

5. Pagamento de aluguel e taxas

Convém o uso de débito automático para o pagamento.

O pagamento das taxas (aluguel e taxas de condomínio) é fundamental para a ocupação da residência.

Para o pagamento, convém o uso de débito automático pelas instituições financeiras indicadas pela Urban Renaissance Agency. Caso não efetue o pagamento até a data de vencimento, seu contrato de locação poderá ser rescindido, ou, se precisar fazer uma “transferência de titularidade” ou “mudança de residência” futuramente, você poderá ser impedido de usar esses sistemas.

Se tiver alguma dúvida em relação ao pagamento de aluguéis e taxas, entre em contato com o seu Centro de Residência ou afim.

(1) Data de vencimento

Consta no contrato de locação. O pagamento mensal deve ser feito até a data de vencimento.

(2) Métodos de pagamento

◆ Solicitação do serviço de “débito automático” ◆

O pagamento de aluguéis e taxas (inclusive cauções adicionais, se você utilizar o sistema de parcelamento de caução ou o sistema de desconto de aluguel) deve ser efetuado por “débito automático”, conforme consta no contrato de locação. Caso ainda não tenha solicitado o serviço de débito automático, solicite-o imediatamente à instituição financeira mais próxima indicada pela Urban Renaissance Agency. Os métodos de pagamento são os seguintes.

Bancos ou cooperativas de crédito

Faça a solicitação a uma das instituições indicadas pela Urban Renaissance Agency munido dos quatro documentos abaixo.

- ① **Solicitação de Débito Automático em Conta para Pagamento de Aluguel e Taxas**
(Preencha os campos necessários.)
- ② **Recibo de Pagamento de Aluguel e Taxas na Locação** (comprovante/recibo de pagamento da caução e de aluguel e taxas quando da celebração do contrato) (É necessário para confirmar o número da unidade residencial e outros dados.)
- ③ **Caderneta de Poupança**
(Caso o seu banco ou cooperativa não ofereça conta-poupança, será necessário abrir uma.)
- ④ **Carimbo Bancário**

Agências dos correios (Japan Post Bank)

Faça a solicitação à agência dos correios mais próxima, munido dos três documentos abaixo.

- ① **Solicitação de Uso de Débito Automático para Pagamento de Aluguel e Taxas**
(Formulário fornecido pelo seu Centro de Residência ou afim ou pelo Escritório de Serviços de Administração. Tome cuidado para não preenchê-lo incorretamente, pois as agências dos correios não fazem a verificação do conteúdo informado.)
- ② **Caderneta de Poupança**
- ③ **Carimbo Postal**

Em regra, o débito automático começa no mês seguinte ao mês da solicitação, mas, caso a solicitação seja feita no último terço do mês, em banco ou cooperativa, ou no segundo terço do mês, em agência dos correios (Japan Post Bank), pode ser que comece dois meses após a solicitação. Portanto, tenha atenção. (O mês de início das transferências será informado por cartão-postal.)

Além disso, os usuários de débito automático que se inscrevem no “Ponta com UR” pelo site de inscrição (<https://www.ur-net.go.jp/chintai/ur-ponta/>) acumulam 1 ponto Ponta a cada 500 ienes de aluguel e ganham descontos, então não deixe de fazer a sua inscrição.



“Acumule pontos Ponta com o aluguel de cada mês!”



◆ **Datas das transferências e tratamento de impossibilidade de transferência** ◆

- ① O débito automático será efetuado mensalmente nas datas de vencimento (se a data for um dia sem expediente bancário, passará para o dia útil seguinte; porém, se a data for 31 de março e, também, um dia sem expediente bancário, passará para o dia útil anterior).
- ② Se não for possível debitar de acordo com o item ①, será feita uma nova tentativa na data predeterminada pela Urban Renaissance Agency.
- ③ Se não for possível debitar de acordo com o item ②, a Urban Renaissance Agency enviará uma “Fatura de Aluguel e Taxas”, e o pagamento do valor da fatura deverá ser efetuado por transferência bancária para uma conta especificada pela Urban Renaissance Agency dentro do prazo de vencimento, o qual constará na fatura. (Observe que a transferência não poderá ser feita em agências dos correios simples.)



Caso passe do prazo de vencimento, serão cobrados juros de mora com taxa de 14,56% ao ano (de 365 dias).

Forma de cálculo dos juros de mora

aluguel e taxas \times 0,1456 \times número de dias de atraso \div 365 (arredondado até 10 ienes)

* Data de cálculo do número de dias de atraso = dia seguinte à data de vencimento

◆ Mudança de instituição financeira do débito automático ◆

O procedimento em caso de mudança da instituição financeira que faz o débito automático é o seguinte:

① Mudança do banco A para o banco B

Não é necessário nenhum procedimento no banco A.

Entregue uma nova “Solicitação de Débito Automático” ao banco B.

② Mudança do banco A para agência dos correios (Japan Post Bank)

Não é necessário nenhum procedimento no banco A.

Entregue uma nova “Solicitação de Uso de Débito Automático” à agência dos correios.

③ Mudança de agência dos correios (Japan Post Bank) para o banco B

Não é necessário nenhum procedimento na agência dos correios.

Entregue uma nova “Solicitação de Débito Automático” ao banco B.

O início das transferências da conta após a mudança será informado quando o procedimento for concluído. Enquanto isso, você deverá utilizar a conta anterior.

O formulário de solicitação de débito automático é fornecido pelas instituições financeiras (com a exceção das agências dos correios) e pelos Escritórios de Serviços de Administração, Centros de Residência e afins.

(3) Em caso de atraso do pagamento

Caso atrase o pagamento de aluguéis e taxas por três meses ou mais, ou caso atrase com frequência, ainda que não complete três meses, configurará quebra de confiança e a Urban Renaissance Agency poderá rescindir o seu contrato de locação e exigir a desocupação imediata da residência.

Se a residência não for desocupada, configurará ocupação ilegal até que seja concluída a desocupação, e você terá que pagar o valor do aluguel e das taxas multiplicado por 1,5 a título de indenização.

Nesse caso, além de exigir a desocupação da residência e o pagamento dos valores em atraso, a Urban Renaissance Agency poderá ingressar com uma ação judicial.

Para evitar esse tipo de situação, verifique o saldo da sua conta bancária quando a data de vencimento do aluguel e das taxas estiver próxima e, se ele for insuficiente, deposite o dinheiro até o dia anterior à data de transferência.

(4) Sobre as taxas de condomínio

Além do aluguel, devem ser pagas mensalmente as taxas de condomínio.

As taxas de condomínio são utilizadas para pagar a conta de energia elétrica das luzes nas escadas e nos corredores do conjunto habitacional, a conta de água dos regadores, a taxa de coleta de lixo, as despesas de manutenção e funcionamento de diversas instalações, como as de abastecimento de água, as despesas de limpeza das áreas comuns (em regra, excetuam-se as escadarias dos prédios de altura intermediária), as despesas de cuidados com gramados e árvores, entre outros interesses comuns de todos os moradores, conforme consta no instrumento de contrato.

Embora as taxas de condomínio sejam receitas da Urban Renaissance Agency, elas servem para fazer a manutenção do ambiente do conjunto habitacional dos moradores. Uma vez por ano, a Urban Renaissance Agency informa por escrito o balanço do exercício financeiro anterior e o plano de gestão do exercício financeiro corrente aos moradores dos conjuntos habitacionais para que tomem conhecimento da situação das receitas e despesas de cada conjunto habitacional.

A Urban Renaissance Agency responsabiliza-se pela gestão das taxas de condomínio, mas, se houver alguma variação dos preços, será feito o reajuste dos valores.