

Capítulo 3

Residência



Mascote de Saitama KOBATON

- 1 Residência de Locação Particular
- 2 Residência de Locação em Habitações Públicas
- 3 Mudanças
- 4 Compra de Imóveis

1 Residência de Locação Particular

Ao buscar um imóvel para residência particular (casa ou apartamento) para alugar, consulte uma empresa imobiliária (*fudosan*) da área onde deseja residir. Decidindo o local, deve-se fazer um contrato com o proprietário. Para começar a viver sem dificuldades, é importante conhecer os costumes do cotidiano japonês.

[Como alugar imóvel residencial – Regras para morar]

Site da Divisão Internacional de Saitama, em japonês, inglês, chinês, espanhol e português.

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0306/tabunkakyousei/sumaisupport.html>

(1) Sobre o aluguel de residência particular

Aluguel e Taxa Administrativa	(1) O aluguel é pago antecipadamente todos os meses. (2) Além do aluguel paga-se a taxa de administração e as despesas comuns.
Como indicar a estrutura e planta da Residência	(1) As dimensões do imóvel são expressas através de sua área total, considerando além dos cômodos, o banheiro, cozinha, etc., como, por exemplo, na forma de "área de ocupação xx m ² ". (2) O tamanho de uma moradia é expresso por número de <i>tatames</i> (espécie de tapete de palha) que reveste o piso – (ex. 6 <i>jo</i>). Cada <i>tatame</i> mede cerca de 1,6 m ² . A moradia também é caracterizado como de estilo ocidental ou oriental. (3) Os cômodos podem ser descritos como no estilo japonês ou no estilo ocidental. Os termos DK (sala de jantar +

	cozinha) e LDK (sala de estar + sala de jantar + cozinha) também são usados com frequência. (4) O tamanho de uma casa ou local às vezes é expresso em unidades de tsubo. Um tsubo tem aproximadamente 3,3 m ² .
Instalações	(1) Há o fornecimento de eletricidade, água e gás. Note, porém, que existem trâmites a serem executados pelo inquilino para iniciar a utilização. (2) Em geral, não há o fornecimento de lustres, fogão, forno móveis e outros itens não são fornecidos com o imóvel.
Facilidade de acesso	O acesso é expresso com o tempo gasto até a estação próxima. Por exemplo, 15 minutos a pé até a Estação Urawa.

(2) Antes de assinar o contrato de aluguel

Para alugar uma casa ou apartamento, é necessário assinar um contrato. Esse contrato é chamado de contrato de locação.

O contrato de aluguel é um acordo para assegurar os direitos e deveres do contratante e do inquilino. A assinatura do contrato implica na concordância e o cumprimento das condições nele constante. É importante assinar somente quando estiver ciente do conteúdo. Para fazer um contrato, são necessários, entre outros, atestado de residência. Cartão de permanência, certificado de renda (shotoku shoumeisho), fiador ou compromisso escrito (seiyakusho) e o atestado de registro de carimbo.

(3) Categorias de Contrato de Aluguel

Contrato de Aluguel Comum	Terminando o prazo do contrato, em princípio, é realizada a renovação do mesmo contrato. No contrato, pode ser cobrado a taxa pela renovação do aluguel ou taxa da imobiliária.
Contrato de Aluguel Específico	Quando terminar o contrato de aluguel, e não será renovado nas mesmas condições. Mas pode-se recontratar (novo contrato) para alugar o mesmo apartamento. Para o recontrato é necessário pagar a taxa de intermediação.

(4) Custos para alugar uma residência

Aluguel	O aluguel é pago antecipadamente referente ao mês seguinte. Portanto, inicialmente deve-se pagar o valor de dois meses de aluguéis: o mês em que muda para o imóvel e o aluguel do mês seguinte. Normalmente, o aluguel é feito por transferência bancária.
Depósito de garantia/ Caução	É a quantia de 1 a 3 meses de aluguel que o inquilino deve pagar como garantia no momento do contrato. Este valor será utilizado para cobrir as despesas de reformas ou pagamento de aluguel inadimplente. Se houver saldo remanescente, será ressarcido.

Luvas	É um montante pago no momento do contrato, no valor de 1 a 2 aluguéis, a título de agradecimento ao proprietário, denominado de “Reikin”. Não é restituível.
Comissão	É o valor pago à empresa imobiliária como comissão da negociação. Por regra, o pagamento consiste no valor correspondente a 1 mês de aluguel, dividido entre o inquilino e o proprietário. Contudo, esta proporção pode diferir se houver concordância entre as partes.

(5) Observações

Fiador	Em muitos casos, torna-se necessário um fiador no momento de solicitar entrada no imóvel. Caso não encontre um fiador, consulte a imobiliária a possibilidade de utilizar-se dos serviços de empresas fiadoras.
Pagamento de aluguel	O aluguel do próximo mês deverá ser pago até o final do mês corrente, até a data determinada no contrato.
Outros moradores do imóvel além do inquilino	Não é permitido morar ninguém além dos especificados no contrato sem a autorização do locador.
Proibida a sublocação	É proibido alugar o imóvel, todo ou em parte.
Reforma ou obra interna	Para efetuar reformas ou obras internas é necessário o consentimento prévio do locador.
Rescisão do contrato	Quando quiser cancelar o contrato durante o período vigente, informa-se com antecedência ao locador do imóvel. Mudar-se sem informar o locador ou informar antes da saída sem aviso prévio, pode implicar na perda da restituição do depósito de garantia.
Condições para o término do contrato	Para evitar a perda da restituição do depósito de garantia no término do contrato ou a cobrança de valores demasiadamente altos a título de taxas de limpeza, assine o contrato somente após determinar as despesas a serem cobertas.
Animais de estimação	Muitos locadores proíbem a criação de animais de estimação no imóvel. Quando quiser criar um animal de estimação, consulte a empresa imobiliária antecipadamente e confirme a existência de cláusula que permita a criação de animal de estimação no contrato.



Balcões de Consultas/ Contatos

Como encontrar uma empresa imobiliária para ajudar a encontrar um imóvel

Site	URL
Rede de apoio a moradia da Província de Saitama (Uma lista de agentes imobiliários para estrangeiros, etc.)	https://www.sasn.jp/search/

Consultas sobre o contrato de locação de imóvel

Conteúdo da consulta	Local de consulta	Telefone	Horários de atendimento (exceto na passagem do
----------------------	-------------------	----------	--

Guia do Cotidiano para Estrangeiros da Província de Saitama

			ano e feriados nacionais)
<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, exceto na passagem do ano) 10h00 às 18h00
	Associação de construção e venda de lotes de Saitama	048-811-1818	Segunda, quarta e sexta 10h00 às 12h00 13h00 às 15h00
	Associação de Imobiliárias do Japão, Sede de Saitama	048-866-5225	De segunda a sexta 9h00 às 16h00
<ul style="list-style-type: none"> • Contratos de locação • Empresa imobiliária 	Divisão de segurança de construção, Secretaria da Província de Saitama	048-830-5488	De segunda a sexta 9h00 às 11h45 13h00 às 16h30

2 Residência de Locação em Habitações Públicas (Ken-eijutaku)

A Província de Saitama dispõe de habitações públicas para pessoas com baixa renda. Quando há muitos candidatos, a seleção é feita por sorteio. A seleção ocorre nos meses de janeiro, abril, julho e outubro.

<Condições para candidatar-se às habitações públicas da Província>

- No caso de residentes estrangeiros: possuir atestado de residência e status de permanência por longo/médio prazo;
- Estar necessitando de moradia.
- Possuir família (cônjuge ou parentes em primeiro grau) para coabitar (exceto as residências para solteiros).
- Endereço ou trabalho na Província de Saitama.
- Total da renda familiar estar abaixo de um determinado valor.
- Estar em dia com os impostos da prefeitura e da localidade.
- Pessoas sem o pagamento do aluguel acumulado ou atraso no pagamento de indenização por danos causados às organizações das habitações públicas (às habitações públicas administradas e alugadas pelos órgãos públicos das regiões, às Pessoas Jurídicas Independentes, Organizações de Desenvolvimento Urbano ou às Corporações Regionais de Serviço Habitacional.).
- Que a própria pessoa que se inscreve ou os coabitantes não sejam membros de quadrilhas.

Para mais informações, contatar a Corporação de Serviço Habitacional da Província de Saitama (*Saitama-ken jutaku kyokyukosha*) no tel. 048-829-2875.



Balcões de consultas/ Contatos

Local de consulta	Telefone	Horários de atendimento (exceto na passagem do ano e feriados nacionais)
Sede da Agência de Companhia de Habitação de Saitama Setor Habitacional	048-829-2875	De segunda a sexta 8h30 às 17h15.
Companhia de Habitação de Saitama Sumai Soudan Plaza (Estação JR Omiya na saída oeste no Concourse)	048-658-3017	De segunda a domingo (exceto na passagem do ano) 10h00 às 18h00

3 Mudanças

Existem vários procedimentos necessários a serem realizados antes da mudança.

Proceda conforme a lista abaixo para poder mudar-se tranquilamente.

Procedimento	Antes da mudança	Depois da mudança
Notificação de mudança: saída/chegada	Antes da mudança, notificar a prefeitura ou a municipalidade onde reside, e receber o comprovante de mudança.	No prazo de 14 dias contados após a mudança, fazer a notificação de ter se mudado na prefeitura ou a municipalidade para onde se mudou.
Eletricidade	Notificar a empresa com quem tem contrato e com a empresa de para onde vai mudar.	Ligar o disjuntor, a chave geral de distribuição.
Água	Comunicar com o setor responsável da prefeitura onde mora e de onde vai morar.	
Gás	Contatar a empresa de gás contratada e pedir para fechar o controle. Deixe contactado com a empresa do novo endereço.	A empresa de gás abre a fonte do gás e realiza a revisão de segurança.
Telefone	Comunicar a empresa de contrato.	
Correios	Se fizer a notificação ao Correio, por 1 ano a correspondência será reencaminhada.	
Carteira de Motorista		Faça o procedimento de mudança de endereço no Centro de Habilitação ou na Delegacia de Polícia (exceto de Konosu) Centro de Emissão da Carteira de Habilitação da Delegacia de Polícia da Província de Saitama (Veja a página 10-4) ☎ 048-543-2001
Registro de Carimbo		Se mudar para outra municipalidade, fazer novamente o

Guia do Cotidiano para Estrangeiros da Província de Saitama

Procedimento	Antes da mudança	Depois da mudança
		registro na nova prefeitura
Escola Fundamental e Médio	- Quando fizer registro da mudança na prefeitura onde reside, declare que a criança frequenta escola de ensino fundamental/ médio. - Pedir comprovante de matrícula e de recebimento de livro didático da escola onde a criança frequenta.	- Quando fizer registro da mudança na prefeitura do novo endereço, comunicar que tem criança que frequenta escola de ensino fundamental/ médio. - Na nova escola, entregar o comprovante de matrícula e de recebimento de livro didático.
Transmissão NHK A Taxa de Recepção	Para instalação de TV Tem contrato de recepção de Transmissão NHK? URL: http://www.nhk-cs.jp/jushinryo/	☎0120-151515

4 Compra de Imóveis

Sobre pormenores de procedimento para compra ou aplicação de crédito de habitação, consultar as agências imobiliárias ou os bancos.



Balcões de Consultas/ Contatos

Conteúdo da consulta	Local de consulta	Telefone	Horários de atendimento (exceto na passagem do ano e feriados nacionais)
Contrato de compra / construção de casa	Escritório de consultas sobre habitação, Companhia de Habitação de Saitama	048-658-3017	De segunda a domingo. Das 10h00 às 18h00 (exceto na passagem do ano)
Contrato de compra	Associação de Administração de Transação de Imóveis	03-5733-2271	De segunda a sexta 9h00 às 17h00 *11h30 às 12h30 secretária eletrônica
	Associação de Construção e Venda de Lotes de Saitama	048-811-1818	Segunda, quarta e sexta 10h00 às 12h00 13h00 às 15h00
	Associação de Imobiliárias do Japão, Sede de Saitama	048-865-5225	De segunda a sexta 10h00 às 16h00
- Contrato de compra/venda - Empresas imobiliárias	Divisão de segurança de construção da Província de Saitama	048-830-5488	De segunda a sexta 9h00 às 11h45 13h00 às 16h30