ID do Documento: e7a7a11a-45bb-43b1-a977-4b18c750195a

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADORA:

JUSTEN & MÜLLER EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 52.683.474/0001-89, com sede na Servidão Antônio Barbi, nº 805, sala 01, bairro Bucarein, na cidade de Joinville/SC, CEP 89.202-335, e-mail: justenmulleremprendimentos@gmail.com

LOCATÁRIOS:

1. **ARTHUR HENRIQUE ZAMBELLO**, brasileiro, solteiro, fresador CNC, nascido em 20 de outubro de 2006, portador do CPF nº 079.845.189-04, RG nº 079.845.189-04, e-mail: ahzambello@gmail.com telefone: (47)98916-5602, com renda bruta mensal de R$ 3.080,00;
2. **JÚLIA ISABELLI CASTILHO DE ANDRADE**, brasileira, solteira, analista de controladoria, nascida em 26 de dezembro de 2006, portadora do CPF nº 089.502.449-77, RG nº 089.502.449-77, e-mail: juliaisabellicastilho@gmail.com telefone: (47)99226-2612, com renda bruta mensal de R$ 2.500,00. Residente e domiciliado à Rua Octavio Wiese, s/n, Caixa 01, Lote 416, Bairro Industrial Norte, CEP 89295-618, em Rio Negrinho;

doravante denominados, em conjunto, simplesmente **LOCATÁRIOS**.

As partes acima identificadas têm entre si, justo e contratado, a locação do imóvel abaixo descrito, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

DO OBJETO DO CONTRATO:

CLÁUSULA 1 – DO IMÓVEL

1.1. Kitnet nº 03, do Residencial Magnólia, situado na Rua Otto Nass, nº 198, bairro Bom Retiro, Joinville/SC, CEP 89.223-070, com área privativa de 22m², **Matrícula nº33.237** e **Inscrição Imobiliária nº 13.30.13.67.1057.0003**.

1.2. Para fins de ligação e individualização do fornecimento de energia elétrica junto à concessionária competente, as partes declaram que o padrão/painel de energia elétrica do imóvel está localizado na Rua Lagamar, nº 198, sendo a caixa de medição correspondente à **unidade locada identificada pelo nº 03.**

Para atendimento, informações e solicitação de ligação, poderá ser utilizado o site oficial https://www.celesc.com.br / ou o telefone/WhatsApp (48) 9860-0067.

ID do Documento: e7a7a11a-45bb-43b1-a977-4b18c750195a

CLÁUSULA 2 – DO PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1. O prazo da locação será de 12 (doze) meses, com início em **23 de fevereiro de 2026** e término em **22 de fevereiro de 2027**.

2.2. O LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel à LOCADORA ao final do prazo contratual, salvo se houver **renovação expressa** entre as partes.

2.3. Ultrapassado o prazo estipulado, passando o contrato a vigorar por **prazo indeterminado**, poderá qualquer das partes rescindi-lo a qualquer tempo, mediante **notificação por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias**, permanecendo o LOCATÁRIO e a LOCADORA obrigados ao cumprimento de todas as cláusulas e condições deste contrato.

CLÁUSULA 3 – DO VALOR DO ALUGUEL E DA FORMA DE PAGAMENTO

3.1. O aluguel mensal do imóvel será de **R$ 1.300,00 (mil e trezentos reais)**.

O primeiro pagamento será realizado no ato da assinatura do contrato, em **23 de fevereiro de 2026**, juntamente com a entrega das chaves e a realização da vistoria. Os aluguéis subsequentes vencerão todo dia **23 (vinte e três)** de cada mês.

3.2. Além do aluguel, ficarão a cargo da LOCATÁRIA os seguintes encargos mensais:

a) Taxas (água / IPTU / TLU / seguro contra incêndio): **R$ 160,00 (cento e sessenta reais)**;
b) FCI – Fundo de Conservação do Imóvel: **R$ 60,00 (sessenta reais)**.

Dessa forma, o valor total mensal da locação será de **R$ 1.520,00 (mil quinhentos e vinte reais)**.

3.3. O pagamento do aluguel e dos encargos será realizado exclusivamente por meio de boleto bancário, emitido por **ELAINE REGIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 52.011.502/0001-11, empresa responsável pela administração da locação, devendo o pagamento ser efetuado até a data de vencimento estipulada, ficando ajustado que outros meios de pagamento somente poderão ser aceitos mediante aviso prévio e expressa anuência da LOCADORA.

3.4. O atraso no pagamento do aluguel e/ou dos encargos locatícios implicará a incidência de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, bem como correção monetária, com base no IGP-M ou IPCA, prevalecendo aquele que melhor refletir a inflação do período.

3.5. O Locatário não terá quaisquer descontos caso pague antecipadamente o

ID do Documento: e7a7a11a-45bb-43b1-a977-4b18c750195a

valor do aluguel e demais taxas locatícias.

CLÁUSULA 4 - DOS ENCARGOS DO IMÓVEL:

4.1. Além do aluguel mensal, ficam a cargo do LOCATÁRIO os encargos do imóvel, **os quais já estão incluídos e sendo cobrados na forma e nos valores estabelecidos na Cláusula 3 deste contrato**, compreendendo IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, TLU – Taxa de Limpeza Urbana, taxas condominiais, seguro contra incêndio, FCI – Fundo de Conservação do Imóvel, bem como as despesas inerentes à utilização do imóvel que não estejam contempladas na referida cláusula, tais como energia elétrica, gás e internet, quando houver, devendo o LOCATÁRIO apresentar os comprovantes de pagamento à LOCADORA sempre que solicitado.

CLÁUSULA 5 - DO USO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:

5.1. O Locatário deverá manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e higiene, sendo responsável por pequenos reparos (manutenção), sendo certo que reformas e/ou modificações estruturais dependerão de autorização expressa e por escrito da Locadora;

5.2. Qualquer benfeitoria e/ou construção a ser realizada no imóvel, objeto deste contrato, deverá de imediato ser submetida a autorização expressa da Locadora, sendo certo que vindo a serem realizadas benfeitorias/construções, faculta à Locadora aceitá-las ou não, restando ao Locatário, em caso de a Locador não as aceitar, retornar o imóvel para a mesma forma como lhe foi entregue, não assistindo ao Locatário o direito de retenção ou indenização sobre elas, as quais ficarão incorporadas ao imóvel locado.

CLÁUSULA 6 - DA VISTORIA:

6.1. O imóvel será entregue ao Locatário mediante laudo de vistoria devidamente assinado pelas partes, o qual fará parte integrante do presente contrato, devendo o imóvel ser devolvido nas mesmas condições ao final da locação.

CLÁUSULA 7 – DA GARANTIA LOCATÍCIA E DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA

As partes ajustam que a presente locação é firmada sem a exigência de qualquer modalidade de garantia locatícia, não sendo exigidos fiador, caução, seguro fiança ou qualquer outra forma de garantia.

Parágrafo único. Os LOCATÁRIOS assumem, de forma solidária e indivisível, plena responsabilidade pelo cumprimento integral de todas as obrigações decorrentes deste contrato, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento de

ID do Documento: e7a7a11a-45bb-43b1-a977-4b18c750195a

aluguéis, encargos locatícios, multas, juros, correção monetária, despesas judiciais e extrajudiciais, respondendo cada um deles pelo todo da obrigação, independentemente de ordem de preferência ou benefício de ordem.

CLÁUSULA 8 - DA RESCISÃO E MULTAS:

8.1. Em caso de rescisão antecipada do presente contrato por parte do Locatário ou da Locadora, dentro dos primeiros 12 (doze) meses de locação, será devido à parte contrária multa correspondente a 03 (três) meses de aluguel vigentes à época da rescisão, proporcionais ao tempo que falta cumprir do contrato, salvo, no caso do Locatário, se houver a sua transferência pela empresa que lhe emprega, para outra cidade, situação em que o aviso prévio de 30 (trinta) dias deverá ser regulamente cumprido ou indenizado;
8.2. Após o período de 12 (doze) meses, tanto o Locatário quando a Locadora poderão rescindir o presente contrato sem a incidência de multa, bastando comunicar a rescisão com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
8.3. No caso de multa por infração contratual e não por rescisão antecipada por parte do Locatário, as partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, em favor da parte contrária, exceto para os casos de desapropriação do imóvel pelos órgãos públicos, e para aqueles constantes no item abaixo;
8.4. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do Locatário, quando ocorrer qualquer sinistro, incêndio e/ou algo que venha impossibilitar a posse/utilização do imóvel locado, exceto se por dolo ou culpa do Locatário, bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse/utilização, a que o Locatário não tenha dado causa.

CLÁUSULA 9 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

9.1. Caso a Locadora decida vender o imóvel locado, o Locatário terá preferência na sua aquisição, conforme artigo 27 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91);
9.2. O Locatário permitirá à Locadora, por si ou por pessoa por ela autorizada, a realizar vistorias no imóvel locado, em dia e hora a serem previamente combinados, podendo essa última averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios e, constatando-se algum dano por culpa do Locatário, especialmente que possa afetar a estrutura física do imóvel, ficará esse último compelido a realizar o respectivo conserto, o que deverá ocorrer no prazo de 15 (quinze) dias, contados da constatação do dano, sendo certo que em não ocorrendo o conserto, à Locadora ficará facultado rescindir o presente contrato, sem prejuízo das penalidades aqui previstas;
9.3. Caso o Locatário não tenha interesse na compra do imóvel locado, deverá permitir a visita de terceiros interessados, em datas e horários previamente combinados, sempre na companhia da Locadora ou de pessoa por ela devidamente autorizada.

ID do Documento: e7a7a11a-45bb-43b1-a977-4b18c750195a

CLÁUSULA 10 - DISPOSIÇÕES GERAIS:

10.1. Qualquer alteração neste contrato deverá ser formalizada por meio de aditivo contratual, assinado pelas partes;
10.2. Este contrato é firmado de boa-fé pelas partes, que se comprometem a cumprir as disposições acordadas de forma mútua e respeitosa;
10.3. Os herdeiros, sucessores e/ou cessionários das partes contratantes, se obrigam, desde já, com o inteiro teor do presente contrato.

CLÁUSULA 11 - DO REAJUSTE ANUAL DO ALUGUEL:

11.1. O valor do aluguel será reajustado anualmente, na mesma data de aniversário do contrato, com base na variação do índice [IGP-M/IPCA] ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, conforme permitido pela Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato);
11.2. Caso a aplicação do índice escolhido seja proibida por lei ou inviável, as partes poderão negociar um novo critério de reajuste, respeitando os limites legais vigentes.

CLÁUSULA 12 - DO INADIMPLEMENTO E DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL:

12.1. No caso de não pagamento de qualquer valor devido pelo Locatário, seja aluguel ou qualquer outro encargo locatício, no prazo estipulado, a Locadora poderá, a seu critério, notificar o Locatário para que efetue o pagamento em até 05 (cinco) dias corridos, devidamente corrigidos;
12.2. Persistindo o inadimplemento por mais de 10 (dez) dias corridos após a notificação, a Locadora poderá, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, considerar rescindido o presente contrato, sem necessidade de aviso prévio, e requerer a desocupação do imóvel;
12.3. Caso o Locatário não desocupe o imóvel dentro de 15 (quinze) dias após a notificação, além da multa por rescisão contratual, pactuada no presente contrato, ficarão ainda a cargo do Locatário todas as demais obrigações pendentes;
12.4. O Locatário também será responsável por eventuais danos ao imóvel, decorrentes da demora na desocupação, bem como pelas despesas e honorários advocatícios, caso necessário, para a retomada da posse;
12.5. A Locadora poderá, ainda, tomar as medidas judiciais cabíveis para cobrar a dívida, incluindo o despejo e a execução de títulos de crédito, às expensas do Locatário, sem prejuízo de outras ações legais;
12.6. O descumprimento das obrigações estabelecidas nesta cláusula dará à Locadora, além do direito a exigir o pagamento de todos os valores devidos, acrescidos de multa, juros e correção monetária, eventual reparação por danos ao imóvel;

ID do Documento: e7a7a11a-45bb-43b1-a977-4b18c750195a

12.7. Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel locado, por culpa ou dolo do Locatário, esse último ficará obrigado a pagar, além da multa contratual prevista, todas as despesas decorrentes dos danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado em que o recebeu.

CLÁUSULA 13 - DA SUBLOCAÇÃO, TRANSFERÊNCIA E DO USO DO IMÓVEL:

13.1. Fica expressamente proibido ao Locatário ceder, transferir ou sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste contrato a terceiros, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da Locadora, observado o disposto no item **1.1 da CLÁUSULA 1** deste instrumento contratual;

13.2. Qualquer transferência ou sublocação realizada sem a devida autorização da Locadora será considerada como infração contratual, sujeitando o Locatário às penalidades previstas neste contrato, incluindo, mas não se limitando, à rescisão imediata da locação e à cobrança de multa por descumprimento;

13.3. A presente locação destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, restando proibido ao Locatário, além de sublocá-lo, usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa e por escrito da Locadora, sob pena de incorrer nas penalidades aqui previstas.

CLÁUSULA 14 - DO FORO:

14.1. As partes elegem o foro da comarca de Joinville/SC, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA 15 - DA ASSINATURA DIGITAL:

15.1. As partes concordam que a assinatura deste contrato poderá ser realizada de forma digital, por meio de plataformas eletrônicas que garantam seus benefícios, conforme a Lei nº 14.063/2020, eis que as assinaturas digitais têm o mesmo valor jurídico da assinatura manual e são vinculativas para as partes, que assumem plena responsabilidade, sendo dispensada, nesse caso, a assinatura de testemunhas.

E por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, abaixo subscritas.

ID do Documento: e7a7a11a-45bb-43b1-a977-4b18c750195a

Joinville/SC, 23 de fevereiro de 2026.

Locadora: JUSTEN & MÜLLER EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

JUSTEN & MÜLLER EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA
justenmullerempreendimentos@gmail.com

Locatário:

ARTHUR HENRIQUE ZAMBELLO

ahzambello@gmail.com

JÚLIA ISABELLI CASTILHO DE ANDRADE

juliaisabellicastilho@gmail.com

JÚLIA ISABELLI CASTILHO DE ANDRADE

Testemunhas:

Jair Razzini jairrazzini1970@gmail.com
CPF nº 677.693.499-15

Jair Razzini

Maria Eduarda Regis Razzini regisrazzini@gmail.com
CPF: 125.639.559-55

Maria Eduarda Regis Razzini