

Tudo sobre Aluguel para Estudantes

Vai alugar um imóvel na faculdade?

Veja o que você precisa saber.



RTB

Guia do Estudante

1. O que é a Residential Tenancies Board (RTB)?

A RTB é um órgão público independente que regula o setor de aluguel da Irlanda e trabalha para garantir um sistema de locação justo para todos, das seguintes maneiras:

- Informando inquilinos e proprietários sobre seus direitos e responsabilidades.
- Garantindo que os proprietários registrem os contratos de locação e sigam a lei.
- Ajudando a resolver conflitos sobre aluguel.
- Fornecendo dados confiáveis para orientar as políticas de aluguel.

2. Antes de começar: saiba qual é o seu tipo de locação

- **Acomodação específica para estudantes (SSA):** habitação destinada exclusivamente a estudantes durante o período letivo. Inclui SSA fornecida por faculdades, universidades e empresas privadas.
Os contratos e licenças de SSA estão sob responsabilidade da RTB. Para acomodações estudantis no campus com áreas compartilhadas, cada licença individual deve ser registrada.
- **Locação residencial privada:** contrato entre um proprietário (pessoa física, empresa ou fideicomisso) e um inquilino. O inquilino paga o aluguel em troca do direito de morar na propriedade.

- **Acomodação no estilo “Alugue um Quarto”:** é quando você aluga um quarto na casa do proprietário. Este tipo de acordo é chamado de contrato de licença e está fora do escopo da RTB. Isso significa que eles não precisam ser registrados e não estão cobertos pelo serviço de resolução de conflitos da RTB.
- **Aluguéis de curto prazo:** também estão fora do escopo da RTB. Mas atenção: só porque algo é chamado de contrato de licença, não significa necessariamente que seja.

3. Procurando acomodação

- **Visite a propriedade antes,** nunca pague ou assine nada sem ver o local.
- **Verifique se a propriedade** atende aos padrões mínimos: água quente e fria, aquecimento e eletrodomésticos seguros.
- **Cuidado com golpes:** nunca forneça dinheiro sem ver a propriedade.

4. Depois de encontrar o lugar

- Use nossa **Lista de verificação de início do contrato** para garantir uma locação bem sucedida e evitar problemas futuros.
- **Assine um contrato de locação por escrito:** use nosso modelo de contrato de locação (não aplicável a locações SSA).
- **Pague o depósito e exija recibo,** evite dinheiro em espécie, se possível.
- **Verifique se o proprietário registrou a locação:** você pode pesquisar no registro público da RTB ou no registro SSA da RTB.
- **Faça um inventário com** fotos datadas do conteúdo e do estado da propriedade.

5. Regras especiais para SSA

- Não pode ser exigido mais de um mês de aluguel adiantado para garantir a locação (salvo se o pagamento de mensalidades for feito ao mesmo provedor e o proprietário concordar). Isso é além do valor do depósito.
- O contrato ou licença não deve ultrapassar 41 semanas, salvo solicitação do estudante.
- É possível encerrar contratos SSA entre 1º de maio e 1º de outubro com aviso prévio de 28 dias, por qualquer motivo. Fora deste período, valem as regras normais de encerramento de contrato de prazo fixo.

6. Vivendo no imóvel alugado

Você tem direitos legais e também responsabilidades.

Seus direitos:

- Moradia segura, com serviços básicos e eletrodomésticos funcionando.
- Ocupação tranquila e exclusiva, o que significa que o proprietário só pode entrar com a sua permissão, exceto em emergências.
- Informações sobre como o aluguel foi definido.
- Aviso prévio adequado se o contrato estiver terminando.

Suas responsabilidades:

- Pagar o aluguel em dia.
- Manter o imóvel em boas condições e informar a necessidade de reparos.
- Permitir acesso razoável mediante aviso.
- Não sublocar nem ceder o imóvel sem permissão (proibido em contratos SSA).
- Não se envolver em ou permitir comportamento antissocial.

Outras dicas para evitar problemas:

- Se você pagar o aluguel em dinheiro, envie uma mensagem de confirmação depois.
- Verifique as regras do local sobre fumar, guardar bicicletas ou descartar lixo.
- Verifique quem é responsável pelas contas de serviços públicos.
- Guarde cópias de toda a correspondência com o proprietário.

7. Regras nacionais de controle de aluguel

Para a maioria das locações residenciais privadas e de acomodações específicas para estudantes, o aumento anual máximo do aluguel é de 2% ou da inflação, caso esta seja menor.

Em alguns casos, novas locações residenciais privadas iniciadas a partir de 1º de março de 2026 podem ter o aluguel reajustado de acordo com o valor de mercado. Os aluguéis de acomodações específicas para estudantes (SSA) não podem ser reajustados de acordo com o valor de mercado até 1º de março de 2029.

Consulte em rtb.ie as [regras nacionais de controle de aluguéis](#) aplicáveis à sua locação.

8. Encerrando o contrato

Proprietários e inquilinos devem fornecer aviso por escrito para encerrar a locação. Acesse rtb.ie para saber os prazos corretos e como notificar formalmente.

Protegendo o seu depósito

O proprietário só pode descontar do seu depósito valores referentes a aluguel não pago, danos além do desgaste normal, contas de serviços públicos não quitadas ou aviso insuficiente.

Você deve receber seu depósito integral (ou o saldo) logo após a saída.

9. Se algo der errado

Resolução de conflitos

Converse primeiro com o proprietário. Se não resolver, entre em contato com a RTB para resolver o conflito.

Denúncia de infrações do proprietário

Você pode denunciar o proprietário à RTB por:

- Não registrar a locação.
- Descumprir a lei de aluguel.



Precisa de mais ajuda?

Seja sua primeira locação ou renovação de contrato, a RTB está aqui para ajudar os estudantes a alugar com segurança e confiança.

Acesse rtb.ie para obter informações completas sobre todos os assuntos abordados aqui, além de listas de verificação, modelos de cartas e vídeos explicativos

Acesse rtb.ie para saber mais.



Bord um Thionóntachtaí Cónaithe
Residential Tenancies Board