixo. Para um arrendamento mensal ou semanal, a notificação deve vigorar no último dia do período de arrendamento (por exemplo, mês ou semana).

Em determinadas situações, um arrendatário que tenha sido alvo de violência sexual ou doméstica pode enviar uma notificação com uma antecedência de, pelo menos, 28 dias para cessar o arrendamento em qualquer altura, mesmo se o arrendatário tiver um contrato a termo fixo (por exemplo, contrato de um ano). Devem utilizar o formulário de notificação aprovado pelo Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board).

Quando o proprietário pode cessar o arrendamento

O proprietário só pode notificar o arrendatário para cessar o arrendamento em certas situações. Estas situações encontram-se definidas na lei. O proprietário não pode despejar o arrendatário, a não ser que o proprietário siga as regras adequadas. Na maioria dos casos, o proprietário deve notificar devidamente no sentido de cessar o arrendamento, utilizando o formulário adequado. Os formulários estão disponíveis no website do Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board).

Se o proprietário notificar o arrendatário para cessar o arrendamento, o arrendatário não tem que sair. O proprietário pode notificar o arrendatário para cessar o arrendamento em certas situações em que o arrendatário esteja em falta. Alguns exemplos incluem:

- O arrendatário não paga a renda na totalidade na data de vencimento.
- O arrendatário provoca danos na unidade ou no edifício de arrendamento.
- O arrendatário interfere substancialmente com o usufruto razoável de outros arrendatários ou do proprietário.

O proprietário pode também notificar o arrendatário para cessar o arrendamento em certas situações em que não sejam da responsabilidade do arrendatário, mas apenas

no final do prazo ou do período de arrendamento. Nestes casos, os proprietários devem ainda notificar devidamente, e os arrendatários podem ter direito a uma indemnização e/ou o direito de regresso à unidade. Alguns exemplos incluem:

- O proprietário ou comprador necessita da unidade para si próprio, um membro familiar direto, ou um prestador de cuidados, e
- O proprietário precisa de fazer reparações ou renovações extensivas que requerem uma licença de construção e ocupação imediata da unidade.

Se o proprietário notificar o arrendatário para cessar o arrendamento, o arrendatário não tem que sair.

Se o arrendatário não sair, o proprietário deve solicitar o despejo do arrendatário ao Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board). O Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board) realizará uma audiência e decidirá se o arrendamento deverá cessar. O proprietário e o arrendatário podem marcar presença na audiência e explicar a sua versão ao Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board). Se o Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board) ordenar um despejo, a ordem de despejo só pode ser aplicada pelo Xerife (Agente da Autoridade responsável pela Aplicação da Lei) (Court Enforcement Officer).

O proprietário ocorre em infração ao despejar um arrendatário sem seguir este processo. Se for condenado, o proprietário corre o risco de pagar uma multa até \$50.000 (para um indivíduo) ou de \$250.000 (para uma empresa).

Se o proprietário e o arrendatário acordarem o fim do arrendamento

O arrendatário e o proprietário podem acordar cessar um arrendamento em qualquer altura, utilizando o formulário do Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board) adequado. Alguns proprietários podem solicitar ao arrendatário que assine tal formulário quando assinar o contrato de arrendamento (lease). Na maioria dos casos, um contrato para cessar um arrendamento assinado no início do contrato de arrendamento é inaplicável e o arrendatário não tem de sair.

Existe mais informação sobre a forma de cessar um arrendamento e as razões para despejo na lei numa brochura no website do Conselho de Proprietários de Arrendatários (Landlord and Tenant Board).

E. Enviar notificações e documentos (Secção XII da lei)

O proprietário e o arrendatário devem entregar algumas notificações oficiais e outros documentos por escrito. Estas notificações e documentos podem ser:

- Entregues em mão
- Deixados numa caixa do correio ou num local onde o correio é normalmente entregue, ou
- Enviados por correio (isto conta como entregue cinco dias depois de enviado).

Também existem outras formas de tratar de notificações e documentos. Para mais informações, contacte o Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board) ou consulte as regras de prática no respetivo website.

F. Renda e recibos da renda (Secção VII da lei)

A renda é o montante que o arrendatário paga ao proprietário para ocupar a unidade de arrendamento e recebe serviços ou instalações acordadas no presente contrato.

O arrendatário deve pagar a sua renda atempadamente. Se não o fizer, o proprietário pode notificá-lo para cessar o arrendamento.

Se o arrendatário solicitar um recibo relativo à renda ou a qualquer pagamento ou depósito, o proprietário deve facultá-lo gratuitamente. Isto também se aplica a um antigo arrendatário que solicite um recibo no prazo de 12 meses após cessar o seu arrendamento.

G. Reduções da renda (rent discounts) (Secção VII da lei)

O proprietário pode oferecer ao arrendatário uma redução para pagar a renda na data ou antes da data de vencimento. Esta redução pode ascender a dois por cento da renda legal.

O proprietário também pode oferecer períodos de arrendamento gratuito ou reduções numa das três formas seguintes:

- Períodos de arrendamento gratuito de até três meses dentro de um período de 12 meses
- Uma redução de até um mês de renda repartida uniformemente durante oito meses, ou
- Uma redução de até dois meses de renda, até um mês de renda repartida uniformemente ao longo dos primeiros sete meses, e até um mês de renda descontada num dos últimos cinco meses.

Estes tipos de reduções podem ser acordados por escrito.

H. Depósitos (Secção VII da lei)

O proprietário só pode cobrar um depósito da renda referente ao último mês e um depósito relativo a chaves reembolsável. O arrendatário não tem de fazer qualquer outra forma de depósito, tal como depósitos relativos a animais de estimação ou danos. Se o arrendatário pagar algo mais, o arrendatário pode solicitar ao Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board) que o dinheiro lhe seja devolvido.

Depósito da renda (por exemplo, renda do último mês): O proprietário pode solicitar um depósito da renda antes ou depois de o arrendatário celebrar o contrato de arrendamento. O proprietário deve aplicar este dinheiro à renda referente ao último período de arrendamento. O depósito da renda não deve ser superior a um mês de

renda ou à renda referente a um período de arrendamento (por exemplo, uma semana num arrendamento semanal), o que for menor.

O proprietário deve pagar ao arrendatário juros sobre o depósito de renda todos os anos. Se a renda aumentar depois de o arrendatário ter pago um depósito da renda, o proprietário pode exigir que o arrendatário suplemente o depósito da renda de forma a igualar a nova renda. O proprietário pode usar os juros sobre o depósito da renda para suplementar o depósito da renda.

Se o proprietário for incapaz de permitir que o arrendatário mude para a unidade de arrendamento, o proprietário deve devolver o depósito, exceto se o arrendatário acordar no arrendamento de uma unidade diferente.

Depósito relativo a chaves (key deposit): Se o proprietário cobrar um depósito relativo a chaves, dispositivos ou cartões de entrada remotos, o proprietário deve devolver o depósito quando o arrendatário devolver a(s) sua(s) chave(s) no fim do arrendamento.

O proprietário pode cobrar ao arrendatário as chaves adicionais que o arrendatário solicite (por exemplo, se o arrendatário quiser uma chave extra ou se o arrendatário perdeu a sua chave), mas a cobrança não pode ser superior ao custo real das chaves. Isto não é um depósito relativo a chaves.

I. Aumentos e diminuições da renda (Secção VII da lei)

Normalmente, o proprietário pode aumentar a renda uma vez a cada 12 meses. O proprietário deve utilizar o formulário adequado do Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board) e enviar ao arrendatário uma notificação com uma antecedência de, pelo menos, 90 dias da entrada em vigor do aumento da renda.

Diretriz relativa a aumentos da renda (guideline rent increases)

Na maioria dos casos, a renda pode ser aumentada pelo valor não superior à diretiva relativa ao aumento de rendas, a menos que Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board) aprove um aumento da renda superior ao indicado na diretriz. A diretriz relativa a cada ano pode ser consultada no website do Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board). Algumas unidades mais novas não estão sujeitas à diretiva relativa ao aumento de rendas, incluindo:

- Uma unidade num novo edifício, se nenhuma parte do edifício tiver sido ocupada para fins residenciais a ou antes de 15 de novembro de 2018;
- Uma unidade numa nova adição ao edifício existente, se nenhuma parte do edifício tiver sido ocupada para fins residenciais a ou antes de 15 de novembro de 2018; e
- Uma nova segunda unidade numa casa existente, como um apartamento na cave, que foi estabelecida após 15 de novembro de 2018 e que cumpre os requisitos estabelecidos na lei.

Aumentos da renda superiores aos indicados na diretriz

O proprietário pode solicitar a aprovação do Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board) para aumentar a renda para um valor superior ao indicado na diretriz relativa ao aumento das rendas. Os arrendatários afetados podem opor-se a esta aplicação no Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board).

Este tipo de aumento da renda designa-se de aumento da renda superior ao indicado na diretriz. O Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board) pode permitir este tipo de aumento da renda se:

- Os impostos e encargos municipais do proprietário tiverem aumentado significativamente
- O proprietário tiver feito reparações ou renovações consideráveis, ou
- Os custos dos serviços de segurança externos (por exemplo, não realizados pelos funcionários do proprietário) tiverem aumentado, ou os serviços de segurança externos forem prestados pela primeira vez.

O proprietário e o arrendatário também podem acordar num aumento de renda superior ao indicado na diretriz, se o proprietário acordar na renovação ou aditamento de um novo serviço para o arrendatário. Aplicam-se certas regras.

Diminuições da renda (rent reductions)

O proprietário deve reduzir a renda se:

- O imposto predial municipal descer mais do que 2.49 por cento, ou
- A renda foi aumentada acima do indicado na diretriz para pagar reparações ou renovações e os custos tiverem sido devidamente liquidados (isto só se aplica a arrendatários que viviam na unidade quando ocorreu o aumento da renda superior ao indicado na diretriz).

O arrendatário pode solicitar ao Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board) para reduzir a sua renda se:

- Os impostos ou encargos prediais municipais sobre a propriedade para arrendamento descerem
- O proprietário reduzir ou remover um serviço sem diminuir a renda, ou
- O proprietário não cumprir uma promessa feita num contrato para um aumento da renda superior ao indicado na diretriz.

J. Manutenção e reparações (Secção III, IV, V e XIV da lei)

O proprietário tem de manter a unidade de arrendamento e a propriedade em bom estado de conservação e em conformidade com todas as normas de saúde, segurança e manutenção. Isto inclui a manutenção e reparação de coisas que vieram com a unidade, tais como aparelhos, e das áreas comuns, tais como parques de estacionamento, elevadores e entradas.

O arrendatário deve pagar a sua renda, mesmo se existem problemas com a manutenção e reparação da sua unidade ou propriedade. Se o arrendatário tem um

problema de manutenção ou reparação, o arrendatário deverá dar conhecimento do mesmo ao proprietário. Se necessário, o arrendatário pode informar o Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board).

O arrendatário é responsável por qualquer dano à propriedade de arrendamento provocado pelo arrendatário, um hóspede do arrendatário ou outra pessoa que viva na unidade de arrendamento. Isto aplica-se a qualquer dano provocado propositadamente ou por falta de cuidado. O proprietário pode informar o Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board) se o arrendatário não reparar esse dano. Isto não inclui danos que resultem da utilização normal da unidade de arrendamento ao longo do tempo (“desgaste”).

O arrendatário é responsável pela limpeza convencional da unidade de arrendamento, exceto por qualquer limpeza que o proprietário tenha acordado fazer.

K. Serviços vitais (Secção I e II da lei)

“Serviços vitais” são água quente ou fria, combustível, eletricidade, gás e aquecimento.

O proprietário deve assegurar que a unidade de arrendamento possui equipamento de aquecimento capaz de manter uma temperatura mínima de 20° Celsius de 1 de setembro a 15 de junho. Alguns decretos municipais podem ter requisitos mais rigorosos.

O proprietário não pode recusar ou cortar o fornecimento razoável de um serviço vital, serviço de assistência ou alimentos que o proprietário deve fornecer no âmbito do contrato de arrendamento. Se um serviço vital for cortado porque o proprietário não pagou a sua fatura, considera-se que o proprietário recusou esse serviço. Contudo, se um serviço vital for cortado ou desligado porque o arrendatário não pagou a sua própria fatura de serviços, o arrendatário não pode reclamar que o proprietário recusou um serviço vital.

O proprietário não pode, deliberadamente, interferir com o fornecimento razoável de qualquer serviço vital, serviço de assistência ou alimentos que o proprietário é ou não obrigado a fornecer no âmbito do contrato de arrendamento.

L. Assédio (harassment) (Secção III e IV da lei)

É ilegal o proprietário (ou qualquer pessoa que atue pelo proprietário, tal como um supervisor ou gestor de propriedades) assediar o arrendatário, ou o arrendatário assediar o proprietário. Se o proprietário ou o arrendatário forem alvos de assédio, eles podem reportar o facto ao Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board).

M. Discriminação (discrimination)

Se o proprietário (ou alguém que atue pelo proprietário) discriminar o arrendatário com base em motivos de discriminação interditos no âmbito do Código dos Direitos Humanos de Ontário (o Código) (Ontario Human Rights Code) (the Code), ele pode estar a violar os direitos do arrendatário ao abrigo do Código. O Conselho de

Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board) poderá considerar discriminação se estiver relacionada com uma aplicação no âmbito da Lei de Arrendamentos Residenciais de 2006 (Residential Tenancies Act, 2006). Em outras situações, o arrendatário pode ter de apresentar o seu caso ao Tribunal de Direitos Humanos de Ontário (Human Rights Tribunal of Ontario).

N. Entrada do proprietário na unidade de arrendamento (Secção III da lei)

O arrendatário tem direito ao usufruto razoável da unidade de arrendamento (por exemplo, usufruto tranquilo, privacidade razoável, isenção de distúrbios injustificados e uso exclusivo da unidade de arrendamento).

O proprietário pode entrar na unidade de arrendamento mediante uma notificação por escrito com uma antecedência de 24 horas, apenas pelas razões seguintes:

- Fazer reparações
- Inspeccionar a unidade para verificar se é necessário fazer reparações, se a inspeção for razoável
- Mostrar a unidade de arrendamento a um possível comprador, segurador ou credor hipotecário
- Permitir que um agente imobiliário mostre a unidade a um possível comprador
- Realizar uma inspeção da propriedade antes de converter o edifício residencial num condomínio, ou
- Por qualquer objetivo razoável indicado no contrato de arrendamento.

A notificação por escrito deve incluir a razão da entrada e indicar a data e a hora (entre as 8:00 e as 20:00) em que o proprietário irá entrar na unidade. Com aviso prévio, o proprietário pode entrar na unidade quando o arrendatário não estiver em casa.

O proprietário não precisa de enviar uma notificação para entrar:

- Em caso de emergência
- Se o arrendatário permitir a entrada
- Se o contrato de arrendamento exigir que o proprietário limpe a unidade, ou
- Se o arrendamento estiver a cessar e o proprietário quiser mostrar a unidade a um potencial arrendatário novo - o proprietário só pode mostrar a unidade entre as 8:30 e as 20:00 e deve fazer um esforço razoável para informar o arrendatário quando isso acontecer.

O. Fechaduras (Secção III e IV da lei)

O proprietário não pode mudar as fechaduras da unidade de arrendamento a menos que o proprietário dê chaves novas ao arrendatário. O arrendatário não pode mudar as fechaduras da unidade de arrendamento sem o consentimento do proprietário.

P. Ceder ou subarrendar (assign or sublet) (Secção VI da lei)

O arrendatário só pode ceder ou subarrendar a unidade de arrendamento a outra pessoa com o consentimento do proprietário. O proprietário não pode arbitrariamente ou injustificadamente recusar o consentimento para um potencial cessionário ou subarrendado da unidade de arrendamento.

1. **Cedência (assignment):** Numa **cedência**, o arrendatário transfere para outra pessoa o seu direito de ocupar a unidade de arrendamento. A nova pessoa substitui o arrendatário e o contrato de arrendamento permanece o mesmo.
2. **Subarrendamento (sublet):** Um **subarrendamento** ocorre quando o arrendatário sai da unidade de arrendamento, deixa outra pessoa (o “subarrendado) aí viver até uma data especificada e pode voltar a viver na unidade antes que o arrendamento cesse. O contrato de arrendamento e a relação proprietário-arrendatário não muda.

Um arrendatário que subarrende uma unidade de arrendamento não pode:

- Cobrar uma renda mais elevada do que o proprietário pela unidade de arrendamento
- Receber honorários adicionais por subarrendar a unidade de arrendamento, ou
- Cobrar bens ou serviços adicionais ao subarrendado.

Q. Hóspedes (Secção III da lei)

O proprietário não pode impedir que os arrendatários tenham hóspedes, exigir que o arrendatário notifique o proprietário ou obtenha a permissão do proprietário antes de receber hóspedes. O proprietário não pode cobrar honorários extra ou aumentar a renda devido à presença de hóspedes na unidade de arrendamento. Contudo, o arrendatário é responsável pelo comportamento dos seus hóspedes.

O proprietário não pode evitar que o arrendatário tenha um colega de quarto, desde que os decretos municipais sobre normas de ocupação sejam respeitados.

Se o arrendatário arrendar toda a sua unidade a outra pessoa (por exemplo, arrendamento de curta duração), essa pessoa não se trata de um “hóspede”. Talvez seja necessário que o arrendatário obtenha a permissão do proprietário.

R. Animais de estimação (Secção III da lei)

Um contrato de arrendamento não pode proibir animais na unidade de arrendamento ou dentro ou à volta do edifício residencial.

Em alguns casos o proprietário pode solicitar ao Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board) o despejo de um arrendatário que possua um animal de estimação. Estes são alguns dos exemplos comuns:

- O animal de estimação faz demasiado barulho, danifica a unidade ou provoca reações alérgicas nos outros arrendatários.
- A raça ou espécie é naturalmente perigosa.
- As regras da empresa do condomínio não permitem animais de estimação.

S. Fumar (Secção V da lei)

A lei não aborda o ato de fumar numa unidade de arrendamento. O proprietário e o arrendatário podem usar a secção 10 do contrato de arrendamento normalizado (standard lease) para acordar na proibição ou permissão de fumar na unidade, e/ou na propriedade do proprietário.

Mesmo se o contrato de arrendamento não proíbe fumar, o proprietário pode solicitar ao Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board) que cesse o arrendamento se o ato de fumar:

- Interferir substancialmente com o usufruto razoável do proprietário ou dos outros arrendatários
- Provocar danos indevidos
- Prejudicar a segurança, ou
- Interferir substancialmente com outro direito legal, privilégio ou interesse do proprietário.

Se o arrendatário crê que o facto de outras pessoas fumarem no seu edifício afeta a sua saúde ou segurança, viola normas de manutenção, ou interfere substancialmente com o seu usufruto razoável da unidade de arrendamento, deve discuti-lo com o seu proprietário antes de contactar o Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board).

T. Detetores de fumo e monóxido de carbono

O proprietário deve equipar a unidade de arrendamento com detetores de fumo e, se aplicável, detetores de monóxido de carbono. O proprietário é responsável por manter os detetores de fumo e monóxido de carbono em condições de funcionamento, incluindo a substituição das pilhas. O arrendatário não deve desligar ou modificar qualquer detetor de fumo ou monóxido de carbono e deve notificar o proprietário imediatamente se quaisquer detetores não funcionarem devidamente.

U. Resolução de litígios

O proprietário e o arrendatário são obrigados a cumprir a lei. Se têm problemas ou desentendimentos, o proprietário e o arrendatário deverão primeiro discutir a questão e tentar resolvê-la entre eles. Se o proprietário ou o arrendatário sentirem que o outro não está a cumprir a lei, podem contactar o Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board) para obter informações sobre os seus direitos e responsabilidades, incluindo saber se podem solicitar ao Conselho de Proprietários e Arrendatários (Landlord and Tenant Board) que resolva o litígio.

Ministry of Municipal Affairs and Housing

© Queen's Printer for Ontario, 2021

ISBN 978-1-4868-5148-5

03/21