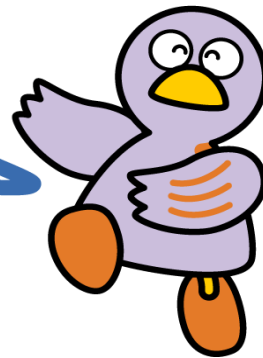


Capítulo 3

Residência



Mascote de Saitama KOBATON

- 1 Residência de Aluguel Particular
 - 2 Residência de Aluguel em Conjunto Habitacional Público
 - 3 Mudanças
 - 4 Compra de Imóveis
-

1 Residência de Aluguel Particular

Para procurar uma residência particular (casa ou apartamento) de aluguel, consultar uma empresa imobiliária (*fudosan gyosha*) da área onde pretende residir. O contrato de aluguel necessita de procedimentos especiais. Para começar a viver sem dificuldades, é importante conhecer o estilo de vida japonês.

[Como alugar imóvel residencial – Regras para morar]

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

<http://www.pref.saitama.lg.jp/site/tabunkakyousei/sumaisupport.html>

(1) Sobre o aluguel de residência particular

Aluguel e Taxa de Administração	<p>①O aluguel é pago antecipadamente todo mês.</p> <p>②As despesas relativas a bens de uso comum tais como limpeza e despesas de iluminação exterior (taxa de administração ou despesas comuns) são adicionadas.</p>
Estrutura e Planta da Residência	<p>①As dimensões do imóvel são expressas através de sua área total, considerando sala de estar, dormitórios, banheiro, cozinha, etc., como por exemplo na forma de "área de ocupação 30 m²".</p> <p>②O tamanho de um quarto é expresso por número de <i>tatamis</i> (espécie de tapete de palha) que reveste o piso – (Ex. 6 jo). Cada <i>tatami</i> tem aproximadamente 1,6 m². O quarto também é caracterizado como de estilo ocidental ou oriental.</p>
Instalações	<p>①Normalmente existe fornecimento de eletricidade, água e gás. Note, porém, que existem trâmites a serem executados pelo inquilino para iniciar a utilização.</p> <p>②Lustres, fogões, móveis e outros itens não são fornecidos com o imóvel.</p>
Facilidade de acesso	Normalmente, o acesso ao local da residência é expresso como o tempo que se gasta de uma estação até a residência. Por exemplo, 15 minutos a pé até a Estação Urawa.

(2) Antes de assinar o contrato de aluguel

O contrato de aluguel é um acordo para assegurar os direitos e deveres do proprietário e do inquilino. A assinatura do contrato implica na concordância e na observação das condições nele constante. É importante assinar somente quando estiver ciente do conteúdo. Para o 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) Tipos de Contrato de Aluguel

Contrato de Aluguel Comum	Terminando o prazo do contrato, em princípio, renovação do mesmo contrato (continuar a alugar). Caso vá renovar, pode ser cobrado taxa de renovação do aluguel ou taxa da imobiliária.
Contrato de Aluguel Específico	Quando terminar o contrato de aluguel, não será renovado nas mesmas condições. Mas é possível fazer contrato para alugar novamente (contrato novo) para alugar o mesmo imóvel. Para o contrato é necessária a presença de intermediador.

(4) Custo para alugar uma residência

Aluguel	Como o aluguel é pago antecipadamente, inicialmente é necessário pagar o correspondente ao aluguel do mês atual e o do mês seguinte, totalizando dois meses. O pagamento do aluguel é feito geralmente através de débito automático.
Depósito de garantia	Uma quantia correspondente a 1 a 3 meses de aluguel é paga a título de garantia do inquilino para com o dono do imóvel. Este valor serve para cobrir despesas de reformas ou pagamento de aluguel não efetuado. Havendo saldo, este é devolvido.
Luvras	Ao concluir o contrato, pode-se ter a possibilidade de ser solicitado o pagamento de “Reikin” a título de agradecimento. Não é restituível.
Comissão	Comissão paga à empresa imobiliária. Normalmente, o pagamento consiste de um 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 estipulada no contrato.
Outros moradores do imóvel além do inquilino	Pessoas que não pertençam à família não poderão residir no imóvel sem a autorização do locador.
Sublocação	É proibido alugar o imóvel, todo ou em parte.
Reforma ou obra interna	Para efetuar reformas (obras de gás, eletricidade, etc. e instalações diversas) ou obras internas, é necessário o consentimento prévio do proprietário.
Cancelamento do contrato	Para cancelar o contrato, informar com antecedência o proprietário do imóvel, segundo as diretrizes contratuais. Realizar mudança sem informar o proprietário ou informar logo antes da saída pode implicar na não-devolução do depósito de garantia.
Condições para o término do contrato	Para evitar a falta de devolução do depósito de garantia no término do contrato ou a cobrança de valores demasiadamente altos a título de taxas de limpeza, assinar o contrato após determinar quais as despesas a serem cobertas.
Animais de estimação	Muitos proprietários proíbem a presença de animais nas residências. Se desejar criar um animal de estimação, consulte a empresa imobiliária e confirme a existência, no contrato, de cláusula que cita a permissão de criar animais de estimação.



Guichês de Consultas / Contatos

Como encontrar uma empresa imobiliária para ajudar a encontrar um imóvel

Site	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.jp.jp/
Rede de apoio a 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.pre.saitama.lg.jp/pag/e/sumaisupportlist.html

Consultas sobre o contrato de locação de imóvel

Objeto de consulta	Organização	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) 10:00 ~ 19:00
	Saitama de Associação de construção e venda de lotes	048-811-1820	Segunda ~ sexta 9:00 ~ 17:00
	Associação de Imobiliárias do Japão, Sede de Saitama	048-0866-5225	Segunda ~ sexta 9:00 ~ 17:00
<ul style="list-style-type: none"> • Contratos de locação • Empresa imobiliária 	Divisão de segurança de construção, Secretaria da Província de Saitama	048-830-5488	Segunda ~ sexta 9:00 ~ 16:30

2 Residência de Aluguel em Conjunto Habitacional Público

A Província de Saitama dispõe de habitações públicas para pessoas que possuem baixa renda. Devido ao grande número de 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 da família 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 causadas às organizações das habitações públicas (às habitações públicas que são 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 co-habitantes não sejam membros de quadrilhas.

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



Guichês de consultas / Contatos

Local para consultar	Telefone	Horários de atendimento (exceto durante os feriados nacionais e feriados de fim de ano/Ano Novo)
Sede da Agência de Companhia de Habitação de Saitama	048-829-2875	Segunda ~ sexta 8:30 ~ 17:15.
Escritório de consultas sobre habitação, Companhia de Habitação de Saitama	048-658-3017	De segunda a domingo (todos os dias, inclusive feriados nacionais) 10:00 ~ 19:00

* Alguns municípios, cidades ou vilas também oferecem habitações públicas. Para maiores informações, consultar a prefeitura próxima.

3 Mudanças

Existem vários procedimentos necessários a serem tomados antes de se fazer mudança. Proceda de acordo com a lista abaixo para poder mudar-se tranquilamente.

Procedimento	Antes da mudança	Depois da mudança
Notificação de mudança: saída/chegada	Desde 2 semanas antes da mudança, notificar a prefeitura(distrito), e receber o comprovante de mudança.	No prazo de 14 dias, fazer a notificação de ter se mudado na prefeitura 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	Contactar a empresa de gás que tem contrato e pedir para fechar o controle. Deixar feito contato com a empresa de onde vai mudar.	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		Fazer 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 ☎ 048-543-2001
Registro de Carimbo		Se mudar para outra municipalidade, fazer novamente o registro na nova prefeitura
Escola primária/ ginasial	-antes da mudança, declarar que a criança frequenta escola primária/ginasial, - pedir comprovante de matrícula e de recebimento de livro didático da escola onde a criança frequenta.	-quando fizer registro da mudança, comunicar que tem criança que frequenta escola primária/ginasial. -na nova escola, entregar o comprovante de matrícula e de recebimento de livro didático.

4 Compra de Imóveis

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



Guichês de Consultas / Contactos

Conteúdo da consulta	Local de consulta	Telefone	Horarios de atendimento (exceto durante os feriados nacionais e feriados de fim de ano/Ano Novo)
Contrato de compra / construção de casa	Escritorio de consultas sobre habitacao, Companhia de Habitacao de Saitama	048-658-3017	De segunda a domingo (todos os dias, inclusive feriados nacionais) 10:00 ~ 19:00
Contrato de compra	(Empr) Associação de Administração de Transação de Imóveis	03-5733-2271	Segunda ~ sexta 9:00 ~ 17:00
	Saitama de Associaçao de construcao e venda de lotes	048-811-1820	
	Associaçao de Imobiliarias do Japan, Sede de Saitama	048-866-5225	
-Contrato: compra/venda -Empresas imobiliárias	Divisao de seguranca de construcao, Secretaria da Provincia de Saitama	048-830-5488	Segunda ~ sexta 9:00 ~ 16:30