

Foi criado principalmente para as pessoas que moram na província de Hyogo e para aqueles que virão a morar.

Português

para Estrangeiros

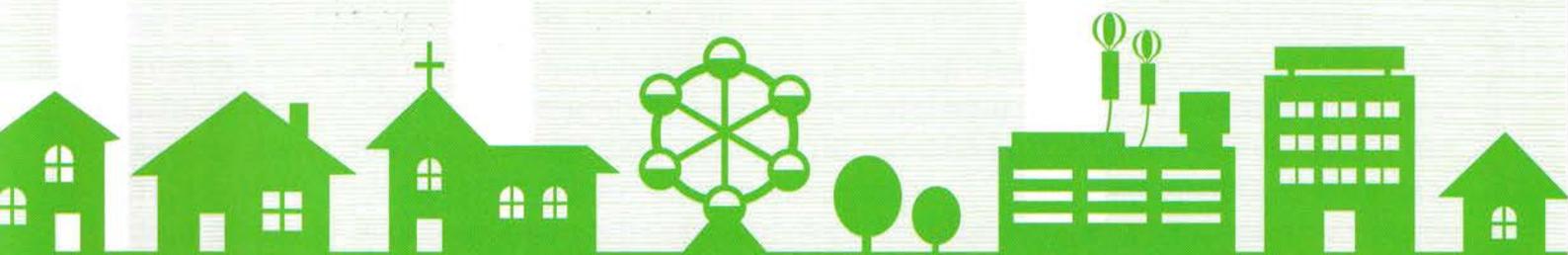


**Guia à Busca  
de**

**Habitação Para Alugar**



ONG Rede de Assistência aos Estrangeiros de Kobe



Este panfleto apresenta as palavras e regras de que você precisa para alugar um imóvel no Japão.

- Palavras utilizadas ao alugar um imóvel
- Procura por uma habitação
- Assim que se decidir pelo imóvel
- Ao cancelar o contrato do imóvel
- Código QR "Guia para a busca de imóveis"

# 1. Palavras utilizadas ao alugar um imóvel

## Aluguel “yachin”

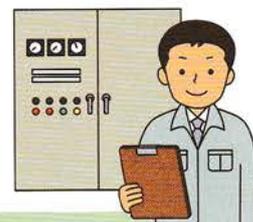
É uma taxa para alugar um imóvel, e é comum pagar mensalmente, o referente ao mês seguinte, até o final do mês corrente.

## Depósito / Comissão do proprietário “shikikin” / “reikin”

Tanto o depósito quanto a comissão do proprietário são pagos quando se muda para o imóvel. Paga-se o equivalente ao aluguel de 1 a 3 meses. O depósito será devolvido tudo ou em parte quando se desocupa o imóvel, mas a comissão do proprietário não será devolvida. O depósito é o valor pago ao locador no caso do apartamento necessitar de conserto quando for devolvido ou quando o aluguel não for pago. Se o quarto estiver sujo, será deduzido do depósito. Recentemente, está aumentando o número de imóveis que não exigem depósito ou comissão.

## Taxa de condomínio “kyoeki-hi” (taxa de manutenção “kanri-hi”)

É o dinheiro usado para as partes compartilhadas pelos moradores como escadas, corredores, etc. e na eletricidade, limpeza e equipamentos como elevadores, etc. É pago junto com o aluguel.



## Taxa de renovação “koshin-ryo”

É o dinheiro que o inquilino paga ao proprietário para dar continuidade ao contrato. O período do contrato é geralmente de 2 anos. Na maioria dos casos, o contrato de mudança é de 2 anos, mas se não houver nada será automaticamente renovado.

## Sobre despesas de habitação ao estar recebendo assistência à subsistência

Se estiver recebendo assistência à subsistência, o aluguel será pago como auxílio-moradia. O valor máximo que pode ser pago depende do município. (Na cidade de Kobe, as famílias de 1 pessoa 40.000 ienes, de 2 pessoas 48.000 ienes e a de 3 pessoas 52.000 ienes.)

Pode ser necessário pagar a taxa de renovação, taxa de seguro contra incêndio e taxa de garantia (geralmente a cada 2 anos), mas são pagos pela assistência à subsistência, portanto, mostre a fatura ao assistente social responsável e solicite o pagamento.

Existe também um sistema em que o escritório de previdência paga o aluguel e a taxa de condomínio (taxa de manutenção) diretamente ao proprietário ( “pagamento por procuração” ). Pessoas que tendem a atrasar o pagamento do aluguel devem usá-lo.

Se o aluguel for alto e ultrapassar o limite de pagamento de assistência habitacional e você se mudar para uma casa com aluguel dentro do valor padrão, um depósito (depósito, comissão do proprietário, taxa imobiliária, seguro contra incêndio, taxa de garantia) será pago.

Como um depósito também pode ser pago em casos de não se ter moradia para viver e se proteger de violência doméstica, etc. consulte um grupo de apoio.

## Comissão da Imobiliária “chukai tesuryo”

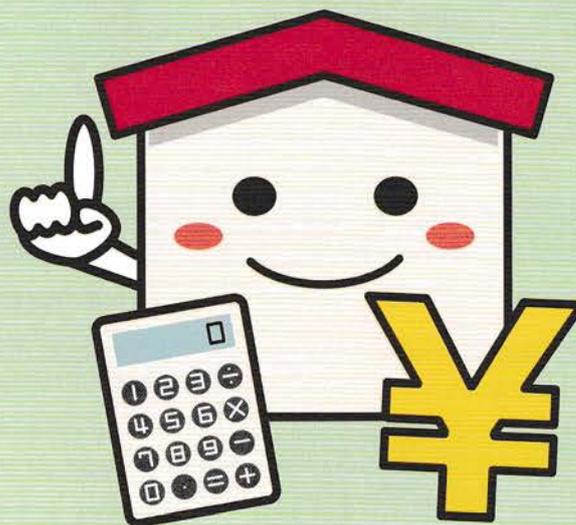
Quando um agente imobiliário cuida da mudança, o dinheiro pago a título de comissão é geralmente o aluguel de um mês + imposto sobre o consumo.

## Taxa de garantia “hosho-ryo”

Este é um dos custos que se deve pagar ao se mudar. Se o aluguel estiver inadimplente, a empresa de garantia pagará o aluguel, e o custo é para isso. Se, em vez disso, a empresa fiadora pagar o aluguel, o residente deve pagar a ela esse valor. Quando se renova o contrato, concomitantemente esse custo é pago. Na maioria dos casos, mesmo se você tiver um fiador, será solicitado o pagamento.

## Taxa de seguro contra incêndio “kasai hoken-ryo”

Este é o custo do seguro em caso de incêndio no imóvel para o qual se mudou. Na maioria dos casos, é uma condição para entrar quando se muda. O agente imobiliário cuidará do procedimento de inscrição quando se mudar.



## Fiador / Contato de emergência

Fiador é a pessoa que tem que pagar o aluguel em nome do inquilino quando este não tem condições de pagar o aluguel ou as despesas de reparo no momento da entrega do imóvel. Quando se muda para um imóvel, pode ser solicitado um "fiador". Ele precisa viver separadamente e ter uma renda estável.

Mesmo que não se possa providenciar um "fiador", há muitos imóveis que permitem a locação sem fiador, portanto, consulte um corretor de imóveis ao fazer o contrato.

Mesmo assim, geralmente costumam pedir informações do "contato de emergência". A pessoa que passa a ser o contato de emergência será contatada quando houver algo de anormal com o inquilino, mas mesmo que haja inadimplência no aluguel, não há obrigação de pagá-lo.

Além disso, após 1º de abril de 2020, no contrato de aluguel se o valor máximo que o "fiador" deve pagar não estiver escrito, o contrato de garantia será inválido e o fiador não será obrigado a pagar.

Além disso, o sistema de fiador desapareceu nas habitações públicas, como as habitações municipais e provinciais.



## 2. Procura por uma habitação

### Habitação privada para aluguel

- Ao procurar um imóvel com um corretor de imóveis, informe-o em que condições você deseja morar como o valor do aluguel e a localização, o tipo de imóvel que deseja, etc.
- Quando um imóvel for apresentado, faça uma inspeção preliminar e se gostar, faça a solicitação.
- Quando se faz a solicitação, o corretor de imóveis envia uma avaliação à Empresa de garantia de dívida de aluguel e se for aprovado, pode se fazer o contrato.
- Não se pode mudar a menos que a empresa de garantia aprove.
- Ao fazer o contrato, o corretor de imóveis entregará a explicação dos pontos importantes e explicará sobre o imóvel para o qual você vai se mudar e o conteúdo do contrato.
- Você se mudará após o pagamento do depósito, comissão do proprietário, comissão da imobiliária, taxa de seguro contra incêndio, taxa de garantia e do aluguel e a conclusão do contrato de aluguel.
- Recentemente, algumas imobiliárias têm funcionários que falam outros idiomas para estrangeiros.

### Habitação pública (habitação provincial, habitação municipal e regional)

Existem moradias públicas para quem tem problemas de moradia e baixa renda.

- Regularmente, há procura e distribuição de panfletos em repartições públicas.
- Existem condições para a inscrição, como renda abaixo de um determinado nível e endereço ou local de trabalho determinados nas províncias, municípios e regiões.
- A mudança é decidida por sorteio.
- O aluguel é mais barato e depende da renda.
- Há também habitações para aqueles que estão à procura para as quais se pode mudar por ordem de chegada.
- É necessário efetuar o pagamento do depósito ao se mudar.
- Residentes de médio a longo prazo e residentes especiais permanentes também podem se mudar.
- Para mais detalhes, entre em contato com a divisão responsável por habitações de repartições públicas.



### Aluguel de habitação UR

- São habitações administradas pela UR (*Urban Renaissance Agency*)
- O depósito é de 2 meses de aluguel e não é exigida a cobrança da comissão do proprietário, comissão da imobiliária e taxa de garantia. Nenhuma taxa de renovação é necessária. As despesas exigidas para a mudança são um depósito, aluguel diário e taxa de condomínio.
- É necessário ter uma renda igual ou superior ao valor especificado. Mesmo que a renda seja pequena, é possível se mudar se as condições forem atendidas como o valor da poupança e o sustento por familiares ou parentes.
- Residentes de médio a longo prazo e residentes especiais permanentes também podem se mudar.

### Share House

Recursos frequentemente encontrados em share houses:

- Várias pessoas compartilham e vivem em uma casa.
- Quartos separados são frequentemente preparados como espaço de privacidade, compartilhando a cozinha, sala de estar, banheiro, etc.
- Na maioria dos casos, para solteiros.



# 3. Assim que se decidir pelo imóvel



Se você decidir se mudar, entre em contato com a empresa de gás, eletricidade ou departamento de água da cidade para iniciar os serviços.

Ao residir, esteja ciente do seguinte:

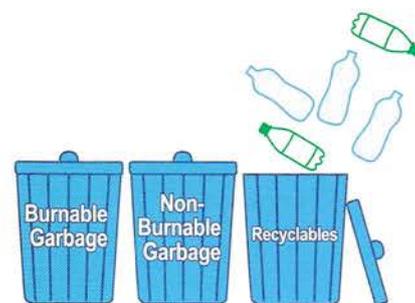
## Atenção com o barulho do cotidiano

Em apartamentos e condomínios, o som é facilmente transmitido para os vizinhos e para os andares superiores e inferiores, por isso tome cuidado em especial a partir do período da noite ao início da manhã. Esteja ciente de que vozes altas e festas, o som de TVs e instrumentos musicais, aspiradores de pó e máquinas de lavar, o som de crianças correndo, abrindo e fechando portas com violência e banhos noturnos podem causar problemas de ruído.



## Descarte do lixo

No Japão, o dia da semana e horário são determinados pelo tipo de lixo. O lixo é dividido em lixo incinerável, lixo não incinerável, lixo reciclável (latas, garrafas, garrafas PET, plásticos, jornais, etc.) e lixo de grandes dimensões (lixo grande como móveis) e colocado na estação de lixo (green station). Pergunte à agência imobiliária, aos vizinhos, ou na prefeitura sobre o lugar para descartar o lixo. É necessário usar o saco de lixo especificado pelo município .



Observe que o lixo colocado em sacos diferentes do saco especificado não será coletado e muitas vezes causará problemas com os vizinhos.

## Outros pontos a considerar

- Como o Japão tem muita umidade, procure manter o ambiente ventilado. Limpe qualquer condensação que possa ocorrer pois ao deixar, aparecerá bolor.
- Muitas vezes, é proibido pregar ou pintar as paredes de um imóvel , por isso, verifique os itens proibidos no contrato.
- Não deixe que óleo ou resíduos orgânicos fluam diretamente para o ralo da cozinha. Absorva o óleo com jornal e descarte-o como lixo incinerável.
- Não deixe que ralo do banheiro entupa escorrendo sujeira ou algo semelhante.
- Não jogue nada além de excremento e papel higiênico no vaso sanitário. Ao entupir o ralo, a água transborda, causando problemas às pessoas ao seu redor. Se o apartamento abaixo ficar danificado, será necessário compensar.
- Em apartamentos e condomínios, corredores e escadas localizados na parte externa do seu imóvel são áreas de uso comum. Não coloque lixo ou pertences pessoais. A área de uso comum faz parte da rota de evacuação em caso de emergências.
- Há casos em que a varanda faz parte da rota de evacuação de emergência. Não deixe seus pertences no piso da varanda, na saída de emergência, etc.

## 4. Ao cancelar o contrato do imóvel



### Aviso de saída (aviso de cancelamento)

Ao desocupar a moradia, deve-se notificar por escrito ao proprietário ou a imobiliária com antecedência sobre o cancelamento (geralmente 1 a 2 meses antes, de acordo com o contrato). Frequentemente, é feito um contrato que é necessário pagar por 1 mês, mesmo que o aluguel de desocupação seja rescindido no meio do mês.



### Suspensão dos serviços de eletricidade, gás e água

Ao decidir o dia de desocupação do imóvel, entre em contato com as companhias de eletricidade, gás e departamento de água da cidade para que suspendam.



### Obrigação de recuperação do estado original

Se o imóvel for danificado ou sujado intencionalmente, por negligência ou inadvertidamente, deve se arcar com os custos necessários para restaurar o dano ao estado original.

O custo é chamado de Custo de Recuperação Original e é deduzido do depósito de segurança ao se mudar. Tente usar o imóvel de forma limpa.

"A cor do papel de parede mudou com o sol", "O carpete onde os móveis foram colocados ficou amassado", "A cor da parede atrás da TV e da geladeira mudou" e outras mudanças que ocorreram normalmente ("envelhecimento" e "danos naturais"), o residente não tem que pagar pelos reparos.



# 5. Código QR "Guia para a busca de imóveis"

Aos estrangeiros que buscam um imóvel no Japão

## Guia para a busca de imóveis

Informações detalhadas sobre como buscar um imóvel podem ser baixadas do código QR abaixo.



にほんご  
日本語  
Japonês



English  
Inglês



中文  
Chinês



한국어  
Coreano



Español  
Espanhol



Português  
Português



Bản tiếng Việt  
Vietnamita



नेपाली भाषा  
Nepalês



ภาษาไทย  
Tailandês



Bahasa Indonesia  
Indonésio



မြန်မာဘာသာ  
Birmanês



ភាសាស៊ុម្រែ  
Cambojano



Tagalog  
Tagalo



Монгол хэл  
Mongol





## Consultas sobre o cotidiano para estrangeiros em vários idiomas



(078)  
232-1290

### ONG Rede de Assistência aos Estrangeiros de Kobe

Somos consultados sobre todas as questões que os estrangeiros têm como status de residência, questões trabalhistas, previdência social, educação, violência doméstica, etc. Oferecemos suporte às empresas incluindo intérpretes para as organizações relacionadas conforme a necessidade e apoio na solução do problema.

**Data de consulta:**  
**sexta-feira (13h às 20h)**

Disponível em inglês, espanhol, português, tagalo, chinês, vietnamita e russo.

### Centro de Consultas Multicultural de Hyogo

E possível consultar sobre problemas da vida cotidiana e o que queira saber.

**Datas de consulta:**  
**sábados e domingos (9h às 17h)**

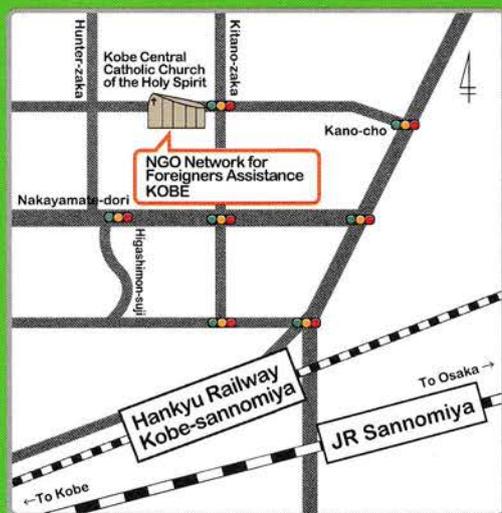
Disponível em japonês, inglês, chinês, espanhol, português e vietnamita.



Coreano, tagalo, indonésio, tailandês e nepalês podem ser consultados com o uso de um aparelho de tradução, etc.

De segunda a sexta-feira, o Centro de Informações para Residentes Estrangeiros da Província de Hyogo (078-382-2052) também realiza consultas sobre o cotidiano.

- Caso haja diminuição da renda e não seja possível pagar o aluguel, ou caso esteja tendo problemas no cotidiano, consulte um grupo de apoio ou a Divisão de Bem-estar na prefeitura o mais rápido possível.
- Consulte um grupo de apoio ou na prefeitura, caso tenha problemas ao se mudar ou durante a mudança.



### NGO Network for Foreigners Assistance KOBE

1-28-7 Nakayamate-dori, Chuo-ku, Kobe 650-0004

TEL: 078-271-3270 / FAX: 078-271-3270

Email: [gqnet@poppy.ocn.ne.jp](mailto:gqnet@poppy.ocn.ne.jp) <http://gqnet.webcrow.jp/>

Horário de funcionamento da secretaria:  
Segunda e quarta-feira das 10h às 18h  
Sexta-feira das 10h às 20h

Criação: ONG Rede de Assistência aos Estrangeiros de Kobe  
Cooperação: Ryosuke Matsuura (NOVO TEMPO Co., Ltd.)  
Design e produção: ON Rock  
Emissão: Março de 2021, 2021  
Tradução: Multilanguage Center FACIL  
Este livreto foi criado com o apoio do  
"Fundo Ilha de Rokko de Desenvolvimento da Cidade de Kobe".