

Moradia 住宅

1. Tipos de Moradia

De modo geral, existem 3 tipos de moradias no Japão: “moradias próprias”, “moradias públicas” e “moradias particulares para aluguel”.

1-1 Moradia própria

A aquisição de um imóvel é realizada através de uma Agência Imobiliária. Escolhido o imóvel e decidida a sua aquisição, é preparado o “Contrato de Compra e Venda de Imóvel” e pago um sinal. Na maioria dos casos a venda é realizada por financiamento habitacional. Após isso, são cumpridas as formalidades necessárias para a transferência da posse do imóvel para o comprador e é dada a entrada, por exemplo, de documento para pagamento do imposto fixo sobre a propriedade. Geralmente as Imobiliárias agem como procuradores na realização das formalidades necessárias, portanto recomenda-se procurar uma imobiliária de sua confiança.

1-2 Moradia Pública

Denominamos moradias públicas aquelas oferecidas por associações públicas locais ou pelas empresas públicas locais. Refere-se às moradias administradas pelas províncias, municípios, distritos ou bairros. Qualquer uma dessas moradias públicas exige minuciosa qualificação para ocupação como, por exemplo, a conclusão do registro de estrangeiro e nível de renda. Vamos verificar em detalhes, o caso das moradias de administração da província. Estão a disposição, tradutores e pessoas qualificadas para atender a consultas.

<Moradias de Administração da província>

Inscrições: 2 vezes por ano (agosto e janeiro), realiza-se o recrutamento para a fila de espera de moradias vagas, nas zonas centro, leste e oeste.

Inscrição ocasional: Quando aparecer uma moradia vaga em um condomínio que não tiver fila de espera, faz-se a seleção de fevereiro a junho e de setembro a novembro, do dia 14 a 18 de cada mês.

Condições para a inscrição:

1. Estar em dificuldades com a moradia
2. Ter familiares, dentro do país, que moram ou pretendem morar juntos.
3. A renda do ano anterior deve estar de acordo com um valor básico.

Base: Famílias em geral Salário mensal abaixo de 200.000 yenes

Famílias especiais Salário mensal abaixo de 268.000 yenes

(por exemplo, família com criança em idade pré-escolar)

4. Ter um fiador idôneo.

Preencha os dados necessários no “Formulário de inscrição provisória” e entregue pessoalmente ou pelo correio. Haverá um sorteio, e os sorteados passarão por uma avaliação de qualificação de inquilino. Caso seja aprovado, começará os trâmites para ingresso no apartamento.

As informações sobre o recrutamento das moradias de administração provincial podem ser obtidas nos telefones abaixo (uma gravação atende 24 horas por dia)

• Zona central 054-255-4181

• Zona leste 055-924-2901

- Zona oeste 053-455-2366
- Zona oeste(atendimento em português) 053-489-9411

Informações

Zona central	Edifício Público de Fornecimento de Moradia da Província de Shizuoka Setor de Serviços de Moradia Shizuoka-shi Aoi-ku Ote-machi 9 ban 18 go Shizuoka Chuo Bldg 9º andar Tel. (054) 255-4824
Zona leste	Edifício Público de Fornecimento de Moradia da Província de Shizuoka Agência Regional do Leste Numazu-shi Takashima Hon-cho 1 banchi 3 Edifício Governamental Geral da Região leste da Província – Prédio Principal 2º andar Tel. (055) 920-2271
Zona oeste	Edifício Público de Fornecimento de Moradia da Província de Shizuoka Agência Regional do Oeste Hamamatsu-shi Naka-ku Chuo 1 chome 12 ban 1 go Edifício Governamental Geral de Hamamatsu 9º andar Tel. (053) 455-0025

1-3 Moradias Particulares para aluguel

Para alugar um imóvel particular é necessário procurar uma Imobiliária. Dirija-se a uma Imobiliária (empresa de intermediação de casas e apartamentos de aluguel) da região em que se deseja residir e peça que lhe apresentem os imóveis atendendo suas condições quanto ao aluguel, tamanho, distância entre o imóvel e a estação de trem etc.

Já ouviu-se falar sobre problemas com as imobiliárias, como o fato de que estas não tratam bem os estrangeiros, etc. Portanto, informe-se antecipadamente sobre a reputação das mesmas.

Ainda, para firmar o contrato é necessário um fiador idôneo. O fiador é quem vai arcar com as responsabilidades quando o inquilino não cumprir suas obrigações. No caso dos japoneses, geralmente os pais ou parentes se tornam os fiadores, mas no caso dos estrangeiros, pode acontecer do contrato não poder ser firmado por falta de fiador. Neste caso, a imobiliária pode apresentar uma empresa agenciadora de fiadores, mas haverá um custo.

No momento do contrato, será necessário pagar um valor de no máximo 5 ~ 6 vezes o aluguel.

Despesas necessárias no momento do contrato

Tipo	Conteúdo
Luvas	No momento do contrato, paga-se ao proprietário do imóvel, como agradecimento. Geralmente corresponde a um valor de 1 ~ 2 meses de aluguel e não será devolvido.
Depósito de caução	É um valor depositado ao proprietário, correspondendo a 1 ~ 3 meses de aluguel. Esse valor será usado caso o inquilino deixe o imóvel sem pagar o aluguel ou para um eventual conserto ou limpeza do imóvel. Se sobrar será devolvido.
Taxa de manutenção, Taxa de condomínio	São para custear as despesas das áreas comuns (escadas, corredores, etc.) do condomínio, administração das instalações, taxas de luz, limpeza, etc. É um pagamento à parte do aluguel.
Comissão para o intermediador	É uma taxa paga à imobiliária que intermediou o imóvel. Geralmente, corresponde a 1 mês de aluguel.
Taxa de seguro contra danos	É uma taxa paga no momento do contrato, quando houver a necessidade de inscrever no seguro contra danos dos móveis. Dependendo do tipo de seguro, pode haver indenização contra danos ocorridos devido a um incêndio ou vazamento.

O período de contrato de um imóvel é, geralmente, de 2 anos. Existem casos em que, após 2 anos, o contrato é renovado automaticamente, e casos em que, no momento da renovação, será cobrado do proprietário, um valor correspondente a 1 mês de aluguel, como taxa de renovação.

Em caso de mudança ou regresso ao país, avise o proprietário assim que a mudança for decidida (normalmente 1 ~ 2 meses antes).

2. Ocupação do imóvel

Definido o imóvel e celebrado o contrato de locação, passamos aos preparativos para mudança. É preciso solicitar a limpeza, a utilização de energia elétrica, gás e água encanada, além de providenciar o registro de estrangeiro. É preciso providenciar os itens necessários para o dia-a-dia. É também importante saudar os vizinhos da nova moradia.

2-1 Primeira ocupação do imóvel

(1) Recebimento das chaves

Celebrado o contrato de locação, são entregues as chaves do imóvel. Mantenha essas chaves com cuidado, pois terão de ser devolvidas no encerramento do contrato. Caso elas se extraviem, é preciso comunicar rapidamente ao proprietário e à Imobiliária. A despesa de substituição de chaves pode correr por conta do locatário. Isto é muito importante do ponto de vista da prevenção de crimes.

(2) Pedido de ligação de energia elétrica, gás e água

Sem energia elétrica, gás e água encanada não se pode viver. Entre com o pedido de ligação desses itens antes de ocupar o imóvel. Pode haver alguma discrepância de região para região, mas em geral as providências a tomar são as seguintes:

	Energia elétrica	Gás	Água
Quando?	Após a ocupação, após receber as chaves	Após a ocupação, após receber as chaves	Após a ocupação, após receber as chaves
A quem se comunicar?	À Companhia de Energia Elétrica da região.	À Companhia de Gás da região.	Ao setor de águas da prefeitura ou subprefeitura local.
Como devemos fazer?	Levantando a chave do disjuntor, liga-se a energia elétrica. Preencha imediatamente o cartão afixado no disjuntor, com o nome, o endereço, a data em que se iniciou a utilização etc. e poste o cartão. Caso não haja nenhum cartão, entre em contato com a Companhia de Energia Elétrica.	Comunique-se com a Companhia de Gás e informe a data em que pretende iniciar a utilização. Um agente da Companhia de Gás virá na data marcada para abrir a válvula.	Comunique-se com o setor de águas da prefeitura para que enviem um funcionário no dia marcado. Pode acontecer de você mesmo ter de abrir a válvula do relógio. Preencha, então, os dados como nome, endereço e data de início de utilização no cartão para ser postado posteriormente.
Observações		No entanto, como a maioria das moradias de aluguel não disponibilizam o fogão, adquira-o antes da data da visita do agente.	No momento da visita ao imóvel e do contrato, pergunte à Imobiliária ou ao locador “se é possível a utilização imediata”.

(3) Limpeza das dependências

A nova moradia em geral se encontra em bom estado de limpeza, mas para começar a morar de forma confortável convém limpar o imóvel antes da mudança. Solicite antecipadamente a ligação de energia elétrica, gás e água que serão importantes, também, para se fazer a limpeza.

(4) Providenciando artigos necessários ao dia-a-dia

Geralmente os imóveis de aluguel no Japão não são providos de móveis, cortinas etc. Artigos de cama, mesa e banho, móveis e aparelhos elétricos, utensílios de cozinha e itens de toalete devem ser providenciados pelo locatário.

(5) Saudações após a ocupação da moradia

Normalmente, no Japão, as pessoas costumam saudar os vizinhos da nova moradia. É muito importante conhecer a vizinhança, pois é uma forma de obter diversas informações sobre a região. Faça uma breve apresentação pessoal, que inclua nome e o que faz como trabalho.

(6) Registro de estrangeiros

O registro de estrangeiro é solicitado na prefeitura da região em que vai passar a residir. Detalhes se encontram no item [Registro de Estrangeiros] [Ao entrar no Japão].

3. Outros ítems da vida cotidiana

(1) Associação Comunitária do Bairro (*Chonaiikai*) e Associação Autônoma de Moradores (*Jichikai*)

No Japão, em quaisquer prefeituras ou subprefeituras, existem organizações dos moradores chamadas “Associação Comunitária do Bairro” e “Associação Autônoma de Moradores”. Essas associações desenvolvem atividades interativas entre os moradores, como, por exemplo, a distribuição de circulares (onde são colocadas notícias das prefeituras, dos centros de saúde etc.), atividades de segurança e treinamentos contra incêndios, coleta de lixo e festividades. As atividades têm o suporte das mensalidades cobradas da população. Estrangeiros também são admitidos nessas associações, desde que sejam moradores da região. Aconselha-se a inscrever-se quando fizer o contrato de aluguel do imóvel. Tome a iniciativa em participar, pois é o caminho mais fácil para se adaptar e viver com segurança na sociedade japonesa.

4. Regras de moradia

(1) Como descartar o lixo

A forma de jogar o lixo difere para cada tipo de lixo e de região para região. Entretanto, na maioria dos casos o lixo queimável é coletado 2 vezes por semana e o lixo não queimável, coleta de recursos como vidros, latas, coleta de jornais velhos são feitos 1 vez por mês. Além disso, há dias e horários diferentes para coleta de cada tipo de lixo. Outro aspecto é que a coleta de lixos de grande porte e aqueles de difícil tratamento pode ser cobrado e, ainda, há lixos que não são coletados.

Quanto aos 4 ítems: “ar condicionado”, “televisão (com tubo de raios catódicos)”, “geladeira / freezer elétricos”, “máquina de lavar roupas elétrico”, é necessário pagar uma taxa de reciclagem e pedir à loja onde o comprou para que venha retirá-lo.

Taxa de reciclagem

Ar condicionado 3.150 yenes

Geladeira 4.830 yenes

Televisão 2.835 yenes

Máquina de lavar roupa 2.520 yenes

Informe-se nas prefeituras e subprefeituras onde existem panfletos explicativos sobre “Como jogar o lixo” e “Os dias para jogar o lixo”.

Reduzir a quantidade de lixo e colaborar na reciclagem e no reaproveitamento são condutas muito apreciadas no Japão. (Vide “Outros ítems da vida cotidiana” “Regras, normas de etiqueta e hábitos cotidianos: lixo”).

[O que deve ser confirmado]

Distinção entre lixo incinerável e lixo não incinerável.

Distinção entre lixo reciclável (vidros, lata, garrafas de plástico, jornais etc.) e não-reciclável

Local onde depositar o lixo.

Dia e horário para disposição de cada tipo de lixo.

Como descartar lixos de grande porte.

Existem sacos de lixo específicos?

Etc.

[Exemplo de diferenciação]



Lixos incinerável

Lixo orgânico, papéis, madeiras, vestuários (dependendo da região, há locais que cuidam do lixo reciclável também).



Lixos não incinerável

Metais, vidros, cerâmicas, eletrodomésticos de pequeno porte, plásticos, borrachas etc.



Lixos recicláveis

Há regiões que fazem a coleta seletiva de latas, garrafas, garrafas pet, sacos de papel, jornais etc., como recursos recicláveis.



Lixos de grande porte

Itens domésticos que se tornaram inúteis. Referem-se geralmente a utensílios domésticos que ultrapassam os 30cm de largura por 30cm de profundidade, itens de dormitório, aparelhos elétricos (excluem-se condicionadores de ar, aparelhos de televisão, geladeiras e lavadoras), bicicletas etc.

[Obs.] Diferenciação de lixos

- A terminologia pode variar de região para região. Por exemplo, “lixo incinerável e lixo não incinerável”, “lixo inflamável e lixo não inflamável”, “lixo que pode ser queimado e lixo que não deve ser queimado” etc.
- Antigamente, o lixo que emitia gases tóxicos quando incinerado ou o lixo que elevava a temperatura a ponto de danificar o incinerador era considerado em geral como “lixo não inflamável”. Observe com atenção a classificação do lixo, pois ela varia de região para região.
- Na verdade, mesmo entre os lixos incineráveis há aqueles que devem ser classificados como “lixo não incinerável”, de acordo com as regras da região e forma de tratamento.
- Com relação ao lixo, a classificação é realizada mais pelo ponto de vista de ser ou não lixo reciclável ou ser incinerável ou não pela regra regional, do que pelo fato de ser incinerável ou não fisicamente.

(3) Cuidados com os ruídos ambientais

Uma das causas de desentendimento com os vizinhos são os ruídos. Ficar conversando ou escutando música até tarde da noite pode incomodar os vizinhos. Não só durante a noite mas também no dia-a-dia, procure não fazer muito barulho. Aspirador de pó e máquinas de lavar roupa, escoamento da água do chuveiro e da banheira, abrir e fechar as portas, também são exemplos de ruídos que incomodam os vizinhos.

Podem se tornar ruídos perturbadores



Volume de aparelho de TV, rádio, CD *player*



Barulho de aspirador de pó e de máquina de lavar roupas



Volume de vozes



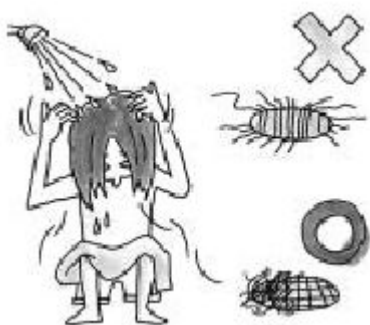
Barulho de abrir e fechar a porta

(3) Como usar a cozinha

Procure manter a cozinha limpa. Não jogue no escoadouro da pia da cozinha restos de comida ou óleo. Restos de comida podem se tornar causa de entupimento do encanamento da pia. O óleo pode poluir rios e mares. Quando for descartar-se de óleo, absorva-o em jornais velhos, por exemplo, e descarte como lixo incinerável.

(4) Como usar o banheiro e o chuveiro

Se o encanamento do banheiro ou do vaso sanitário entupir provocará transbordamento e sérios problemas. Havendo prejuízos na moradia do andar de baixo, dependendo do caso, é preciso indenizá-la (fazer os reparos a suas próprias custas). Evite que fios de cabelos desçam pelo ralo e não jogue nada no vaso sanitário além de papel higiênico (não se deve jogar lenços de papel nem absorventes higiênicos).



Se o ralo do banheiro entupir, a água transbordará



Não se deve jogar nada no vaso sanitário, além de papel higiênico



Papel higiênico



Lenços de papel

5) Como usar a varanda

Se a varanda é utilizada como rota de fuga em emergências, ao mesmo tempo em que se deve tomar cuidado para não obstruir a passagem, procure não deixar objetos na frente da parede que separa o cômodo do lado previsto para refúgio.

Além disso, quando for estender na varanda os acolchoados (*futon*) etc., ou colocar vasos de planta, tome cuidado para que eles não caiam.



Cuidado para não deixar cair acolchoados e vasos.

(6) Como usar a área comunitária

Em conjuntos habitacionais, com exceção do seu apartamento, o corredor, a escada etc. são de uso comunitário. Em situações de emergência, como terremoto ou incêndio, o corredor servirá como rota de fuga. Portanto, é proibido deixar nele objetos de uso pessoal.

(7) Estacionamento de carros e de bicicletas

Em conjuntos habitacionais as bicicletas devem ser deixadas enfileiradas em local determinado.

Com relação aos carros, é necessário alugar vagas em estacionamentos. É proibido deixá-los estacionados na rua. Os estacionamentos são pagos mensalmente. Não se deve estacionar em vagas de outros, mesmo estando vazias.

5. Por ocasião de mudança, saída da residência

Quando for mudar de endereço, assim que definir a data, comunique o fato ao locador. Em geral as mudanças são realizadas por empresas especializadas. Devem ser cumpridas as formalidades para desligamento de energia elétrica, gás etc. e o imóvel a ser devolvido limpo. Não se deve deixar nenhum lixo no local.

6. Preparativos para a mudança

(1) Comunicação ao locador

A comunicação de cancelamento de contrato deve ser efetuada ao locador conforme prazo previsto em contrato (em geral com 1 a 2 meses de antecedência).

(2) Estudo sobre a forma de mudança

No Japão há várias empresas de mudanças. Além das empresas especializadas em mudanças, empresas de transportes também podem ser contratadas. O preço varia de acordo com a quantidade de volumes, a distância, além dos serviços de empacotamento e de descarregamento de volumes oferecidos por algumas empresas. É prudente realizar uma cotação de preços, certificar-se do valor e dos serviços incluídos e selecionar a empresa que atenda a sua expectativa. A cotação de preços pode ser realizada também pela internet.

É possível executar a mudança com carros de amigos ou alugando-se um carro.

(3) Cancelamento de fornecimento de energia elétrica, gás e água encanada

Vamos notificar, no mais tardar, até 2 a 3 dias antes da mudança.

	Energia elétrica	Gás	Água
Quando?	2 a 3 dias antes da mudança.	2 a 3 dias antes da mudança.	2 a 3 dias antes da mudança.
Onde?	Comunicar ao escritório comercial da companhia de energia elétrica	Comunicar ao escritório comercial da companhia de gás	Comunicar ao setor de água da prefeitura local ou ao escritório administrativo da companhia de água.
Como?	No dia da mudança um funcionário da companhia elétrica vem ao local para desligar o fornecimento de luz e efetuar o cálculo do valor correspondente ao uso até a data.	No dia da mudança um funcionário da companhia de gás vem ao local para desligar o fornecimento de gás e efetuar o acerto do valor correspondente ao uso até a data.	No dia da mudança um encarregado da companhia de água vem ao local para fechar a válvula e efetuar o acerto do valor correspondente ao uso até a data.

7. Mudança

(1) Retirada dos bens móveis

Todos os volumes devem ser retirados da casa que deve ser deixada limpa. Não deixe nenhum lixo no local.

(2) Lixo de grande porte

Se houver lixos de grande porte como móveis, comunique-se com o guichê de atendimento do encarregado da prefeitura ou subprefeitura local e confirmar como serão descartados.

(3) Devolução de chaves

Na devolução das chaves será efetuado o acerto do valor que havia sido deixado como depósito. Obedeça as regras de devolução do imóvel, no estado original registrado no contrato, com o acompanhamento do proprietário ou da Agência Imobiliária.

- Na ocasião de devolver o imóvel (na mudança), é aplicado o conceito de recuperação do estado original. O conteúdo da recuperação desse estado original difere conforme a Imobiliária. Há ocasiões em que esse assunto se torna causa de litígio. Por isso, é preciso confirmar o âmbito de responsabilidade quanto a essa recuperação, no momento de celebrar o contrato. É muito importante confirmar o estado do imóvel no momento da ocupação. Conforme o caso, convém tirar fotos. A parte do valor deixado como depósito, a ser devolvida (por ocasião do encerramento do contrato), corresponde ao valor original descontadas as despesas para recuperação do estado original.

(4) Alteração de endereço

Numa mudança de endereço, as seguintes formalidades são necessárias. Não se esqueça dessas providências.

Formalidades na mudança de endereço.

	As providências a serem tomadas são:
Alteração do endereço residencial no registro de estrangeiros	Notifique a mudança de endereço à prefeitura ou subprefeitura do local para onde se mudou, dentro do prazo de 14 dias após a mudança, levando a Cédula de Registro de Estrangeiro e o contrato de locação de imóvel que comprove o novo endereço.
Seguro Nacional de Saúde e Pensão Nacional	Se a mudança for para fora da região onde mora no momento, apresente na prefeitura ou subprefeitura do local atual o “pedido de desqualificação” e, após providenciar a “Alteração de endereço” no registro de estrangeiro junto à prefeitura ou subprefeitura do local para onde pretende se mudar, cumpra novamente as formalidades para se inscrever no Seguro Nacional de Saúde e na Pensão Nacional.
Carteira de Habilitação para condutores de automóveis	Dirija-se à delegacia de polícia mais próxima para notificar a mudança de endereço.
Telefone	Notifique à companhia de telefonia móvel com quem tem contrato o novo endereço. Com relação à telefonia fixa, disque para 116 da NTT e solicite a transferência do telefone para o novo endereço.
Instituições financeiras	Comunique o novo endereço. Detalhes devem ser obtidos junto ao órgão financeiro onde mantém conta-corrente.
Correios	Notifique o novo endereço à agência de correios responsável pela área em que mora atualmente”...Desta forma, por 1 ano, os itens postados nos correios serão entregues no novo endereço.

- Mudança quer dizer transferir-se do endereço atual para um novo endereço. Nas prefeituras ou subprefeituras locais, denominam como “*tenkyo*” a mudança dentro da mesma região e de “*tenshutsu*” a mudança para fora da atual região.

7 – 1 Termos utilizados referentes a moradias

FUDOUSAN-YA / Agência Imobiliária

Agência que atua na compra, venda e troca de imóveis e como representante ou intermediário na locação de moradias de aluguel de locador particular.

YACHIN / Aluguel de locação de imóvel

Despesa mensal pela locação de imóvel. Todos os meses paga-se antecipadamente o aluguel referente ao mês seguinte. Por causa disto, à época da mudança é pago o valor correspondente a 2 meses, pois acumulam-se o aluguel do mês corrente e o do mês seguinte. O aluguel comumente é pago por débito em conta-corrente bancária. É possível também fazer depósito bancário.

KEIYAKU KOSHIN-RYO / Taxa de renovação do contrato

Em geral o contrato de locação de imóvel tem o prazo de validade de 2 anos. Após esse prazo, na renovação

do contrato pode ocorrer de o locador exigir o pagamento de taxa de renovação equivalente a 1 mês de aluguel.

RENTAI HOSHONIN / Fiador

É a pessoa que se incumbirá de pagar os aluguéis quando o locatário não puder fazê-lo. Na maioria dos casos, é necessário um fiador no momento de solicitação de moradia. Caso não encontre nenhum fiador, há empresas que atuam como fiadores.

CHOUNAIKAI, JICHIKAI / Associação Comunitária do Bairro, Associação Autônoma de Moradores

São associações organizadas e mantidas por moradores da região. Além de realizarem a distribuição dos circulares emitidas pelas prefeituras, promovem treinamentos de combate a incêndios, além de atividades de intercâmbio entre os moradores, como as festividades. Algumas vezes são recolhidas contribuições dos moradores (aproximadamente 300 ienes por mês).

DOUKYOSHA / Inquilino

Se houver alguma pessoa de fora que irá residir no imóvel em questão, é preciso que o locador seja notificado no momento de celebrar o contrato. Se pessoas não notificadas residirem no imóvel, o inquilino pode ser convidado a deixar o imóvel.