

## 「Luvras」 e 「Recuperação」

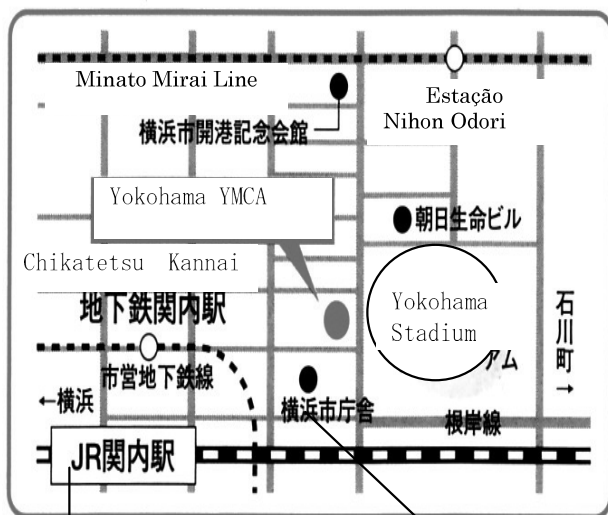
Existem muitos tramites desde a locação até a devolução.

Este folheto explica enfatizando luvas e recuperação:

- O que se entende por 「Luvras」 e 「Recuperação」
- Sequencia de 「Luvras」 e 「Recuperação」
- Os cuidados nos usos dos quartos, mudanças de entradas/saídas

## Sobre Centro de Apoio de Moradias para os Estrangeiros de Kanagawa

O Centro de Apoio de Moradias para os Estrangeiros de Kanagawa, apoia as pessoas cujas a língua materna seja não japonesas a procurar as moradias, além de orientar nos casos de problemas relativos às moradias.



Estação JR de Kannai

Prefeitura de Yokohama

Frente a Yokohama Stadium

A 5 min a pé da Estação Kannai da linha JR / Yokohama Metro

A 5 min a pé da Estação Nihon-odori da linha Minatomirai

Organização Sem Fins Lucrativos  
Centro de Apoio de Moradias para  
os Estrangeiros de Kanagawa

Yokohama YMCA 2º andar,  
1-7, Tokiwa-cho, Naka-ku,  
Yokohama-shi

TEL 045-228-1752

FAX 045-228-1768

e-mail : [sumai.sc@sumasen.com](mailto:sumai.sc@sumasen.com)

<http://www.sumasen.com/>

Elaborado em fevereiro de 2013

Estes folhetos foram elaborados pela Organização sem Fins Lucrativos, Centro de Apoio de Moradias para os Estrangeiros de Kanagawa em atendimento a solicitação da Província de Kanagawa

Divisão Internacional, Departamento de Assuntos Comunitários e Culturais,  
Secretaria de Assuntos Comunitários, Província de Kanagawa

1, Nihonbashi Odoori, Naka-ku, Yokohama-shi

TEL 045-210-1111 Ramal 3748

FAX 045-212-2753

# 1 Saber as sequencias desde a 「locação até a devolução de um imóvel」

A Contrato de locação de um imóvel

B Depósito de Luvas para o locador ou imobiliária

O que se faz entre o locatário e o locador / imobiliária

C Verificar o imóvel na entrada (inexistência de locais quebrados, sujus juntamente com o locador / imobiliária)

O que você deve fazer

D Viver (morar) no imóvel alugado

E Comunicado de saída do imóvel  
(Comunicar ao locador / imobiliária, a intenção de mudar-se do imóvel alugado)

F Mudar-se do imóvel (remover os pertences do imóvel alugado)

G Restaurar as condições iniciais (restaurar o imóvel nas condições anteriores à locação)

O que se faz entre o locatário e o locador / imobiliária

H Verificar o imóvel na saída (inexistência de locais quebrados ou sujus juntamente com o locador •imobiliária)

I Uma empresa especializada fazer a restauração (restaurar o imóvel nas condições iniciais à locação)

J A empresa especializada orçar os custos de recuperação

K Acerto de contas (os custos de restauração são subtraídos de luvas ). Quando houver saldos serão devolvidos / quando houver faltas deverão ser pagas.

## 2 Conhecimentos de termos importantes

### (1) Luvas (Shikikin)

Ao firmar o contrato de locação, deposita-se um valor ao locador / imobiliária.

Usualmente o valor é de algumas mensalidades.

(difere de acordo com o contrato)

Este valor será destinado para restauração de imóvel (consertar os locais danificados), limpezas, e ou usados para cobrir aluguéis na falta de pagamentos.

### (2) O cálculo de luvas (Shikikin no seisan)

Ao deixar o imóvel, calcula-se os custos de reparos, limpezas e / ou aluguéis não pagos. Se o valor de luvas depositadas forem superior a estas somas, o valor excedente será restituído. Se o valor de luva for insuficiente para cobrir os valores devidos, devem ser pagos.

### (3) Recuperação (Genjou kaifuku)

A restauração significa 「recuperação」 do imóvel nas condições iniciais a locação. Os locais danificados devem ser consertados, os pertences devem ser ordenados.

Se a restauração for feito pelo locador, o valor de luvas a restituir será maior.

### (4) Verificação do estado do imóvel (Bukken kakunin)

Os locais a serem restaurados são confirmados. As partes sujas, danificadas devem ser confirmados na ocasião de entrada. Ao sair após remoção de mudanças verificam-se das sujeiras e danos. É importante verificar na presença do locador / imobiliária.

### (5) Comunicado de mudança (Taikyo yokoku)

A mudança deve ser comunicada ao locador / imobiliária com antecedência.

No contrato de locação consta-se com que meses de antecedência a mudança deve ser comunicada. Ao comunicar a mudança, não deixem de confirmar a data de verificação.

### 3 Saibam os assuntos de importância

Quem aluga o imóvel é indicado como 「locador / imobiliária」.  
Quem recebe o imóvel de locação é indicado como 「Você」 .

#### A Firmar contrato de locação do imóvel

- No contrato constam compromissos de locação de imóvel.
- Constam variadas promessas importantes. Leiam atentamente os que estão escritos.

#### B Depositar luvas ao locador / imobiliária

#### C Inspeção do imóvel na entrada (em conjunto com o locador / imobiliária quanto aos locais danificados, sujeiras)

- 「Você」 ,juntamente com o 「locador / imobiliária」 ,inspecione o imóvel se não existem danos e / ou sujeiras.
- Tirem as fotos do imóvel com datas. Isto pode ser útil para verificação depois, a evitar problemas.

#### D Viver no imóvel alugado (morar)

- Os reparos dos danos e sujeiras de usos normais do imóvel alugado serão custeados por 「Você」 .
- Os reparos dos danos e sujeiras em virtude de usos anormais deverão ser custeados por 「Você」 .
- O responsável estipulado no contrato deverá arcar com os custos de restauração.  
Leiam atentamente as cláusulas do contrato.
- O clima do Japão é de muitas umidades. Sejam atentos à água e os fungos.
- No Japão, os seguintes custos deverão ser pagos por 「Você」 .

< pisos (tatami, floring, carpetes e outros) >

- Manchas, fungos oriundos de bebidas e alimentos caídos (façam frequentes limpezas).
- As ferrugens debaixo das geladeiras (façam frequentes limpezas).
- Escoriações oriundos de movimentação de mudanças (tomar precauções ao movimentar as mudanças).
- Pisos(flooring) descolorados, degradados pela água e chuva (remover a água ou chuvas prontamente).

< parede, papel de parede(cross), tetos >

- As sujeiras de gorduras e poeiras das paredes e os tetos da cozinha (façam limpeza após usar os óleos).
- As mudanças de cores, cheiros de cigarros.
- Os furos de pregos e parafusos que 「Você」 provocou (evitem os furos nas paredes).
- Os furos nos tetos ao 「Você」 instalar iluminação.
- As pichações nas portas e paredes que 「Você」 provocou.
- As borrações e fungos das paredes, janelas provocadas pelas condensações de umidades.

Comuniquem ao 「locatário / imobiliária」 quando constatar condensação (molhado,úmido).

Depois da utilização dos banhos, aquecimentos, façam arejamentos.

Se o arejamento não for feito poderá haver condensação nas paredes e janelas (façam a limpeza das condensações).

- As borrações de paredes e pisos provocadas pelas águas de ar condicionados que 「Você」 deixou de limpar (façam limpeza de condensações).
- As escoriações , cheiros nas paredes, papel de parede (cross) causados pelos animais domésticos (conferir junto a 「locador / imobiliária」 quanto a permissão de animais domésticos. As cláusulas relativos constam nos contratos).

< Colunas, portas, fusumas >

- Os furos de parafusos, pregos que 「Você」 provocou (evitem os furos)
- As escoriações , pichações, que 「Você」 praticou.
- As escoriações e cheiros de animais nas colunas.

< Instalações, chaves, jardins >

- As gorduras e sujeiras de exaustores próximos de fornos (façam limpezas corretas).
- Sujeiras de banheiras, toaletes, lavabos (façam limpezas corretas).
- 「Você」 extraviou ou danificou as chaves.
- 「Você」 abandonou o jardim cheio de capins (façam limpezas de jardim, erradiquem os capins).

**E Aviso prévio de mudança (avisar a intenção de mudança ao locador / imobiliária)**

- 「Você」 deve avisar ao 「locador / imobiliária」 a intenção de se mudar em que data.
- Com quantos meses de antecedência comunicar ao 「locador / imobiliária」 a intenção de se mudar, consta na cláusula de contrato de locação.
- Se o aviso de mudança for feito após o período estipulado, é obrigado o pagamento estipulado no contrato. Sejam atentos.

**F Mudar se do imóvel (retirar do imóvel os pertences)**

- Ao sair do imóvel (na mudança) respeitem boas regras.
  - Retirem todos os objetos que 「Você」 trouxe ao mudar-se.
  - Não se deve deixar nada que se tornaram inúteis para 「Você」 .
  - Façam a limpeza do imóvel.

**G O locatário efetuar restauração (recuperar o imóvel em condições iniciais à locação)**

- Retirem do imóvel todos os objetos (móveis e lixos). Façam as limpezas. Consertem os locais danificados.
- Quando 「Você」 deixar os objetos (móveis e lixos), 「locador / imobiliária」 fará despojos destes a custos.
- Se 「Você」 não fizer devidamente as limpezas durante ou ao se mudar, a empresa especializada as fará (house cleaning).
- Se 「Você」 não consertar os locais danificados, a empresa especializada o fará.
- Os custos de limpezas, remoção de objetos e lixos, concertos de locais danificados pelas empresas especializadas, serão pagas das luvas depositadas ao 「locador / imobiliária」 . As parcelas não cobertas pelas luvas deverão ser pagas por 「Você」 para o 「locador / imobiliária」 .

H Verificar o imóvel na saída (inexistência de locais quebrados ou sujos juntamente com o locador / imobiliária)

- Após feita a limpeza (após feita a recuperação), verificar juntamente com o «imobiliária / locador» se há lugares sujos ou quebrados.
- A sujeira natural, será arcado com o «Locador» .  
Fora isso, será arcado por «Você» .
- O contrato feito com «contrato especial» será arcado por pessoa que assumiu (pode ser arcado por «Você» ).
- É importante verificar o imóvel com a «imobiliária / locador» para fazer o cálculo das despesas e saber, quem irá arcar .
- Caso não puder verificar juntos, «Você» deve fazer anotações das condições encontradas no imóvel ou tirar as fotos com a data gravada.

I Uma empresa especializada fazer a restauração(restaurar o imóvel nas condições iniciais à locação)

- A recuperação das partes não recuperadas por «Você» , será feita pela empresa especializada.

J A empresa especializada orçar os custos de recuperação

- Os custos das restaurações do imóvel, remoção de objetos abandonados pelo «Você» serão calculados.
- Os custos para contratação das empresas especializadas de cleaning house, reforma, remoção de lixos e outros, serão calculados pela «imobiliária / locador» .

K Acerto de contas (os custos de restauração são subtraídos de luvas ).  
Quando houver saldos serão devolvidos / quando houver faltas deverão ser pagas.

- As luvas serão devolvidas pela 「imobiliária / locador」 para 「Você」 , após a saída.  
Porém, as despesas de recuperação, remoção de objetos deixados, serão descontadas das luvas depositadas.
- Após os pagamentos das despesas de recuperação, o valor de devolução para 「Você」 será calculado.
- Caso faltar os custos para a recuperação, a complementação será paga por 「Você」 para 「imobiliária / locador」 .

Caso não concordarem, negociem !

- O valor a ser pago por 「Você」 será conhecido após os cálculos feitos pelas empresas de limpeza e reforma, após a saída do 「Você」 .
- O orçamento da 「imobiliária / locador」 . Recebam o orçamento da 「imobiliária / locador」 . (locais onde se encontraram sujos, quebrados).
- Leiam atentamente o orçamento escrito, se são iguais aos itens 「C Inspeção do imóvel na entrada 」 e 「H Verificar o imóvel na saída 」 .
- Caso não concordarem com os conteúdos do orçamento, notifiquem ao 「imobiliária locador」 e solicitem a explicação.
- Os custos de limpeza de sujeiras normais (usos naturais e os tempos passantes) serão pagos pelo 「locador」 . Em outros casos 「Você」 deve pagar.