

ポルトガル語版

ちんたいじゅうたく か かた す
賃貸住宅の借り方・住むときのルール

Guia para locação de imóveis e regras de moradia no Japão



'Sai-no-kuni' Saitama
さいくに さいたまけん
彩の国 埼玉県

Introdução

Dificuldades para entender os costumes e procedimentos das imobiliárias no Japão ou mesmo não entender vários itens do contrato de locação do imóvel são fatos que podem deixá-lo frustrado no momento de procurar um imóvel para alugar.

Ou então, problemas acabam surgindo com o proprietário do imóvel ou com a vizinhança, pelo fato de não conhecer as regras do dia-a-dia, mesmo depois de conseguir um imóvel para alugar.

Este livreto foi elaborado para que você possa entender com mais facilidade sobre como alugar um imóvel e as regras de como morar num imóvel no Japão.

Utilize este livreto como referência ao alugar um imóvel ou viver no Japão.

ÍNDICE

I. Locação de imóveis no Japão	1
(1) Locação de imóveis em geral	
(2) Antes de assinar um contrato de locação	
(3) Tipos de contratos de locação	
(4) Pagamentos requeridos ao assinar um contrato de locação	
(5) Termos e condições gerais do contrato de locação	
II. Procedimentos para alugar um imóvel	4
III. Como encontrar um agente imobiliário para ajudar a encontrar um imóvel	5
IV. Consultas sobre o contrato de locação de imóvel	5
V. Procedimentos na hora da mudança	6
VI. Regras de moradia no Japão	7
(1) Como separar e jogar o lixo	
(2) Usando a cozinha	
(3) Cuidados com ruídos e barulhos	
(4) Usando o toalete e chuveiro/banheira	
(5) Utilização das áreas de uso comunitário	
(6) Estacionamento para bicicletas e automóveis	
VII. Associações de moradores do bairro	8

I Locação de imóveis no Japão

Quando você quiser alugar uma casa ou apartamento, você deve ir a uma agência imobiliária (*fudosan torihiki gyosha*). Os contratos de locação de imóveis podem diferenciar-se em relação a outros países. Por isso, é importante que você conheça o estilo de vida japonês para que possa viver sem muitas dificuldades.

(1) Locação de imóveis em geral

<p>Aluguel e taxas de manutenção</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. O aluguel é pago mensalmente com antecedência. 2. Além do aluguel, há ainda a cobrança da taxa de condomínio e cobrança de despesas das áreas de uso comunitário (despesas com equipamentos, luz, limpeza, etc.).
<p>Tamanho da residência e tipos de quartos</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. O tamanho de uma residência é indicado pela área total, incluindo não apenas áreas de estar, mas também o lavabo, banheiro, cozinha, etc. (por exemplo, 30 m²). 2. O tamanho de cada cômodo é indicado pelo número de tatames que comporta (por exemplo, 6 <i>jo</i>). Um tatame tem cerca de 1,6 m². 3. Os quartos podem ser em estilo japonês (salas com tatames) ou de estilo ocidental (quartos com assoalho). Para se referir aos cômodos existentes dentro da residência é comum o uso de terminologias como DK (sala de jantar+cozinha) ou LDK (sala de estar+sala de jantar+ cozinha). 4. O tamanho da residência ou do terreno pode ser representado também por “<i>tsubo</i>”. Uma unidade de <i>tsubo</i> mede aproximadamente 3,3m².
<p>Instalações</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Há instalações para o fornecimento de água, eletricidade e gás, mas cabe ao inquilino seguir os procedimentos que são necessários para começar a usar esses serviços. 2. Normalmente, não há lâmpadas elétricas, fogão, forno ou outros móveis na residência. Estes devem ser adquiridos pelo inquilino.
<p>Acesso</p>	<p>O acesso é normalmente indicado em número de minutos a partir da estação mais próxima (por exemplo, uma caminhada de 15 minutos da Estação Urawa).</p>

(2) Antes de assinar um contrato de locação

Ao alugar uma casa ou apartamento no Japão, você deverá assinar um contrato de arrendamento ou locação (*chintai keiyaku*).

O contrato de locação é um acordo para assegurar os direitos e deveres do proprietário e do inquilino do imóvel.

É importante assinar somente quando estiver ciente das condições do contrato de locação, pois sua assinatura indica que você concorda com os termos e condições especificados. Você deve ler atentamente o contrato e pedir explicações sobre qualquer coisa que não entenda completamente. Lembre-se que é essencial que você entenda todo o contrato antes de assinar.

Para firmar contrato são necessários, entre outros documentos: o seu *juminhyo* (cópia do Atestado de Residência), Cartão de Permanência, comprovante de rendimento e o atestado de registro de carimbo. Um fiador (um cossignatário, que será responsável pelo aluguel, etc., caso você não o pague) ou compromisso escrito também é geralmente exigido.

(3) Tipos de contratos de locação

Contrato de locação normal	Após a expiração do período do contrato, como regra, o mesmo contrato é renovado (continuação). Quando o contrato for renovado, você pode ser obrigado a pagar uma taxa de renovação de contrato, entre outras.
Contrato de locação por período fixo	Após a expiração do período do contrato, este não é renovado. Você pode assinar um novo contrato para alugar a mesma unidade. Ao assinar um novo contrato, você terá que pagar uma taxa ao corretor de imóveis, entre outras.

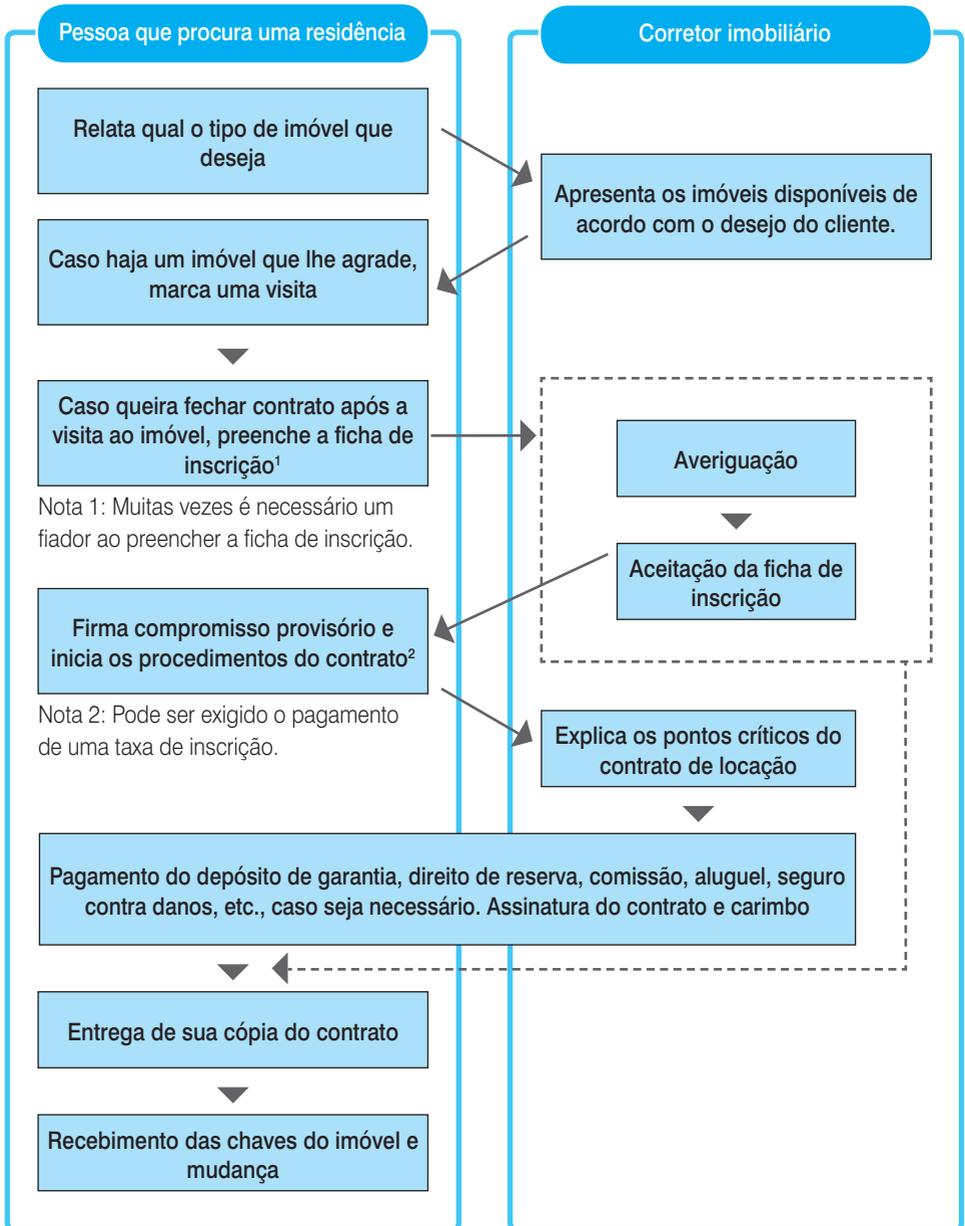
(4) Pagamentos exigidos ao assinar um contrato de locação

Aluguel	O aluguel é pago antecipadamente. Por isso, no início será cobrado o valor equivalente a 2 meses de aluguel (aluguel do mês em que ocorreu a mudança e o aluguel do mês seguinte). Em geral, o pagamento do aluguel é feito através de depósito bancário.
Depósito	Um depósito de garantia, correspondente ao valor de 1 a 3 meses de aluguel, pago ao proprietário do imóvel. Essa taxa será usada para cobrir despesas com reformas, pagamento de aluguel não efetuado ou para limpar a residência, se necessário. Caso haja saldo, este será devolvido ao inquilino.
Direito de reserva	Corresponde a 1 ou 2 meses de aluguel e é paga ao proprietário do imóvel como um direito de reserva. Não há devolução dessa taxa.
Comissão	Esta é a comissão paga ao corretor de imóveis. Por regra o valor, referente a 1 mês de aluguel, é dividido entre o dono do imóvel e inquilino. Caso haja acordo entre as partes, a proporção paga por cada uma pode mudar.

(5) Termos e condições gerais do contrato de locação

Fiador	Em muitos casos, será necessário um fiador no momento de alugar uma residência. Caso não encontre um fiador, consulte a imobiliária e informe-se sobre a possibilidade de utilizar os serviços de empresas fiadoras. Consulte a imobiliária.
Pagamento de aluguel	O aluguel do mês seguinte deverá ser pago até o final do mês corrente, conforme a data prescrita no contrato.
Moradores	É proibido morar com outra pessoa que não faça parte da família sem avisar o proprietário do imóvel.
Sublocação	É proibido emprestar ou alugar uma parte ou toda a residência.
Reformas e decoração	É necessário o consentimento do proprietário do imóvel, com antecedência, se desejar realizar alterações como reformas (por exemplo, troca de instalações de gás, eletricidade, demolição de paredes ou execução de buracos) ou decoração (por exemplo, substituição do papel de parede).
Rescisão de contrato	Se desejar o cancelamento do contrato, informe com antecedência ao proprietário do imóvel. Deixar o imóvel sem avisar o proprietário ou mesmo deixar para avisar “em cima da hora” aumenta a possibilidade de não obter a restituição do depósito de garantia.
Cláusulas para rescisão do contrato	Para evitar transtornos no final do contrato, como a não devolução do depósito de garantia ou cobrança de altos valores referentes à limpeza ou reforma do imóvel, recomenda-se verificar antes de assinar o contrato, em quais condições existirão cobranças avulsas ou a não devolução do depósito.
Animais de estimação	A maioria dos proprietários não permite animais de estimação. Caso haja intenção de ter um animal de estimação, confirme com a imobiliária antes de assinar o contrato e certifique-se que o contrato de locação permite isso.

II Procedimentos para alugar um imóvel



III Como encontrar um corretor imobiliário para ajudar a encontrar um imóvel

Site	Endereço URL
Welcome CHINTAI (Associação de Gestão de Propriedades no Japão) (Um site que ajuda estrangeiros que querem viver no Japão a encontrar moradia)	http://www.welcome.jpm.jp/
Rede de apoio à moradia da Província de Saitama (Uma lista de agentes imobiliários para estrangeiros, etc.)	http://www.sasn.jp/safety/27/
Divisão Internacional, Secretaria da Província de Saitama (Listas de agentes imobiliários para estrangeiros, etc. [uma em japonês com <i>furigana</i> e outra em inglês])	http://www.pref.saitama.lg.jp/page/sumaisupportlist.html

IV Consultas sobre o contrato de locação de imóvel

Objeto de consulta	Organização	Número de telefone	Horários de atendimento (exceto durante os feriados nacionais e feriados de fim de ano/Ano Novo)
<ul style="list-style-type: none"> • Contratos de locação • Problemas ao morar ou sair de uma moradia 	Escritório de consultas sobre habitação, Companhia de Habitação de Saitama	048-658-3017	De segunda a domingo (todos os dias, inclusive feriados nacionais) 10h às 19h
	Saitama de Associação de construção e venda de lotes	048-811-1820	De segunda a sexta-feira 9h às 17h
	Associação de Imobiliárias do Japan, Sede de Saitama	048-866-5225	De segunda a sexta-feira 9h às 17h
<ul style="list-style-type: none"> • Contratos de locação • Corretores imobiliários 	Divisão de segurança de construção, Secretaria da Província de Saitama	048-830-5488	De segunda a sexta-feira 9h às 16h30

V Procedimentos na hora da mudança

Há vários procedimentos e tarefas que você não pode deixar de fazer na hora da mudança. Em particular, você deve estar ciente dos seguintes itens.

Procedimento	Antes da mudança	Depois da mudança
Notificações de entrada e saída de mudança	Apresente uma notificação ao escritório da cidade, distrito ou vila da qual você está se mudando com cerca de duas semanas de antecedência e receba um certificado de saída de mudança.	Apresente uma notificação ao escritório da cidade, distrito ou vila para a qual você mudou em até 14 dias após a mudança.
Eletricidade	Entre em contato com a companhia de eletricidade com a qual tem um contrato atualmente e com a companhia que planeja utilizar depois de mudar-se.	Ligue qualquer disjuntor ou chaves de fusíveis.
Água	Entre em contato com a Divisão de água do escritório da cidade, distrito ou vila de e para onde você está se mudando.	
Gás	<ul style="list-style-type: none"> Entre em contato com a companhia de gás com a qual tem um contrato atualmente e solicite o corte do fornecimento de gás. Entre em contato também com a companhia que planeja utilizar depois de mudar-se. 	Peça para a companhia de gás abrir a válvula de gás principal, fazer uma inspeção de segurança, etc.
Telefone	Entre em contato com a companhia telefônica com a qual tem um contrato atualmente.	
Correio	Se você enviar para o correio uma notificação de que você está se mudando, eles entregarão sua correspondência em seu novo endereço por um ano.	
Carteira de motorista		Siga o procedimento para alterar o seu endereço no centro de carteiras de motorista ou em uma delegacia de polícia (exceto para Delegacia de Polícia de Konosu). Você pode entrar em contato com o Centro de carteiras de motorista da Província de Saitama pelo telefone 048-543-2001.
Registro de carimbo pessoal		Quando você se muda para um município novo, você deve voltar a registrar o seu carimbo pessoal no escritório da cidade, distrito ou vila para a qual você tenha se mudado.
Ensino fundamental (primário e ginásial)	<ul style="list-style-type: none"> Ao apresentar uma notificação de que você está se mudando para outro local, informe a pessoa que recebe a notificação que você tem um filho ou filhos na escola primária ou ginásial (ensino fundamental). Você receberá um certificado escolar (<i>zaigaku shomeisho</i>) e um certificado de livro escolar (<i>kyokasho kyuyo shomeisho</i>) da escola atual de seu(s) filho(s). 	<ul style="list-style-type: none"> Ao apresentar uma notificação de que você está se mudando, vindo de outro local, informe a pessoa que recebe a notificação que você tem um filho ou filhos na escola primária ou ginásial (ensino fundamental). Apresente o certificado escolar (<i>zaigaku shomeisho</i>) e o certificado de livro escolar (<i>kyokasho kyuyo shomeisho</i>) para a escola a qual seu(s) filho(s) frequentará(ão).

VI Regras de moradia no Japão

Você passará a ter uma vida em conjunto no prédio onde mora, bem como passará a relacionar-se com diversas pessoas dentro da rotina diária do bairro/região.

Para que todos possam ter um dia-a-dia agradável, é muito importante que se respeite e obedeça as “regras de moradia”.

(1) Como separar e jogar o lixo

As regras para separar e jogar o lixo diferem de acordo com cada região.

O recolhimento do lixo é feito de acordo com cada tipo de lixo e em determinado dia da semana. Por isso, procure se informar na imobiliária ou com a vizinhança, ou com o pessoal da divisão competente da prefeitura.

O que você precisa verificar:

1. Dia da semana e horário de recolhimento de lixo.
2. Local da coleta do lixo.
3. Separação e distinção de lixo inflamável e lixo não inflamável.
4. Separação e distinção de lixos recicláveis (garrafas, latas, plásticos, jornais, etc.).
5. Coleta de lixo de grande porte.¹

Notas:

1. Entre o lixo de grande porte e o lixo não biodegradável, há aqueles cujas coletas são cobradas e outros cuja coleta não é realizada. Informe-se a respeito na divisão competente da prefeitura. Exemplos: móveis, colchões, eletrodomésticos, utensílios de cozinha, utensílios domésticos, e outros, que são maiores que um determinado tamanho. Por exemplo, gavetas, mesas, cadeiras, futons, tapetes, bicicletas, micro-ondas, fogões, fogões a gás, equipamento de golfe, e afins.
2. O seu município não recolherá geladeiras, condicionadores de ar, televisores ou máquinas de lavar. Para eliminar esses itens, você terá que pagar uma taxa a uma loja que os venda. Entre em contato com o fabricante ou loja em que você comprou o artigo para obter informações sobre como fazer para descartá-lo.

(2) Usando a cozinha

Você deve manter a cozinha limpa.

Não jogue lixo nem óleo no ralo da pia da cozinha. Isso pode causar entupimento do encanamento de água.

O óleo jogado pode sujar as águas de rios e praias. Use jornal para absorver o óleo e jogue-o nos dias de coleta de lixos inflamáveis.

(3) Cuidados com ruídos e barulhos

Barulhos e ruídos se propagam com facilidade nos apartamentos vizinhos e nos andares superior e inferior. Por isso, seja cuidadoso especialmente de madrugada e nas altas horas da noite.

Seja cuidadoso especialmente com:

volume da televisão e aparelhos de som, instrumentos musicais, falar em voz alta, barulho do aspirador de pó e máquina de lavar, ruídos de escoamento de água da banheira ou chuveiro e o abrir e fechar de portas.

(4) Usando o toalete e chuveiro/banheira

Inundações podem ocorrer quando o vaso sanitário ou o ralo do chuveiro devolvem água por entupimento. Se, por exemplo, o apartamento do andar inferior apresentar danos causados por vazamento de água oriundo do apartamento onde você mora, você deverá pagar uma indenização (referente ao conserto, se necessário) ao proprietário do apartamento do andar inferior.

Cuidados que você deve ter para evitar entupimento:

1. Não deixe fios de cabelo entrar nos ralos de escoamento de água.
2. Jogue somente papel higiênico no vaso sanitário (não jogue lenços de papel e absorventes higiênicos em hipótese alguma).

(5) Utilização das áreas de uso comunitário

Em prédios, as passagens, corredores e escadas que se encontram fora do seu apartamento são considerados áreas comuns. Na ocorrência de terremotos ou incêndios, essas áreas se tornam caminhos de fuga. Por isso, não deixe seus pertences nesses locais para que não atrapalhem a passagem de pessoas.

(6) Estacionamento para bicicletas e automóveis

Não se esqueça de deixar sua bicicleta apenas em áreas designadas como estacionamentos para bicicletas de forma ordenada.

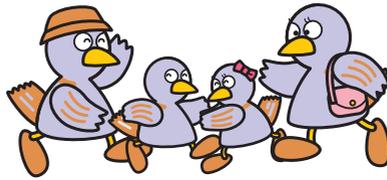
Para utilizar o estacionamento de automóveis, é necessário alugar uma vaga. É proibido estacionar na calçada.

VII Associações de moradores do bairro

Quase toda cidade, município e vila no Japão tem sua própria Associação de Moradores (*chonai-kai* ou *jichi-kai*). Além de realizar atividades de intercâmbio entre os moradores do bairro, todos os eventos realizados na comunidade são comunicados através de um boletim circular com, por exemplo, festivais, atividades e treinamentos de prevenção de crimes ou de acidentes.

Para tanto, é necessário pagar uma taxa periodicamente à Associação de Moradores.

A afiliação na associação é de livre escolha e residentes estrangeiros também são aceitos. Para saber mais, pergunte a seus vizinhos ou entre em contato com o escritório do seu município local.



Mascote da província: Kobaton

さいたまけん
埼玉県マスコット 「コバトン」

ちんないじゅうたく か かた す
賃貸住宅の借り方・住むときのルール
(ポルトガル語版)

ねんぱうごう
2013年発行
さいたまけんじんみんせいふくふく さいたまけん
埼玉県県民生活部国際課

〒330-9301 さいたま市浦和区高砂 3-15-1

TEL 048-830-2717

<http://www.pref.saitama.lg.jp/soshiki/d06/>

Guia para locação de imóveis e regras de moradia no Japão

Publicado em: 2013

Divisão Internacional, Departamento de Serviços

Públicos, Governo da Província de Saitama

3-15-1 Takasago, Urawa-ku, Saitama-shi 330-9301

Tel: 048-830-2717

<http://www.pref.saitama.lg.jp/soshiki/d06/>