

الحقوق الأساسية للمستهلكين

من الأجرئين والمهاجرين

السكن

PROCONSP

Secretaria da
Justiça e Cidadania

التنفيذ

SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
SÃO PAULO SÃO TODOS



برعاية

fala.sp.gov.br

@proconsp

@proconsopoficial

@TVProconSP

مراكز خدمة المستهلك - بوكون ساو باولو

الموقع الإلكتروني: www.procon.sp.gov.br

اتصل على الرقم ١٠١ (داخل مدينة ساو باولو)
من الإثنين إلى الجمعة، من الساعة ٩ صباحاً حتى ٣ مساءً.

الخدمة الحضورية في مدينة
ساو باولو تتطلب تحديد موعد مسبق.
procon.agenda.sp.gov.br/eagenda.web/procon

البلديات الأخرى: يرجى مراجعة بلدية مدینتك
أو زيارة موقع بوكون ساو باولو الإلكتروني.

هيئة الشكاوى (الإقامة/ الاستماع للمواطن):
fala.sp.gov.br

@proconsp

@proconsopoficial

@TVProconSP

• وسط المدينة
https://capital.sp.gov.br/web/assistencia_social/imigrantes/

أو اتصل على الرقم ١٥٦ فقط لمدينة ساو باولو
• CRAS

<https://www.gov.br/pt-br/servicos/acessar-o-cras-centro-de-referencia-da-assistencia-social>
capital.sp.gov.br/web/assistencia_social/w/cras/326712

• مركز المساعدة الاجتماعية المتخصصة
https://capital.sp.gov.br/web/assistencia_social/w/protecao_social_especial/330936

• ملاجى منظمات شريكة داخل البرازيل:
help.unhcr.org/brazil/onde-encontrar-ajudaorganizacoes-parceiras-da-sociedade-civil

لا تبقى أبداً في الشارع

توجد ملاجي مجانية، لا تحتاج فيها إلى دفع أي مقابل للإقامة. بعض هذه الملاجي تدار من قبل السلطات العامة، وأخرى من قبل منظمات اجتماعية. للتعرف على الخدمات والشروط الالزمة لاستخدام هذه الإقامة المجانية:

شراء العقار أو الأرض (عقارات/الأرض)

العقار المستعمل:

عند شراء عقار مستعمل، يجب تقييم ظروف السكن، حالة التمديانات الكهربائية والسباكية، والبحث عن تشققات أو بقع العفن أو الرطوبة. الوثائق الضرورية للتحقق من الوضع القانوني للعقار تشمل: شهادة تسجيل العقار، الشهادات السلبية من المحكمة الفدرالية، المحكمة المدنية، المحكمة العمالية، شهادة خلو العقار من ديون مع اتحاد الملاك.

العقار على المخطط:

التركيز الأساسي يجب أن يكون على موعد التسلیم وقيمة الأقساط . قد تضطر إلى دفع أقساط العقار وفي نفس الوقت دفع إيجار مسكن آخر حتى انتهاء البناء. تحقق من الأمور التالية: هل تمت الموافقة على المخطط من قبل البلدية؟ هل المساحة المذكورة في العقد تطابق ما تم التصريح به رسميًا؟ هل تم تسجيل المشروع العقاري في دائرة تسجيل العقارات؟ <https://www.registrodeimoveis.org.br/servicos-interno/transacoesimobiliarias>

العقار الممول نظامياً:

هذا النظام مخصص لتمويل شراء العقارات الجديدة أو المستعملة، ويشمل الأجانب الحاصلين على إقامة دائمة في البرازيل. يتم تحديد شروط التمويل والفوائد من قبل الحكومة الفدرالية، ويمكن أن تصل فترة السداد إلى 35 سنة. ويعتبر العقار ذاته ضماناً للتمويل.

لمعرفة ما إذا كان بإمكانك التقديم بطلب تمويل من خلال نظام التمويل العقاري (SFH)، يمكنك إجراء محاكاة عبر الرابط التالي:
caixa.gov.br/voce/habitacao/financiamento-de-imoveis

العقار / الأرض:

عند شراء عقار (أرض) يجب اتخاذ نفس الاحتياطات، وأهمها: زيارة الموقع شخصياً. التأكد من أن المخطط معتمد من البلدية. أن يكون لديه صك ملكي رسمي. أن لا يكون في منطقة مياه جوفية أو محمية بيئية. التتحقق من القيود على البناء في المنطقة.

| المعايير والفحص | مراجعة الإيجار: |
|---|---|
| يجب أن يقوم المالك أو الشركة العقارية بإجراء معاينة للعقار قبل دخول المستأجر وبعد خروجه، مع إصدار تقارير مكتوبة مفصلة تصف الحالة الدقيقة للعقار. هذا الإجراء يهدف إلى تحفظ الخلافات المتعلقة بأي أضرار حالية أو مستقبلية. | يمكن مراجعة قيمة الإيجار عندما يكون العقد طويلاً الأجل والمبلغ المفحوم أقل بكثير من أسعار السوق الحالية. |
| تعديل الإيجار: يتم تعديل قيمة الإيجار كل 12 شهراً باستخدام مؤشرات التضخم الرسمية فقط، ولا يمكن أن يكون التعديل مرتبطاً بعملة أجنبية أو بالحد الأدنى للأجور في البرازيل. | إخلاء العقار: يمكن أن تتم مبادرة الإخلاء إما من قبل المالك أو من قبل المستأجر، ويجب أن تتم وفقاً للمواعيد والشروط المحددة في قانون الإيجارات. |
| فسخ العقد قبل الموعود النهائي: إذا أراد المستأجر ترک العقار قبل نهاية مدة العقد، يجب عليه: إبلاغ المالك مسبقاً، دفع الغرامات المنصوص عليها في العقد، وتكون نسبة للفترة المتبقية من مدة الإيجار. | يمكن فسخ العقد قبل الموعود النهائي: إذا أراد المالك إيقاف العقد، يجب عليه: إبلاغ المستأجر مسبقاً، دفع الغرامات المنصوص عليها في العقد، وتكون نسبة للفترة المتبقية من مدة الإيجار. |

تذکیرہ

انتبه الى البند الذي يفرض التحكيم في النزاعات المتعلقة بتأجير العقارات، خاصة في العقود الديمومة من خلال منصات إلكترونية.
لا يلزم أي مستهلك بالخضوع للتحكيم، إذا واجهت أي مشكلة، يمكنك اللجوء الى او الى المحكمة (Cejusc (tjsp.jus.br/Conciliacao) او الى مركز التسوية Procon-SP tjsp.jus.br/JuizadosEspeciais).
جميع هذه الخدمات تقدم خدمات مجانية.

لـ يـ حـارـ الـ موـسـمـيـ

نظراً لكونه نوعاً من تقديم الخدمات، فإن هذا النوع من الإيجار يخضع لقانون حماية المستهلك، وبما أن مدة الإقامة تصل إلى 90 يوماً، يجب أن يتضمن العقد ما يلى:

- تواریخ الدخول والخروج:
 - اسم المالک و عنوانه:
 - السعر و طریقة الدفع:
 - وصف عام للغرف والاثاث، إن وجد.

:cwt

كُن حذراً عند استئجار عقار موسمي من خلال منصات
أوليّة، لأنه إذا لم يكن لدى الشركة مكتب في البرازيل،
عليه إيجاد وكيل من الممكّن، تقدّمه شركتي الـ **Procon**.

الاستئجار / الإيجار

نظم قانون الإيجارات في البرازيل عملية تأجير العقارات التي تم من خلال شركة عقارية، وتعتبر علاقة استهلاكية.

باعادة (لكن، إذا قام الشخص باستئجار العقار مباشرة من المالك، أو قام تأجير العقار كلياً أو جزئياً من مستأجر آخر بدون إذن خطى من (التاجر المالك، فلن يكون محمياً بقانون حماية المستهلك، وفي حال حدوث أي مشكلة، لا يمكّن حلها إلا عن طريق القضاء.

وبنفس الشكل، فإن الاتفاق الشفهي فقط (دون توثيق كتابي) غير موصى به، لأن غياب الوثائق يضعف موقف المستاجر عند حدوث أي نزاع.

عند استئجار عقار، يجب زيارة العقار المختار قبل توقيع العقد، ويجب أن يتضمن العقد معلومات مكتوبة، مثل:

- اسم وعنوان ومؤهلات المؤجر والمستأجر
 - وصف العقار وعنوانه
 - مدة صلاحية العقد
 - مؤشر تعديل السعر (يكون سنويًا عادة)
 - نوع الضمان المتفق عليه من قبل المستأجر.

ملاحظة: يمنع طلب أكثر من نوع واحد من الضمان، ويُعتبر ذلك جريمة بموجب القانون.

أنواع الضمانات:

| | |
|---|---|
| تأمين الضمان: | فيلي: |
| يدفع شهرياً من قبل المستأجر وبغنى عن الحاجة الى كفيل. هذا المبلغ غير قابل للاسترداد بعد انتهاء العقد. | نص يختاره المستأجر وتحمل مسؤولية فرع في حالة عدم اداء المستأجر بالسداد. |

الضمان النقطي:
مبلغ يعادل ثلاثة أشهر
من الإيجار يُودع في
حساب توفير، ويتمكن
استرداده في نهاية عقد
الإيجار إذا لم تكن هناك
أضرار أو دعوى.

IPTU: ضريبة حضرية عقارية تحصلها البلدية. الإسوم المشتركة (رسوم تدفع عن الشقة العقارية): تشمل رسوم الصيانة والمصاريف (الكاماء والكهرباء) في المناطق المشتركة داخل المباني أو المجمعات السكنية. تأسى ضد الحدائق، (احتياطي): قد يتطلب من المستأجر دفعه أيضا.

نصيحة

تحقق من خصائص الحي الذي تنوی استئجار العقار فيه، مثل بعده عن مكان العمل، ووسائل النقل المتوفرة، وما إذا كان يحتوي على شبكة دعم وسكان من نفس لدك.

جميع الأشخاص الذين يدخلون البلاد طوعاً أو بصفة لاجئين، بغرض النظر عن جنسية يتهم، يتمتعون بنفس الحقوق المضمنة للمواطنين البرازilians، ومن بينها حقوق المستهلك المنصوص عليها في القانون رقم 8.078 لسنة 1990، المعروف باسم قانون حماية المستهلك (CDC).

يُعد PROCON SP هيئة عامة أنشئت لحماية هذه الحقوق وضمانها، من خلال تقديم خدمة مجانية للمستهلكين.

يحق للاجئين والمهاجرين الذين يحملون وثائق مؤقتة الحصول على رقم CPF (السجل الفردي للضرائب) الصادر عن مصلحة الضرائب الفيدرالية ومن خلاله، يمكنهم الوصول إلى الخدمات الأساسية المجانية، مثل الرعاية الصحية عبر نظام SUS. بالإضافة إلى الخدمات المتوفرة في السوق، الاستهلاك ..

السكن

الخطوة الأولى لاي أجنبي يرغب في استئجار أو شراء عقار أو قطعة أرض هي التوجه إلى شركة عقارية مسجلة لدى مجلس الوسطاء العقاريين الإقليمي CRECI-SP -