

Italiano	Português
<b>1. Le parti contraenti</b>	<b>1. As partes contratantes</b>
<b>1.1 Il locatore</b>	<b>1.1 O locador</b>
Nome e cognome :	<b>Nome e sobrenome :</b>
Indirizzo :	<b>Endereço :</b>
CAP e località :	<b>CEP e localidade :</b>
Telefono :	<b>Telefone :</b>
E-mail :	<b>E-mail :</b>
Rappresentato da (se applicabile) :	<b>Representado por (se aplicável) :</b>
<b>1.2 Il conduttore</b>	<b>1.2 O locatário</b>
Nome e cognome :	<b>Nome e sobrenome :</b>
Indirizzo :	<b>Endereço :</b>
CAP e località :	<b>CEP e localidade :</b>
Telefono :	<b>Telefone :</b>
Nome del coniuge :	<b>Nome do cônjuge :</b>
Coinquilino/i :	<b>Colega(s) de quarto :</b>
## CONTRATTO DI LOCAZIONE PER ABITAZIONE	## CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA HABITAÇÃO
Data del contratto :	<b>Data do contrato :</b>
## 1. Le parti contraenti	## 1. As partes contratantes
## 1.1 Il locatore	## 1.1 O locador
Nome e cognome :	<b>Nome e sobrenome :</b>
Indirizzo :	<b>Endereço :</b>

Italiano	Português
CAP e località :	<b>CEP e localidade :</b>
Telefono :	<b>Telefone :</b>
E-mail :	<b>E-mail :</b>
Rappresentato da (se applicabile) :	<b>Representado por (se aplicável) :</b>
## 1.2 Il conduttore	## 1.2 O locatário
Nome e cognome :	<b>Nome e sobrenome :</b>
Indirizzo :	<b>Endereço :</b>
CAP e località :	<b>CEP e localidade :</b>
Telefono :	<b>Telefone :</b>
Nome del coniuge :	<b>Nome do cônjuge :</b>
Coinquilino/i :	<b>Colega(s) de quarto :</b>
## 2. Oggetto della locazione	## 2. Objeto da locação
La locazione riguarda il seguente bene (barrare e completare) :	<b>A locação refere-se ao seguinte bem (assinalar e completar) :</b>
Appartamento di locali, al piano	<b>Apartamento de cômodos, no andar</b>
Casa individuale di locali	<b>Casa individual de cômodos</b>
camera/e arredata/e	<b>quarto(s) mobiliado(s)</b>
Indirizzo completo del bene locato :	<b>Endereço completo do bem locado :</b>
Destinazione d'uso : (barrare)	<b>Destinação de uso : (assinalar)</b>
<input type="checkbox"/> Abitazione principale	<input type="checkbox"/> <b>Habitação principal</b>
<input type="checkbox"/> Appartamento familiare	<input type="checkbox"/> <b>Apartamento familiar</b>
<input type="checkbox"/> Residenza secondaria	<input type="checkbox"/> <b>Residência secundária</b>

Italiano	Português
<input type="checkbox"/> Appartamento vacanze	<input type="checkbox"/> Apartamento de férias
<input type="checkbox"/> Camera arredata	<input type="checkbox"/> Quarto mobiliado
<input type="checkbox"/> Altro : _____	<input type="checkbox"/> Outro : _____
Locali accessori inclusi : (barrare)	<b>Compartimentos acessórios incluídos : (assinalar)</b>
<input type="checkbox"/> Cantina / comparto cantina	<input type="checkbox"/> Adega / compartimento de adega
<input type="checkbox"/> Ripostiglio n. _____	<input type="checkbox"/> Depósito n. _____
<input type="checkbox"/> Soffitta / comparto soffitta	<input type="checkbox"/> Sótão / compartimento de sótão
<input type="checkbox"/> Posto n. _____	<input type="checkbox"/> Lugar n. _____
<input type="checkbox"/> Garage / posto auto in garage sotterraneo	<input type="checkbox"/> Garagem / vaga de estacionamento em garagem subterrânea
<input type="checkbox"/> Altri : _____	<input type="checkbox"/> Outros : _____
Impianti comuni autorizzati (secondo regolamento interno) : (barrare)	<b>Instalações comuns autorizadas (segundo regulamento interno) : (assinalar)</b>
<input type="checkbox"/> Giardino / terrazza / arredo giardino	<input type="checkbox"/> Jardim / terraço / mobiliário de jardim
<input type="checkbox"/> Lavanderia (lavatrice / asciugatrice / stendibiancheria)	<input type="checkbox"/> Lavanderia (máquina de lavar / secar / varal)
<input type="checkbox"/> Altri : _____	<input type="checkbox"/> Outros : _____
Al momento della consegna viene redatto un inventario delle chiavi. Ogni perdita di chiave deve essere segnalata immediatamente al locatore. La duplicazione delle chiavi è consentita solo con accordo scritto del locatore. Tutte le chiavi devono essere restituite alla fine della locazione. Le chiavi	<b>No momento da entrega, é elaborado um inventário das chaves. Qualquer perda de chave deve ser comunicada imediatamente ao locador. A duplicação de chaves é permitida apenas com acordo escrito do locador. Todas as chaves devem ser devolvidas no final da locação. As chaves duplicadas devem ser entregues ao</b>

Italiano	Português
<p>duplicate devono essere consegnate al locatore o distrutte con prova.</p>	<p><b>locador ou destruídas com comprovante.</b></p>
<p>## 3. Durata della locazione e risoluzione</p>	<p>## 3. Duração da locação e resolução</p>
<p><input type="checkbox"/> Locazione a tempo determinato : La locazione inizia il _____ e termina il _____ (senza preavviso).</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>Locação por prazo determinado : A locação inicia em _____ e termina em _____ (sem aviso prévio).</b></p>
<p><input type="checkbox"/> Locazione a tempo indeterminato : La locazione inizia il _____. Può essere risolta per la prima volta il _____.</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>Locação por prazo indeterminado : A locação inicia em _____. Pode ser resolvida pela primeira vez em _____.</b></p>
<p>Termine di preavviso :</p>	<p><b>Prazo de aviso prévio :</b></p>
<p><input type="checkbox"/> 3 mesi (alloggio)</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>3 meses (habitação)</b></p>
<p><input type="checkbox"/> 2 settimane (camera arredata)</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>2 semanas (quarto mobiliado)</b></p>
<p><input type="checkbox"/> Altro termine concordato : _____</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>Outro prazo acordado : _____</b></p>
<p>La risoluzione da parte del locatore deve essere motivata su richiesta del conduttore (art. 271 cpv. 2 CO) e effettuata con il modulo ufficiale. La risoluzione da parte del conduttore deve essere scritta e inviata per raccomandata.</p>	<p><b>A resolução por parte do locador deve ser motivada mediante solicitação do locatário (art. 271, n. 2, CO) e efetuada com o formulário oficial. A resolução por parte do locatário deve ser por escrito e enviada por carta registrada.</b></p>
<p>Per appartamenti familiari : Il conduttore può risolvere solo con il consenso espresso del coniuge. Il locatore invia la notifica separatamente a entrambi.</p>	<p><b>Para apartamentos familiares : O locatário pode resolver apenas com o consentimento expresso do cônjuge. O locador envia a notificação separadamente a ambos.</b></p>

Italiano	Português
Date di risoluzione :	<b>Datas de resolução :</b>
<input type="checkbox"/> Fine di ogni mese (eccetto il 31 dicembre)	<input type="checkbox"/> <b>Fim de cada mês (exceto 31 de dezembro)</b>
<input type="checkbox"/> Date usuali del luogo :	<input type="checkbox"/> <b>Datas usuais do local :</b>
In assenza di data nel contratto, si applicano gli usi locali. Dettagli presso l'autorità di conciliazione competente.	<b>Na ausência de data no contrato, aplicam-se os usos locais. Detalhes junto à autoridade de conciliação competente.</b>
## 4. Canone di locazione e spese accessorie	## 4. Aluguel e despesas acessórias
## 4.1 Canone netto mensile	## 4.1 Aluguel líquido mensal
Appartamento / casa : CHF	<b>Apartamento / casa : CHF</b>
Garage / posto auto / ripostiglio : CHF	<b>Garagem / vaga de estacionamento / depósito : CHF</b>
Altri locali accessori : CHF	<b>Outros compartimentos acessórios : CHF</b>
Totale canone netto : CHF	<b>Total aluguel líquido : CHF</b>
## 4.2 Spese accessorie	## 4.2 Despesas acessórias
Modalità di fatturazione :	<b>Modalidade de faturação :</b>
<input type="checkbox"/> Acconto	<input type="checkbox"/> <b>Adiantamento</b>
<input type="checkbox"/> Forfait	<input type="checkbox"/> <b>Valor fixo (forfait)</b>
Servizio   Importo (CHF)   Acconto   Forfait	Serviço   Valor (CHF)   Adiantamento   Valor fixo
Riscaldamento e acqua calda     <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>	Aquecimento e água quente     <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>
Acqua / acque reflue     <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>	Água / esgoto     <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>

Italiano	Português
Radio / TV   <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>	Rádio / TV   <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>
Manutenzione dell'edificio   <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>	Manutenção do edifício   <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>
Elettricità (parti comuni)   <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>	Eletricidade (partes comuns)   <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>
Ascensore   <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>	Elevador   <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>
Manutenzione giardino   <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>	Manutenção de jardim   <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>
Altri :   <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>	Outros :   <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>
Totale spese accessorie mensili : CHF	<b>Total das despesas acessórias mensais : CHF</b>
Totale canone netto + spese : CHF	<b>Total aluguel líquido + despesas : CHF</b>
Data di calcolo delle spese : <input type="checkbox"/> 30 giugno <input type="checkbox"/> Altro :	<b>Data de cálculo das despesas : <input type="checkbox"/> 30 de junho <input type="checkbox"/> Outra :</b>
Forfait : Basato sulla media triennale ; nessun obbligo di rendiconto.	<b>Valor fixo (forfait) : Baseado na média trienal ; nenhuma obrigação de prestação de contas.</b>
Acconto : Regularizzazione entro 30 giorni. In caso di uscita durante il periodo, le spese di riscaldamento e acqua calda sono fatturate pro-rata (senza fattura intermedia).	<b>Adiantamento : Regularização em até 30 dias. Em caso de saída durante o período, as despesas de aquecimento e água quente são faturadas proporcionalmente (sem fatura intermediária).</b>
Tabella di ripartizione pro-rata delle spese di riscaldamento e acqua calda (prassi comune conforme a OLAL) :	<b>Tabela de rateio proporcional das despesas de aquecimento e água quente (prática comum conforme OLAL) :</b>
Mese   Riscaldamento (senza acqua calda)   Riscaldamento + acqua calda	Mês   Aquecimento (sem água quente)   Aquecimento + água quente
Gennaio   17,5 %   13,6 %	Janeiro   17,5 %   13,6 %
Febbraio   14,5 %   12,1 %	Fevereiro   14,5 %   12,1 %

Italiano	Português
Marzo   13,5 %   11,5 %	Março   13,5 %   11,5 %
Aprile   9,5 %   9,3 %	Abril   9,5 %   9,3 %
Maggio   3,5 %   5,6 %	Maio   3,5 %   5,6 %
Giugno   0 %   3,7 %	Junho   0 %   3,7 %
Luglio   0 %   3,7 %	Julho   0 %   3,7 %
Agosto   0 %   3,6 %	Agosto   0 %   3,6 %
Settembre   1 %   3,7 %	Setembro   1 %   3,7 %
Ottobre   10 %   9,5 %	Outubro   10 %   9,5 %
Novembre   13,5 %   10,7 %	Novembro   13,5 %   10,7 %
Dicembre   17 %   13 %	Dezembro   17 %   13 %
<p>Contenuto delle spese di riscaldamento e acqua calda (art. 257b CO) : Spese effettive direttamente legate all'impianto (combustibili, energia, elettricità per bruciatori e pompe, pulizia, revisione periodica, assicurazioni specifiche, costi amministrativi). Escluse : riparazioni importanti, rinnovamenti, interessi e ammortamenti.</p>	<p><b>Conteúdo das despesas de aquecimento e água quente (art. 257b CO) : Despesas efetivas diretamente ligadas à instalação (combustíveis, energia, eletricidade para queimadores e bombas, limpeza, revisão periódica, seguros específicos, custos administrativos). Excluídas : reparações importantes, renovações, juros e amortizações.</b></p>
<p>Il rendiconto deve essere redatto entro 6 mesi dalla data fissata. In caso contrario, il conduttore può esigere il rimborso degli acconti dopo diffida scritta.</p>	<p><b>A prestação de contas deve ser elaborada dentro de 6 meses a partir da data fixada. Caso contrário, o locatário pode exigir o reembolso dos adiantamentos após notificação escrita.</b></p>
<p>## 4.3 Riserva di aumento del canone di locazione (art. 18 OLAL)</p>	<p>## 4.3 Reserva de aumento do aluguel (art. 18 OLAL)</p>

Italiano	Português
Il conduttore riconosce che il canone convenuto non copre l'insieme delle spese del locatore per un importo di :	<b>O locatário reconhece que o aluguel acordado não cobre a totalidade das despesas do locador num montante de :</b>
## 5. Pagamento del canone	## 5. Pagamento do aluguel
Il canone netto e le spese sono pagabili in anticipo, entro il di ogni mese, sul seguente conto :	<b>O aluguel líquido e as despesas são pagáveis antecipadamente, até o dia de cada mês, na seguinte conta :</b>
Destinatario :	<b>Destinatário :</b>
Banca / Posta :	<b>Banco / Correio :</b>
Numero conto / IBAN :	<b>Número da conta / IBAN :</b>
Il canone è calcolato sulla base del tasso di riferimento ipotecario di % (stato al ).	<b>O aluguel é calculado com base na taxa de referência hipotecária de % (estado em ).</b>
## 6. Cauzione locativa	## 6. Caução locatícia
Il conduttore versa una cauzione di CHF _____ (massimo 3 mensilità nette).	<b>O locatário paga uma caução de CHF _____ (máximo 3 mensalidades líquidas).</b>
Tale somma è depositata su un conto di risparmio bancario a nome del conduttore (art. 257e CO).	<b>Este valor é depositado em uma conta poupança bancária em nome do locatário (art. 257e CO).</b>
Termine di versamento :	<b>Prazo de pagamento :</b>
<input type="checkbox"/> Alla firma	<input type="checkbox"/> <b>Na assinatura</b>
<input type="checkbox"/> All'inizio della locazione	<input type="checkbox"/> <b>No início da locação</b>
<input type="checkbox"/> Entro il	<input type="checkbox"/> <b>Até</b>
## 7. Consegna e restituzione del bene	## 7. Entrega e devolução do bem

Italiano	Português
<p>La consegna e la restituzione avvengono il giorno concordato (o il giorno successivo alla fine della locazione) entro le ore 12.00. Se il giorno cade di domenica o festivo, la restituzione è rinviata al primo giorno lavorativo successivo alle ore 12.00.</p>	<p><b>A entrega e a devolução ocorrem no dia acordado (ou no dia seguinte ao término da locação) até as 12h00. Se o dia cair em domingo ou feriado, a devolução é adiada para o primeiro dia útil seguinte até as 12h00.</b></p>
<p>## 8. Manutenzione e riparazioni</p>	<p>## 8. Manutenção e reparações</p>
<p>Il conduttore assume la manutenzione ordinaria e le piccole riparazioni fino a CHF 200.– per intervento. Oltre tale importo, le spese sono a carico del locatore.</p>	<p><b>O locatário assume a manutenção ordinária e as pequenas reparações até CHF 200,– por intervenção. Acima desse valor, as despesas são por conta do locador.</b></p>
<p>## 9. Utilizzo del bene</p>	<p>## 9. Utilização do bem</p>
<p>Il bene è destinato esclusivamente ad uso abitativo. Qualsiasi utilizzo commerciale, professionale o per corsi (es. musica) richiede il previo consenso scritto del locatore. Il locatore può revocare tale consenso dopo due diffide scritte raccomandate e un termine di sei mesi. Gli animali domestici sono vietati salvo previo consenso scritto ed espresso del locatore.</p>	<p><b>O bem destina-se exclusivamente a uso habitacional. Qualquer utilização comercial, profissional ou para cursos (ex. música) requer o prévio consentimento escrito do locador. O locador pode revogar tal consentimento após duas notificações escritas registradas e um prazo de seis meses. Animais domésticos são proibidos, salvo prévio consentimento escrito e expresso do locador.</b></p>
<p>## 10. Diritto di visita</p>	<p>## 10. Direito de visita</p>
<p>Il locatore può visitare il bene con preavviso ragionevole (minimo 48 ore) per motivi legittimi (manutenzione, vendita, nuova locazione).</p>	<p><b>O locador pode visitar o bem com aviso prévio razoável (mínimo 48 horas) por motivos legítimos (manutenção, venda, nova locação).</b></p>
<p>## 11. Disposizioni varie</p>	<p>## 11. Disposições diversas</p>

Italiano	Português
Le parti possono compensare i rispettivi crediti. Il regolamento interno (se presente) è parte integrante del contratto.	<b>As partes podem compensar os respectivos créditos. O regulamento interno (se presente) é parte integrante do contrato.</b>
## 12. Diritto applicabile e foro competente	## 12. Direito aplicável e foro competente
Il presente contratto è regolato dal diritto federale svizzero (art. 253 ss. CO e OLAL). Il tribunale competente è quello del luogo in cui si trova il bene locato.	<b>O presente contrato é regido pelo direito federal suíço (art. 253 e seguintes CO e OLAL). O tribunal competente é o do local onde se encontra o bem locado.</b>
## 13. Allegati	## 13. Anexos
<input type="checkbox"/> Regolamento interno dell'edificio	<input type="checkbox"/> <b>Regulamento interno do edificio</b>
<input type="checkbox"/> Altri allegati : _____	<input type="checkbox"/> <b>Outros anexos :</b> _____
## 14. Entrata in vigore e firme	## 14. Entrada em vigor e assinaturas
Il contratto è redatto in due esemplari originali ed entra in vigore con la firma di entrambe le parti. Qualsiasi modifica deve essere scritta.	<b>O contrato é redigido em dois exemplares originais e entra em vigor com a assinatura de ambas as partes. Qualquer modificação deve ser feita por escrito.</b>
Il locatore : _____ Luogo e data : _____	<b>O locador :</b> _____ <b>Local e</b> <b>data :</b> _____
Rappresentante (se applicabile) : _____	<b>Representante (se aplicável) :</b> _____
Il conduttore : _____ Luogo e data : _____	<b>O locatário :</b> _____ <b>Local e</b> <b>data :</b> _____

Italiano	Português
<p>Coniuge / coinquilino (se applicabile) : _____</p> <p>Luogo e data : _____</p>	<p><b>Cônjuge / colega de quarto (se aplicável) :</b> _____ <b>Local e</b> <b>data :</b> _____</p>
<p>(In caso di coinquilini, tutti firmano e sono solidalmente responsabili.)</p>	<p><b>(Em caso de colegas de quarto, todos assinam e são solidariamente responsáveis.)</b></p>
<p>Clausola di responsabilità : Questo modello neutro è messo a disposizione gratuitamente da <a href="https://www.welfarecalc.ch/">https://www.welfarecalc.ch/</a>, a puro titolo informativo. Non sostituisce un consiglio giuridico personalizzato e non assume alcuna responsabilità per l'utilizzo, il contenuto o le conseguenze. Si raccomanda di farlo revisionare da un professionista prima della firma.</p>	<p><b>Cláusula de responsabilidade : Este modelo neutro é disponibilizado gratuitamente por <a href="https://www.welfarecalc.ch/">https://www.welfarecalc.ch/</a>, apenas para fins informativos. Não substitui uma consultoria jurídica personalizada e não assume qualquer responsabilidade pelo uso, conteúdo ou consequências. Recomenda-se que seja revisado por um profissional antes da assinatura.</b></p>