

# Assim é possível entender!

Pontos importantes para restauração do estado original no momento de sair da moradia de aluguel

Entendi sobre os custos que serão exigidos no momento de sair da moradia!

Entendi que não se pode fazer reformas nem reparos do apartamento sem permissão!

Entendi sobre os cuidados a serem tomados para a utilização do apartamento!

Entendi que as despesas do reparo de danos do apartamento deverá ser arcado por uma das partes, locador ou locatário!



Veja na página de dentro, sobre o que deve ser feito antes da entrada, enquanto estiver morando e quando for sair da moradia!

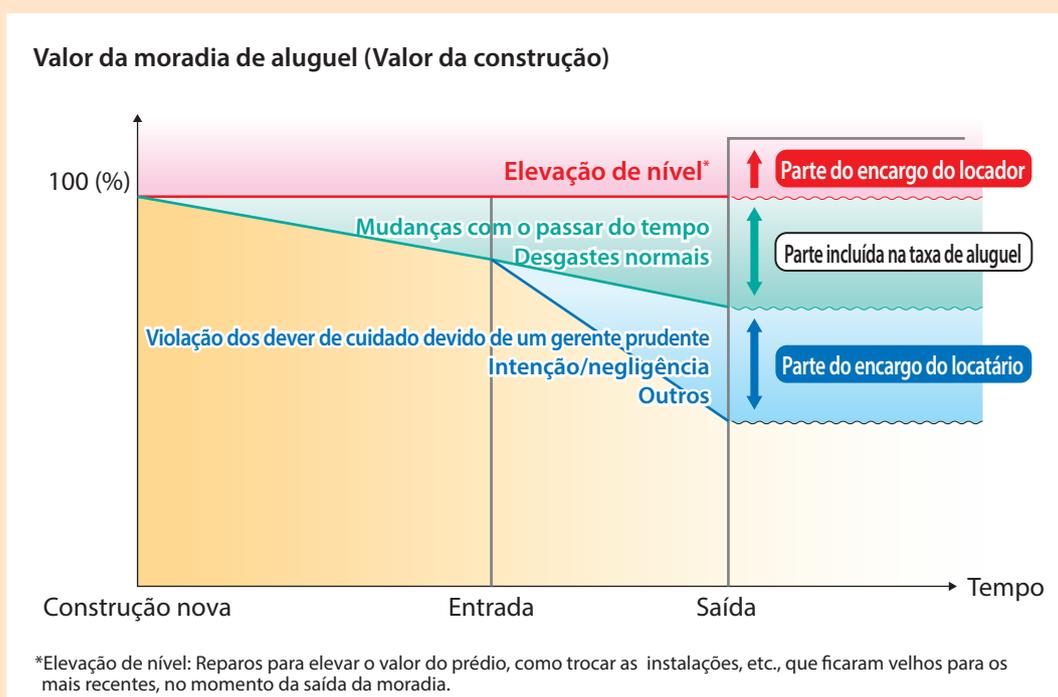
## Restauração do estado original é....

Conforme a lei (o Código Civil), é determinado que é necessário efetuar o reparo dos locais que você (**Locatário**) quebrou ou danificou dentro do apartamento, no momento de sair da moradia de aluguel. Isto é o que se chama de "restauração do estado original". Na maioria dos casos, é efetuada a inspeção de até que ponto é necessário efetuar o reparo do apartamento e das instalações, na presença do locador ou de uma pessoa da empresa administradora.

O "depósito" que foi pago no momento de entrar na moradia será devolvido ao locatário após a dedução dos custos de reparo, etc. No caso do valor das despesas de reparo ser maior que o valor do "depósito", deverá ser pago o valor em falta.

Em "Problemas e Diretrizes sobre a restauração do estado original", confeccionado pelo Ministério da Terra, Infraestrutura, Transporte e Turismo do Japão, está indicado o modo de pensar em geral, sobre quem deve arcar, o **locador** ou o **locatário**, com as despesas de reparo do apartamento no momento da saída da moradia.

### Modo de pensar sobre a taxa de encargo



Dentre os desgastes ocorridos enquanto estava morando, a restauração para o estado original a ser arcada pelo **locatário**, são os reparos como por danos intencionais/por negligência do **locatário**, pela violação dos dever de cuidado devido de um gerente prudente e outras utilizações que ultrapassam a utilização normal, com a exceção das mudanças pelo passar do tempo e os desgastes normais.

#### Ponto importante

No caso de não existir atraso do pagamento do aluguel e ter utilizado o apartamento de modo limpo, poderá ocorrer a devolução do depósito, porém, **se utilizar de modo a danificar ou sujar o apartamento, ou ainda, quebrar as instalações, o normal é ser exigido do pagamento das despesas de reparo no momento de sair da moradia.**

# Exemplos de Encargos do locador e Encargos do locatário

## ● O apartamento todo

Limpeza da casa (Por uma empresa especializada)  
(No caso de locatário estar realizando a limpeza normalmente)  
= Encargos do locador

## ● Teto

Marcas de equipamentos de iluminação colocadas diretamente nos tetos sem o suporte de montagem de iluminação, sem a permissão do locador (ultrapassando a utilização normal)  
= Encargos do locatário

## ● Parede (Papel de parede)

Marca preta na parede da parte de trás da geladeira (Ou seja, queimadura elétrica) (desgaste normal)  
= Encargos do locador

## ● Parede (Papel de parede)

Sujeira de óleo da cozinha (No caso de estarem aderidos fuligens e óleo devido à má manutenção após o uso) (ultrapassando a utilização normal)  
= Encargos do locatário

## ● Locais que usam água

Fuligem, sujeira de óleo do local de colocar o fogão e do exaustor (O que forem devido à falta de cuidados) (violação dos dever de cuidado devido de um gerente prudente)  
= Encargos do locatário

## ● Piso

Descoloração (Ocorridos devidos aos raios solares, vazamento de chuva devido a defeitos estruturais do prédio, etc.) = Encargos do locador

## ● Instalação

Danos ao equipamento devido à manutenção inadequada do dia a dia ou à violação do modo de utilização (violação dos dever de cuidado devido de um gerente prudente)  
= Encargos do locatário

Defeitos ou impossibilidade de utilização do equipamento da instalação (Devido à vida útil do equipamento)  
= Encargos do locador

## ● Piso

Marcas devido à colocação dos móveis (desgaste normal)  
= Encargos do locador

## ● Locais que usam água

Crostas de água, bolor, etc., do banheiro, toalete, pia de lavar rosto (No caso de ocorrência de danos por sujeira, como resultado da falta de limpeza ou cuidados durante o período de utilização) (violação dos dever de cuidado devido de um gerente prudente)  
= Encargos do locatário

## ● Instalação

Troca da banheira, do aquecedor da água da banheira, etc. (Não está quebrado, mas para garantir a entrada do próximo inquilino)  
= Encargos do locador

## ● Tatami

Virar do avesso ou trocar o tatami  
= Encargos do locador

## ● Portas e janelas

Trincamento do vidro com arame (Ocorrido naturalmente devido à sua estrutura)  
= Encargos do locador

## ● Chave

Troca da chave (No caso de não existirem quebras nem perdas)  
= Encargos do locador  
Quebra da chave (Uso inadequado), troca por perda  
= Encargos do locatário



## Casos que possuem facilidade em especial, de se tornarem encargo do locatário

### ● Exemplos de violação dos dever de cuidado devido de um gerente prudente ou casos intencionais/por negligência

- Danos de riscos ocorridos no trabalho de mudança
- Bolores e manchas que se expandiram pelo fato de deixar a condensação assim como está
- Rabiscos no tatami, no papel de parede ou no piso de madeira
- Danos na parede, etc., devido ao animal de estimação que está criando



### ● Outros exemplos de utilização que ultrapassam a utilização normal

- Alcatrão/cheiro de cigarro, etc.
- Buraco de prego na parede, etc., buraco de parafusos (Exceto da instalação do condicionador de ar)



## Casos que se tornam encargo do locatário devido ao conteúdo do contrato

### ● Exemplos de disposições especiais que fazem com que seja encargo do locatário, independentemente do modo de uso

- Limpeza da casa
- Limpeza do condicionador de ar



## Coisas importantes para sair da moradia sem problemas

Verifique, utilizando o "Documento de verificação do estado atual", se não há inadequações no apartamento, antes de começar a morar.

No caso de encontrar uma inadequação, avise à empresa administradora ou ao locador.



"Documento de verificação do estado atual (Exemplos)"

Dependendo do imóvel, o modo de pensar sobre a taxa de encargo pode diferir da diretriz, por isso, **procure verificar firmemente o conteúdo das disposições especiais do contrato.**

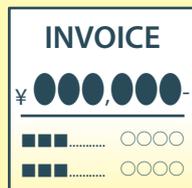
O importante é **compreender direitinho os procedimentos no momento da saída da moradia e as regras gerais de restauração do estado original.** Quando for sair da moradia, avise antecipadamente à empresa administradora ou ao locador e verifique bem os procedimentos.

Mesmo vivendo uma vida normal, dependendo do imóvel, há casos de ocorrerem bolores ou manchas. Como é alta a possibilidade de se tornar um encargo do locatário, no caso dos bolores e manchas se expandirem ao deixar assim como estão, o importante então é **efetuar a limpeza e a ventilação periódica do apartamento.**

### Perguntas frequentes

**Q** Ao verificar na internet, existem exemplos de casos de exigência de pagamento de custos de recuperação do estado original de altos valores e então ficamos inseguros pensando se não será exigido um alto valor no momento de sairmos da moradia.

**A** Em primeiro lugar, procure verificar o conteúdo do contrato. No caso de existir alguma preocupação em relação à restauração do estado original, utilize as consultas que são realizadas, vendo a página da internet da Nihon Chintai Jutaku Kanri Kyokai (Associação de Gestão de Moradias de Aluguel do Japão).



Japan Property Management Association  
website (in Japanese).

<https://www.jpm.jp/>



**Q** No caso da limpeza da casa ser encargo do locatário, através da disposição especial, é necessário pagar os custos da limpeza da casa mesmo após sair, fazendo a limpeza?

**A** No caso de ter firmado o contrato concordando e compreendendo o conteúdo da disposição especial, o normal é ser decidido o encargo dos custos baseado no conteúdo da disposição especial. Se possuir algum ponto que não é claro dentro do conteúdo do contrato, procure verificar na loja imobiliária.



**Q** No momento de sair da moradia na qual morei por um longo tempo, se existirem danos, etc., devido à negligência, é necessário pagar o valor total dos custos de reparo?

**A** Considerando-se os anos decorridos da instalação, etc., o normal é a redução do encargo do locatário quanto maior for o número de anos.

**Q** Uma instalação interna quebrou, por isso, será que posso pedir para uma empresa que pesquisei na internet, para efetuar o conserto?

**A** Como regra, o reparo deve ser efetuada pela empresa de reparo designada pelo locador. Em primeiro lugar, avise à empresa administradora ou ao locador. Tome cuidado pois no caso efetuar o pedido do reparo sem permissão, existe a possibilidade de ter que arcar com os custos da parte que ultrapassar o valor estimado pela empresa designada pelo locador. Além disso, poderá ter que arcar com as responsabilidades no caso de ocorrer algum dano.



**Q** Quero reformar o apartamento do jeito que eu gosto, será que não há problemas? E também, quero instalar um condicionador de ar, será que não há problemas?

**A** Não se pode fazer a reforma sem a permissão do locador. Se por um acaso, efetuar a reforma sem permissão, é previsto que os custos para a restauração do estado original se tornará de um alto valor. E também, procure obter a permissão antecipada do locador, para instalar o condicionador de ar. É necessário retirar o condicionador de ar instalado no momento de sair da moradia.



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism



Japan Property Management Association