**Contrato Padrão para Locação com Prazo Determinado**

**Cabeçalho**

(1) Locação de imóvel

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| cpNome, endereço, etc. do prédio | Nome |  |
| Endereço |  |
| Tipo de construção |

|  |
| --- |
| Prédio para moradia conjunta |
| Nagaya(casa comprida para viverem várias famílias) |
| Casa  |
| Outros |

 | Estrutura | Construção de madeira | Ano do término da obra |
| Construção não de madeira (　　　　　　） |

|  |
| --- |
| Ano de |
| Realização da reforma de grande porte no ano de  |
| ( ) |
|  |

 |
| pisos  |
| Quantidade de moradias | unidades  |
| Partes da moradia | Número da moradia | No. |  Planta baixa |  ( ) LDK・DK・K /1 quarto/ |
| Área | m2 (Além disso, varanda 　　　　　m2) |
| Instalações, etc. | Toalete | Exclusivo (Com descarga de água/ sem descarga d’água) / Compartilhado (com descarga de água/ sem descarga de água)  |
| BanheiroChuveiroPia para lavar rostoLocal para colocar a máquina de lavar roupaSistema de fornecimento de água quenteFogão a gás /fogão elétrico / Fogão por induçãoAr condicionado/aquecimentoEquipamentos de iluminação instaladosTrava automáticaAtendimento à transmissão digital terrestre/ CATVAtendimento à internetCaixa de correioCaixa de entrega domiciliarChave | Sim / NãoSim / NãoSim / NãoSim / NãoSim / NãoSim / NãoSim / NãoSim / NãoSim / NãoSim / NãoSim / NãoSim / NãoSim / NãoSim / NãoSim / Não |  (Chave No. ・ unidades) |
|  Capacidade elétrica disponível  Gás Fornecimento de água potável Sistema de esgoto |  (　　　　　　) Amperes Sim (Gás encanado/ gás propano) / Não Ligação direta a partir do tubo principal de abastecimento de água/Caixa d’água/ Poço Sim (Esgoto público/ Tanque purificador) / Não |
| Instalações adicionais | EstacionamentoEstacionamento para motocicletasEstacionamento para bicicletasArmazémJardim privado | Incluído/Não incluídoIncluído/Não incluídoIncluído/Não incluídoIncluído/Não incluídoIncluído/Não incluídoIncluído/Não incluídoIncluído/Não incluído |  Para　 carros (No. do local:　　　　) Para　 motos (No. do local:　　　　) Para　 bicicletas (No. do local:　　　　) |

(2) Prazo do contrato

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Início | Do ano do mês do dia  | Durante anos e meses |
| Final | Até o ano do mês do dia  |

(3) Taxa de aluguel e outros

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Taxa de aluguel/ condomínio | Prazo de pagamento  | Como pagar |
| Taxa de aluguel | ienes | O aluguel deste mês/ do mês seguinte deve seraté o dia: | Pagamento na conta, transferência entre contas ou pagamento pessoal | Nome do banco para transferência:Tipo: Futsu / TozaNº da conta: Nome do titular:Pessoa a pagar a taxa de transferência: Locador/ Locatário |
| Taxa do condomínio | ienes | O aluguel deste mês/ do mês seguinte deve seraté o dia: |
| Onde pagar: |
| Depósito de garantia | Equivalente ao aluguelde mesesienes | Outras quantias totais |  |
| Taxa para uso das instalações agregadas |  |
| Outros |  |

(4) Locador e empresa administradora

|  |  |
| --- | --- |
| Locador(Nome da companhia ou do representante) | Endereço　〒Nome　　　　　　　　　　　　　　　　Tel. 　　 ( ) |
| Empresa administradora(Nome da companhia ou do representante) | Endereço　〒Nome　　　　　　　　　　　　　　　　Tel. 　　 ( )No de registro da empresa administradora de moradias de aluguel: Ministro do Território, Infraestrutura e Transportes do Japão No ( ) |

✻Preencher o espaço abaixo, no caso do locador e o proprietário do prédio serem diferentes

|  |  |
| --- | --- |
| Proprietário do prédio | Endereço　〒Nome　　　　　　　　　　　　　　　　Tel. 　　 ( ) |

(5) Inquilino (Locatário) e coabitantes

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Locatário | Coabitantes |
| Nome | (Nome)(Idade) anos(No do telefone) |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (Nome) |  | (Idade)　　anos |
| (Nome) |  | (Idade)　　anos |
| (Nome) |  | (Idade)　　anos |

Total　　　pessoas |
| Contato de emergência | Endereço　〒Nome　　　　　　　　Tel.: 　 　　Relação com o locatário:  |

(6) Garantias oferecidas pela Empresa de Garantia de Dívidas de Aluguel

|  |  |
| --- | --- |
| Garantias oferecidas pela empresa de garantia de dívidas de aluguel | Endereço　〒Nome comercial da firma:　　　　　　　　　Tel. 　　 ( )Node registro da empresa de garantia de dívidas de aluguel: Ministro do Território, Infraestrutura e Transportes do Japão No ( ) |

**Artigo 1 Conclusão do contrato**

O.Locador (daqui por diante chamado“甲”(Kou)) e o Locatário (daqui por diante chamado“乙”(Otsu)) firmaram o contrato de locação do imóvel em relação ao objeto do arrendamento descrito acima(1)( daqui por diante chamado “o imóvel”) de acordo com artigos abaixo(daqui por diante chamado “este contrato”),baseado na no Artigo 38 da Lei de Locação Predial e Territorial( daqui por diante chamada [Lei] ) que define contrato de locação com prazo determinado.

**Artigo 2 Período do contrato e renovação**

1. 　O prazo do contrato conforme descrito acima (2)

2. 　Este contrato termina de acordo com o período determinado no artigo anterior e não é possível renovar. Mas caso “甲”(Kou) e “乙”(Otsu) entrar em acordo, será possível assinar um novo Contrato de Locação (daqui por diante chamado [Recontrato]) com validade apartir do dia seguinte do final deste contrato.

3.　O “甲”(Kou), deve avisar o “乙”(Otsu) por escrito e com 1 ano à 6 meses de antecedência( abaixo [Periodo de Aviso]) que o contrato termina na data determinada na cláusula 1.

4. 　O “甲”(Kou), caso não efetuar o Aviso da cláusula anterior não poderá reivindicar o término do Contrato de Locação perante o “乙”(Otsu) , e com isso o Otsu poderá continuar alugando o imóvel mesmo depois da data determinada na cláusula 1. Mas caso o “甲”(Kou) efetuar o aviso após o [Período de Aviso], o contrato será finalizado 6 meses após o aviso.

**Artigo 3 Finalidade de uso**

O 乙deverá usar o imóvel somente para fins de residência.

**Artigo 4 Taxa de aluguel**

1. O 乙deverá pagar a taxa de aluguel ao 甲 de acordo com a descrição acima em (3).
2. A taxa de aluguel de um período menor que um mês será o valor calculado por dia, considerando-se o mês de 30 dias.
3. O甲 e o 乙, no caso de adequar a um dos seguintes itens, poderá efetuar a reforma da taxa de aluguel, após entrarem em acordo.
4. No caso de inadequação da taxa de aluguel atual devido à mudança (aumento/ diminuição) de impostos ou taxas do imóvel ou do terreno.
5. No caso de inadequação da taxa de aluguel atual devido à mudança do valor do imóvel ou do terreno, ou devido às outras mudanças da situação econômicas.
6. No caso de inadequação da taxa de aluguel atual comparado com os prédios similares da vizinhança.

**Artigo 5 Taxa de condomínio**

1. 乙 deverá efetuar o pagamento da taxa de condomínio pelos serviços comuns tais como iluminação, combustível, abastecimento d’água, sistema de esgoto, limpeza, etc., os quais são necessários para a manutenção e a gestão da área coletiva tais como escadas, corredores, etc. (daqui por diante, neste artigo, chamados de “Despesas de manutenção e gestão”).
2. A taxa de condomínio do artigo anterior, deve ser paga de acordo com a descrição de (3) acima.
3. A taxa de condomínio de um período menor que de um mês, será o valor calculado por dia, considerando-se o mês de 30 dias.
4. O 甲 e乙, poderão modificar a taxa de condomínio quando a mesma se tornar inadequada devido ao aumento/ diminuição das despesas de manutenção e de gestão, após entrarem em acordo.

**Artigo 6 Valor de depósito**

1. O乙 deverá entregar o valor do depósito descrito em (3) acima, como uma garantia das dívidas decorrentes do presente contrato.
2. Quando o 乙 não pagar as dívidas decorrentes do presente contrato, o 甲 poderá utilizar o valor do depósito para o reembolso destas dívidas. Neste caso, o乙, durante o período até desocupar o presente imóvel, não poderá efetuar a solicitação para efetuar o reembolso das dívidas em questão com o valor do depósito.
3. O甲 deverá devolver sem atraso, todo o valor do depósito ao乙no momento da desocupação deste imóvel. Porém, no caso de existir o atraso de pagamento da taxa de aluguel, o não pagamento dos custos necessários para a recuperação do estado original especificado no artigo 15 ou alguma outra dívida não cumprida pelo 乙 decorrente do presente contrato, o 甲 devolverá o valor da diferença, após descontar o valor da dívida em questão do valor do depósito.
4. No caso da disposição do item anterior, o 甲 deverá apresentar ao乙 os detalhes dos valores das dívidas a serem descontadas.

**Artigo 7 Eliminação das forças antissociais**

1. O 甲 e o乙, devem prometer definidamente, um ao outro, os itens descritos a seguir.
2. Que não é a pessoa ou um membro constituinte do *Boryokudan* (grupos de violência), de empresas relacionadas ao *Boryokudan*, de *Sokaiya* (seguranças corporativos) ou outros grupos correspondentes a estes (daqui por diante, chamado de “forças antissociais”).
3. Que os próprios funcionários (Referido aos funcionários que executam as atividades de trabalho, os diretores, executivos ou pessoas correspondentes a estes cargos.) não são relacionados às forças antissociais.
4. Que este contrato não foi firmado fazendo utilizar o seu nome pelas forças antissociais.
5. Que não praticarão tais ações, por si ou utilizando uma terceira pessoa.
6. Ações que utilizam palavras ameaçadoras ou de violência em relação à outra pessoa.
7. Ações de interferir nos negócios da outra pessoa utilizando as falsificações ou o poder, ou ação de quebrar a confiança.
8. O 乙, independentemente da existência ou não do reconhecimento de 甲, não poderá transferir ou alugar o direito de arrendamento para forças antissociais, de todo ou de uma parte deste imóvel.

**Artigo 8 Ações a serem proibidas ou limitadas**

1. O 乙não poderá transferir ou alugar o direito de arrendamento de todo ou de uma parte deste imóvel, sem a autorização por escrito de 甲.
2. O 乙 não poderá realizar obras de aumento, reforma, transferência, reconstrução, nem de remodelagem ou de instalação de peças de trabalho dentro do terreno deste imóvel.
3. O 乙 não poderá executar nenhuma das ações citadas no Quadro 1 em separado, enquanto usa o imóvel.
4. O 乙 não poderá executar nenhuma das ações citadas no Quadro 2, sem a autorização por escrito de 甲, enquanto usa o imóvel.
5. O 乙 deverá avisar o 甲, no caso de executar qualquer uma das ações citadas no Quadro 3 em separado, enquanto usa o imóvel.

**Artigo 9 Consertos durante o período do contrato**

1. O 甲 deverá realizar os consertos necessários para o 乙 utilizar este imóvel. Neste caso, em relação aos custos necessários para o conserto, aqueles que se tornaram necessários devido aos motivos atribuíveis à responsabilidade de乙 deverão ser pagos pelo 乙, e os outros custos deverão ser pagos por 甲.
2. No caso do 甲executar os consertos baseados nas disposições do item anterior, o 甲deverá notificar ao乙 antecipadamente sobre tal fato. Neste caso, exceto no caso de existência de um motivo justificável, o 乙 não poderá recusar a realização deste conserto.
3. Quando encontrar um local que necessita de consertos dentro deste imóvel, o 乙deverá notificar tal fato ao 甲 e entrar em acordo sobre a necessidade do conserto.
4. No caso de ser realizada a notificação de acordo com a disposição do item anterior, e se o 甲 não realizar o conserto sem motivos justos, mesmo que a necessidade de conserto foi reconhecida, o乙 poderá realizar o conserto. Neste caso, sobre o custo necessário para o conserto será conforme o item 1.
5. Além de efetuar o pedido de conserto para甲baseado no item 1, o乙poderá realizar os consertos por si, em relação aos consertos citados no Quadro 4 em separado. No caso de efetuar o conserto por si próprio, os custos necessários para o conserto deverão ser pagos por乙, não sendo necessários a notificação nem o reconhecimento de甲.

**Artigo 10 Cancelamento do contrato**

1. No caso de 乙 violar qualquer uma das obrigações citadas a seguir, mesmo que tenha sido realizada a advertência para a execução desta obrigação dentro do período correspondente determinando por 甲, e esta obrigação não for realizadas dentro deste período, será possível cancelar o presente contrato.
2. Obrigação de pagamento da taxa de aluguel disposto no item 1 do artigo 4
3. Obrigação de pagamento da taxa do condomínio disposto no item 2 do artigo 5
4. Obrigação de pagamento dos custos de 乙, disposta no parágrafo final do item 1 do artigo anterior
5. No caso de 乙 violar uma das obrigações citadas a seguir, mesmo que tenha sido realizada a advertência para a execução desta obrigação dentro do período correspondente determinando por 甲, e esta obrigação não for realizadas dentro deste período e quando for reconhecido que é difícil a continuidade do presente contrato devido à violação das obrigações em questão, será possível cancelar este contrato.
6. Obrigação de obedecer a finalidade de uso deste imóvel disposto no artigo 3
7. Obrigações dispostas em cata item do artigo 8 (Exceto as relacionadas às ações citadas nos itens número 6 a 8 da tabela 1 em separado, dentre as obrigações dispostas no item 3 deste mesmo artigo.)
8. Outras obrigações de乙 dispostas no presente contrato
9. No caso de uma das partes, 甲 ou 乙, se adequar a algum dos seguintes itens, a outra parte, sem qualquer aviso, poderá cancelar este contrato.
10. No caso de ser descoberto o fato de violação ao compromisso de cada um dos números do item 1 do artigo 7
11. No caso da própria pessoa ou de um funcionário se adequar a forças antissociais, após a firmação do contrato
12. No caso de乙 violar as obrigações dispostas no item 2 do artigo 7 ou realizar ações citadas nos itens número 6 a 8 da tabela 1 em separado, o 甲 poderá cancelar o presente contrato, sem a necessidade de qualquer aviso.

**Artigo 11 Cancelamento pelo 乙**

1. O 乙 poderá cancelar o presente contrato, efetuando o aviso prévio ao 甲 de pelo menos de 30 dias de antecedência.
2. Independentemente da disposição do item anterior, 乙 poderá cancelar o presente contrato a qualquer momento, durante o dia de completar 30 dias calculando a partir do dia que notificou o cancelamento, através do pagamento do aluguel de 30 dias (Incluindo o valor correspondente do aluguel após o cancelamento do presente contrato) a partir do dia da notificação do cancelamento.

**Artigo 12 Redução da taxa de aluguel devido à perda parcial, etc.**

1. No caso deste imóvel não poder ser utilizado por perda parcial ou outros motivos, e quando for devido a um motivo cuja responsabilidade não é do乙, a taxa de aluguel deverá ser reduzida de acordo com a porcentagem da parte que se tornou inutilizável. Neste caso, o 甲 e o乙, deverão entrar em acordo sobre o grau de redução do valor, o período e os outros itens necessários.
2. No caso deste imóvel tornar-se inutilizável devido à perda parcial ou outros motivos, e quando não for possível atingir o objetivo de arrendamento determinado por 乙 somente com a parte restante, o 乙 poderá cancelar o presente contrato.

**Artigo 13 Término o contrato**

O presente contrato finalizará no caso de não mais ser possível a utilização devido à perda total deste imóvel ou devido a outros motivos.

**Artigo 14 Desocupação**

1. O乙deverá desocupar o imóvel até a data do término do contrato real(no caso do contrato real ser cancelado com base nas provisões do Artigo10, imediatamente).Neste caso, exceto pelo desgaste natural do imóvel causado pelo uso normal, 乙 deverá consertar o imóvel , deixando-o nas suas condições originais.

2. Quando乙desocupa, como especificado na cláusula anterior, parágrafo primeiro,乙deverá notificar o甲 antecipadamente.

**Artigo 15 Recuperação do estado original no momento da desocupação**

1. O乙 deverá recuperar o estado original deste imóvel, exceto em relação ao desgaste deste imóvel decorrido pela utilização normal e às mudanças com o passar dos anos deste imóvel. Porém, não será necessário a recuperação do estado original em relações à ocorrência por motivos que não são da responsabilidade de乙.
2. No momento da desocupação deste imóvel, no caso de estar determinado algum acordo em especial no momento do contrato, incluindo este acordo especial em questão, o 甲 e o乙 deverão entrar em acordo sobre o conteúdo e o método de recuperação do estado original a ser efetuado por乙, baseado na disposições da tabela 5 em separado.

**Artigo 16 Entrada dentro do imóvel**

1. Nos casos de prevenção de fogo deste imóvel, manutenção da estrutura deste imóvel, e outras necessidades especiais para a administração deste imóvel, o 甲 poderá entrar dentro do imóvel com a autorização prévia do乙.
2. O 乙, exceto no caso de possuir razões justificáveis, não poderá recusa a entrada do甲, baseado nas disposições do item anterior.
3. Quando uma pessoa que alugará ou receberá o imóvel depois do término do presente contrato desejarem examinar o imóvel, esta pessoa e o 甲 poderão entrar dentro do imóvel com a autorização prévia do乙.
4. No caso de existir a necessidade para evitar a propagação do fogo devido ao incêndio ou em outros casos de emergência, o甲 poderá entrar dentro do imóvel sem a autorização prévia do乙. Neste caso, o 甲 deverá avisar tal fato ao乙 após entrar dentro do imóvel.

**Artigo 17 Garantias oferecidas pela Empresa de Garantia das Dívidas de Aluguel**

No caso de utilizar as garantias oferecidas pela Empresa de Garantia de Dívidas de Aluguel, o conteúdo de garantias oferecidas pela Empresa de Garantia de Dívidas de Aluguel deverá ser determinado em separado, e o 甲 e乙 deverão efetuar os procedimentos necessários para utilizar a garantia em questão ao mesmo tempo com o presente contrato.

**Artigo 18 Renovação do contrato**

1. Quando a Parte A possuir a intenção de renovar o contrato, deverá anexar este fato no documento de notificação especificado no parágrafo 3 do artigo 2º.

2. No caso de renovar o contrato, não serão aplicadas as especificações do artigo 14º. Neste caso, em relação ao cumprimento da obrigação de restaurar o local ao estado original, deverá ser efetuado até o dia do término do aluguel dentro do âmbito do contrato renovado. E em relação à devolução do depósito de segurança, será conforme as especificações do parágrafo 3 do artigo 6, considerando-se que o espaço foi esvaziado.

**Artigo19 Acordo**

No caso de surgirem dúvidas sobre os itens não determinados no documento do presente contrato ou sobre a interpretação dos itens do presente contrato, o 甲 e o乙 deverão procurar solucionar, entrando em acordo com boa fé e obedecendo o Código Civil e outros regulamentos e práticas.

**Artigo 20 Cláusulas do acordo especial**

Além das disposições até o artigo 19, os acordos especiais do presente contrato são conforme descritos abaixo.

|  |
| --- |
| Arrendador : selloArrendatario : sello |

Quadro 1 em separado (Relacionado ao item 3 do artigo 8)

|  |
| --- |
| 1. Fabricar ou armazenar armas de fogo, espadas, ou artigos perigosos com característica explosiva ou inflamável.
 |
| 1. Instalar ou transportar para dentro do imóvel, cofres de grande porte ou outros objetos grandes e pesados.
 |
| 1. Derramar líquidos corrosivos nas tubulações de drenagem.
 |
| 1. Assistir TV, ouvir músicas, tocar piano, etc. com volume demasiadamente alto.
 |
| 1. Criar animais que incomodam com certeza a vizinhança, como animais selvagens, cobra venenosa, etc.
 |
| 1. Oferecer este imóvel para o escritório de forças antissociais ou como base de outras atividades.
 |
| 1. Praticar comportamentos violentos ou notavelmente rudes, neste imóvel ou ao redor deste imóvel, ou fazer que um morador da vizinhança ou um transeunte sinta insegurança devido à apresentação da força.
 |
| 1. Fazer morar neste imóvel uma pessoa pertencente à uma força antissocial ou deixar entrar e sair a força antissocial repetida e continuamente.
 |
|  |

Quadro 2 em separado (Relacionado ao item 4 do artigo 8)

|  |
| --- |
| 1. Colocar objetos nas áreas comuns, como escadas, corredores, etc.
 |
| 1. Colocar propagandas como cartazes, pôsteres, etc., nas partes comuns como escadas, corredores, etc.
 |
| 1. Criar cachorros, gatos e outros animais, além do animais que é claro que não atribui incômodos à vizinhança, como passarinhos para contemplar, peixes, etc. (Exceto os animais citados em no 5 do Quadro 1.)
 |
|  |
|  |

Quadro 3 em separado (Relacionado ao item 5 do artigo 8)

|  |
| --- |
| 1. Coabitar com outras pessoas além das descritas no cabeçalho (5) acima (exceto um nascimento).
 |
| 1. Ausentar-se deste imóvel continuamente por 1 mês ou mais.
 |
|  |
|  |

Quadro 4 em separado (Relacionado ao item 5 do artigo 9)

|  |  |
| --- | --- |
| Troca de fusível |  |
| Troca da arruela vedante e do vedante carrapeta da torneira |   |
| Troca da tampinha de borracha e da corrente da banheira, etc. |  |
| Troca de lâmpadas incandescentes e lâmpadas fluorescentes |  |
| Outros consertos cujas despesas são pequenas |  |
|  |  |

Quadro 5 em separado (Relacionado ao artigo 15)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **[Sobre as condições de recuperação do estado original]**As condições para a recuperação do estado original deste imóvel, além do “Acordo especial como uma exceção” descrito em II abaixo, é o pensamento da regra geral de encargo das taxas relacionadas à recuperação do estado original das moradias de aluguel. Assim,* Os custos decorrentes da intenção ou negligência do Locatário, da violação das obrigação de prestar atenção, de estragos devido às outras utilizações além do método de utilização normal, etc. deverão ser pagos pelo Locatário. E também, os custos dos estragos devido às forças maiores como de terremoto, estragos provocados por uma terceira pessoa sem nenhum relacionamento com o locatário, como o morador do piso superior e outros, não deverão ser arcados pelo Locatário.
* Os custos dos desgastes ou deterioração natural (mudança com o passar dos anos) do prédio, equipamentos, etc. e dos estragos ocorridos devido à utilização normal (estrago normal) do Locatário, são os custos a serem arcados pelo Locador.

Este conteúdo concreto é de acordo com o Quadro 1 e o Quadro 2 em separado determinado na “Diretriz e problemas relacionados à recuperação do estado original (Versão da nova revisão) ” do Ministério do Território, Infraestrutura e Transporte do Japão, e o seu sumário é conforme descrito abaixo em I.1. **Condições de recuperação do estado original deste imóvel**

**(**Porém, em relação ao conteúdo que não viola o artigo 90 do Código Civil, o artigo 8, artigo 8-2 , artigo 9 e o artigo10 da Lei do Contrato dos Consumidores, no caso de existir o acordo “especial como uma exceção” descrito abaixo em II, será conforme este conteúdo).1. Tabela da divisão do encargo do conserto do Locador e do Locatário

|  |  |
| --- | --- |
| Itens que são do encargo do Locador  | Itens que são do encargo do Locatário |
| [Piso (Tatami/ piso de madeira/ carpete, etc.)] |
| 1. Virada do tatami e troca da parte da frente do tatami (embora não esteja danificado em especial, efetuara para garantir a entrada do seguinte morador) 2. Passar cera no piso de madeira3. Depressões e marcas no piso e no carpete devido à instalação de móveis4. Mudança da cor do tatami, descoloração do piso de madeira (ocorridos pela luz do sol, vazamento da água de chuva devido às falhas da estrutura do prédio, etc.)  | 1. Manchas e mofo no carpete por ter derramado bebidas, etc. (No caso de falta de cuidados após derramar) 2. Marca de corrosão debaixo da geladeira (No caso de atribuir danos por deixar abandonada a corrosão, provocando a mancha de sujeira no piso, etc.) 3. Arranhões ocorridos durante o trabalho da mudança, etc.4.Descoloração do piso de madeira (Ocorrido por descuido do Locatário por ter deixado entrar a água da chuva, etc.)  |
| [Parede, teto (papel de parede, etc.)] |
| 1. Mancha preta na superfície da parede atrás da TV, da geladeira, etc. (isto é, queima elétrica) 2. Marcas de colagem de posters, quadros de desenho na parede 3. Buracos na parede de percevejos, pinos, etc. (De um grau que não é necessário a troca da placa base)4. Buracos e marcas de parafusos pequenos devido à instalação do condicionador de ar (do Locatário) 5. Mudança de cor do papel de parede (Que for devido aos fenômenos naturais, como a luz do sol, etc.)  | 1. Sujeiras de óleo na cozinho devido à negligência do Locatário, da limpeza do dia a dia (No caso de estarem aderido fuligens ou óleo, pela falta de cuidados após a utilização)2. Mofo e manchas ampliadas pelo Locatário deixar abandonado a condensação (No caso de fazer corroer a parede, etc., negligenciando o cuidado de limpar a condensação e também se avisar o Locador) 3. Corrosão da parede pelo Locatário ter deixado abandonado o vazamento de água a partir do refrigerador. 4. Nicotina, cheiro de cigarros, etc. (No caso de mudança de cor do papel de parede ou aderência de cheiro devido à fumaça de cigarros, etc.)5. Buracos de pregos e parafusos na parede, etc. (Aqueles que necessitam da troca da placa de base, por ter sido furado para colocar objetos pesados) 6. Marcas de aparelhos de iluminação colocados diretamente no teto pelo Locatário 7. Danos intencionais devido a rabiscos, etc.  |
| [Portas, janelas, *Fusuma* (porta deslizante), pilares, etc.] |
| 1. Troca da porta/janela de tela (Trocar para garantir o próximo morador, mesmo que não esteja danificado em especial) 2. Vidros quebrados pelo terremoto3. Trincamento de vidros com fios (Ocorridos naturalmente devido à sua estrutura)  | 1.Arranhões e cheiro nos pilares, etc. devido ao animal de estimação, etc. (No caso de arranhões no papel de parede ou aderência de cheiro devido ao animal de estimação) 2. Danos intencionais devido a rabiscos, etc. |
| [Equipamentos e outros] |
| 1. Limpeza geral da casa por empresas especializadas (No caso do Locatário ter realizado a limpeza normal) 2. Lavagem interna do condicionador de ar (No caso de estar aderido cheiro de fumaça de cigarros, etc.) 3. Desinfecção (Cozinha/ toalete)4. Troca da banheira, do caldeiro de banho, etc. (Troca para garantir o próximo morador, embora não esteja danificada) 5. Troca da chave (No caso de não existir a quebra ou a perda da chave)6. Falhas e impossibilidade de utilização dos aparelhos instalados (Devido à vida útil do aparelho)  | 1. Sujeira de óleo, fuligem do local de colocar o fogão, do exaustor, etc. (No caso de ocorrência de danos de sujeiras como resultado da negligência de limpeza e cuidados pelo Locatário) 2. Manchas de água, mofos, etc., do banheiro, da toalete e da pia de lavar rosto (No caso de ocorrência de danos de sujeiras como resultado da negligência de limpeza e cuidados pelo Locatário) 3. Danificação dos equipamentos devido aos cuidados diários inadequados ou violação do método de uso 4. Troca da chave devido à perda ou quebra5. Ervas daninhas que crescem no jardim das casas alugadas  |

 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. Unidade de encargo do Locatário

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Conteúdo do encargo  | Unidade de encargo do Locatário | Consideração dos anos decorridos, etc. |
| Piso | Conserto da parte danificada | Tatami | Como regra, a unidade é de um tatamiNo caso de danificação, etc. em vários tatamis, a parte destes tatamis (Se efetuará a virada ou a troca, depende do grau de danificação)  | (Parte da frente do tatami)Não é considerado o decorrer dos anos.  |
| Carpete Piso de almofada de vinil | A sala inteira no caso de várias locais danificados, etc.  | (Piso de tatami/ carpete/ piso de almofada de vinil)Calcular a taxa de encargo de modo que o valor restante em 6 anos seja de 1 iene. |
| Piso de madeira | Como regra, unidade de m2A sala inteira no caso de várias locais danificados, etc. | (Piso de madeira)Para o conserto, não será considerado o decorrer dos anos.(No caso de existir danificações, etc. por todo o piso de madeira e no caso de trocar, calcular a taxa de encargo de modo que o valor restante na vida útil do prédio em questão seja de 1 iene.) |
| Parede e teto (papel de parede)\_  | Conserto da parte danificada | Parede (Papel de parede)  | É desejável a unidade de ㎡, porém é inevitável o encargo pelo Locatário dos custos de troca de até uma superfície, incluindo os locais danificados pelo Locatário.  | (Parede [Papel de parede])Calcular a taxa de encargo de modo que o valor restante em 6 anos seja de 1 iene. |
| Nicotina e cheiro de cigarros, etc. | Considera-se ser razoável fazer com que o Locatário pague os custos de troca e da limpeza geral da sala, somente no caso de mudança de cor ou aderência de cheiro devido à nicotina no papel de parede de toda a sala em questão devido à fumaça de cigarros, etc. |
| Portas, janelas e pilarels | Conserto da parte danificada | Fusuma (porta deslizante) | Unidade é de uma porta | (Papel do Fusuma, papel de Shoji)Não é considerado o decorrer dos anos. |
| Pilar  | Unidade é de 1 pilar | (Pilares, parte das portas e janelas, como o Fusuma, Shoji, etc.)Não é considerado o decorrer dos anos. |
| Instalações/ outros | Reparo da instalação | Aparelhos instalados | Parte do reparo, custos correspondentes para a troca | (Aparelhos instalados)Calcular a taxa de encargo, prevendo uma reta (ou curva) de modo que o valor restante no momento do decorrer da vida útil seja de 1 iene.  |
| Devolução da chave | Chave  | Parte do reparoNo caso de perda, inclui também a troca do cilindro.  | No caso de perda da chave, não será considerado o decorrer dos anos. Deverá ser pago pelo Locatário, o valor correspondente ao custo da troca.  |
| Limpeza normal※ | Limpeza※Somente quando negligenciar a limpeza normal ou a limpeza no momento da saída | Por parte ou da moradia toda | Não é considerado o decorrer dos anos. A parte do encargo do Locatário é a parte correspondente ao custo das partes ou de toda a moradia, no caso de não ter realizado a limpeza normal.  |

Decorrer dos anos da instalação, etc. e a taxa de encargo do Locatário (No caso da Lei do valor nominal, vida útil de 6 anos e 8 anos)Taxa de encargo do Locatário (No caso de existência de obrigação de recuperação do estado original) |
| 1. Preço de referência para execução de obras de recuperação do estado original.

Utilize, preenchendo o espaço em branco do “locais alvos”, “unidade” e “preço (ienes)” de acordo com o imóvel.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Locais alvos | Unidade | Preço (ienes) |
| Piso |  |  |  |
| Teto/ parede |  |  |  |
| Portas e janelas/ pilares |  |  |  |
| Instalações/ outros | Comum |  |  |  |
| Entrada/ corredor |  |  |  |
| Cozinha |  |  |  |
| Banheiro/ pia de lavar rosto/ toalete |  |  |  |
| Outros |  |  |  |

**\* Este preço é apenas uma referência, sendo um material para o reconhecimento de um valor aproximado a ser pago por ambos os lados, o locador e o locatário, no momento da entrada na moradia.** **\* Assim, no momento da saída, será efetuado a obra de recuperação do estado original com o preço de execução, através do acordo entre ambos, o locador e o locatário, considerando-se a mudança do preço dos materiais e da situação de estoque, o método de execução da recuperação do estado original, etc.** 1. **Acordo especial como uma exceção**

A regra geral dos custos relacionados à recuperação da situação original, é conforme descrito acima, porém, como uma exceção, o Locatário concorda com o fato de que os custos descritos abaixo sejam pagos pelo Locatário. (Porém, somente dentro do conteúdo que não viola o artigo 8, o artigo 8-2, o artigo 9 e o artigo 10 da Lei de Acordo do Consumidor e o artigo 90 do Código Civil).(A descrição dentro do parênteses é o motivo pelo qual o Locatário se encarregará em especial, dos custos que na verdade deveriam ser pagos pelo Locador.)・　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　Locador (甲):　　　　　　　　　　　carimboLocatário (乙):　　　　　　　　　　carimbo |

Espaço para preenchimento do nome e carimbo

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 　Para testemunho o contrato está duplicado segundo o que consta nos artigos, sendo que o o Locador (甲) e o Locatário (乙) assinaram e colocaram seus carimbos (inkan), conservando cada um em seu poder, de uma cópia.　　　　 　Ano Mês Dia

|  |  |
| --- | --- |
| Locador (甲) | Endereço 〒 |
|  | Nome | carimbo |
|  | Telefone:  |
| Locatário (乙) | Endereço 〒 |
|  | Nome | carimbo |
|  | Telefone:  |
|  |  |
|  |  |
| Empresa | Nº da licença [ ] | Governador / Ministro do Território, Infraestrutura e Trânsito Nº ( ) |  |
| representante |  |  |
| da mediação | Endereço do escritório |  |
|  |  |
|  | Nome comercial |  |
|  |  |
|  | Nome do representante |  | carimbo |
|  |  |
|  | Negociante do prédio residencial | Nºde registro [ ] Governador | Nº |
|  |  |
|  | Nome |  | carimbo |
|  |

 |