CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Garantia locatícia: IMOVPAGO

Código Identificador: 10251

PARTES

Pelo presente Instrumento de Locação para Fins Residenciais do imóvel situado Rodovia Admar Gonzaga nº1623, BL 01 402, Itacorubi, Florianópolis-SC, 88034-000 , no dia 19/11/2025 , nesta cidade, pelas partes adiante nomeadas e qualificadas, a saber:

LOCADOR(ES): ELIANE CRISTINA SCANDIUZZI SCRAMIM LOURENCETI DE CAMPOS, inscrito(a) no CPF sob nº. 549.797.739-15, representado(a)(s) por sua bastante procuradora, a empresa JUMY NEGOCIOS IMOBILIARIOS E CORRETORA DE SEGUROS LTDA, com nome fantasia JUMY, CNPJ sob n°, 22.497.548/0001-21, pessoa jurídica de direito privado, CRECI 4375-J, com endereço na Rodovia José Carlos Daux (SC 401), nº. 9580, Bairro Santo Antônio de Lisboa – Florianópolis/SC, CEP 88050-001, representada legalmente por, JULIANO JEREMIAS GARCIA, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF/MF sob n°. 034.245.849-32, com mesmo endereço profissional, respondendo pelo e-mail: juliano@jumy.com.br.

LOCATÁRIO(S): DANIEL AUGUSTO LIRA VIEIRA DE MELO, de nacionalidade Brasileira, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG 4024015/ssds, inscrito no CPF sob o nº 112.897.614-50, residente e domiciliado, nesta data, à Servidão Rodolfo Rodrigues Feijó nº77, Itacorubi, Florianópolis-SC CEP: 88034220, com endereço(s) de e-mail: daniel.augustovlira@hotmail.com

LUARA MOREIRA CEREZO, de nacionalidade Brasileira, solteira, adm., marketng, portadora da cédula de identidade RG 8517436/IGP, inscrita no CPF sob o nº 801.672.569-47, residente e domiciliada, nesta data, à Rua Professor Barreiros Filho nº551, Estreito, Florianópolis-SC CEP: 88070350, com endereço(s) de e-mail: sipemondro@gmail.com

GUSTAVO DE SOUSA MACHADO, de nacionalidade Brasileira, solteiro, Violinista, portador da cédula de identidade RG 7810118/SESP, inscrito no CPF sob o nº 130.319.639-54, residente e domiciliado, nesta data, à Rua João Meirelles nº1298, BL A 813, Abraão, Florianópolis-SC CEP: 88085200, com endereço(s) de e-mail: gustavosmachado00@gmail.com.

OBJETO: Apartamento, Rodovia Admar Gonzaga nº1623, BL 01 402, Itacorubi, Florianópolis-SC, e sua respectiva vaga(s) de garagem, se houver.

PRAZO

CLÁUSULA I - O locador(es) dá em locação ao locatário(s) o imóvel anteriormente descrito pelo prazo de 30 meses, iniciando dia 24/11/2025 e terminando dia 24/05/2028.

Parágrafo Único: Findo o prazo ajustado, sem oposição dos contratantes, a presente locação estará automaticamente renovada pelo mesmo período contratado.

CLÁUSULA II - O imóvel objeto do presente contrato destina-se exclusivamente a RESIDÊNCIA do(s) locatário(s) e sua família, sendo que o(s) locatário(s) não poderá(ão), sob pena de despejo, alterar a destinação de sua ocupação , ceder, transferir, locar ou sublocar, no todo ou em parte, o imóvel objeto da presente locação, salvo mediante consentimento prévio e por escrito do(s) locador(es).

CLÁUSULA III - Sendo o imóvel locado unidade em condomínio, obriga-se também o(s) locatário(s) ao cumprimento da convenção e do respectivo regulamento interno.

PAGAMENTO

CLÁUSULA IV- O preço do aluguel mensal fica ajustado em R$ 3.000,00 (três mil reais). Sendo o primeiro aluguel integral com vencimento no dia 08/12/2025, e os demais sempre dia 08 (oito) de cada mês , através de boleto bancário.

Initial Rubrica Rubrica Rubricar

Parágrafo Primeiro: O(s) locatário(a) autoriza(m) desde já que a inclusão no respectivo boleto, juntamente com os valores dos aluguéis, o valor da tarifa bancária cobrada pela Instituição Financeira, que será arcada pelo(s) locatário(s).

Parágrafo Segundo: Fica autorizado pelo(s) locatário(s), que o(s) reembolso(s) ou desconto(s) de qualquer natureza, quando houver, será(ão) realizado(s) no boleto de aluguel do mês seguinte ao da cobrança.

Parágrafo Terceiro: O aluguel e os encargos contratuais deverão ser pagos através de boleto bancário, que será remetido por email ao LOCATÁRIO mensalmente em até 5 dias antes do vencimento. Caso o LOCATÁRIO não receba o boleto até a referida data, deverá acessar a "Área do Cliente" no site da Jumy Imóveis para imprimir a segunda via do boleto utilizando o ícone "2ª via do inquilino".

CLÁUSULA V - Fica estabelecido que, caso o aluguel seja pago após o vencimento, fi cará sujeito ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do boleto, além dos juros de mora à razão de 1% ao mês, correção monetária ocorrida no período (correção monetária pro-rata-die), bem como possíveis despesas com cobrança administrativa ou judicial, inclusive honorários advocatícios de 20% sobre o valor do débito vencido após 30 dias. Além disso, o(s) locatário(s) autoriza(m) expressamente a inclusão de seu(s) nome(s) nos órgãos de proteção ao crédito, tais como SPC e Serasa, em caso de inadimplência.

Parágrafo Único: O(s) locatário(s) declara(m) ter conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significará nem representará quitação de outras obrigações estipuladas neste instrumento, não cobradas, por quaisquer circunstâncias, nas épocas próprias.

CLÁUSULA VI - A falta de pagamento do aluguel e encargos no prazo determinado de 30 dias constitui o(s) locatário(s) em mora, e autoriza a administradora e/ou a fiadora a promover a competente ação de despejo, independentemente de qualquer aviso ou notificação.

CLÁUSULA VII - O recebimento do aluguel em atraso não gera qualquer direito quanto à modificação do prazo de pagamento, constituindo mera tolerância da parte do(s) locador(es) em exercitar seu direito.

CLÁUSULA VIII - O aluguel mensal, previsto na cláusula IV, será reajustado anualmente, de forma automática, pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) , ou ainda por outro índice que vier a ser determinado por lei, se de comum acordo todas as partes aceitarem a mudança de índice.

Parágrafo Único: Se, em virtude de lei, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade diferente da prevista à época da celebração do contrato, acordam as partes que a correção passe automaticamente a ser feita de acordo com alteração da lei, independentemente de qualquer autorização dos contratantes.

CLÁUSULA IX - Além do aluguel mensal, o(s) locatário(s) pagará(ão) a taxa de administração do seguro contra incêndio, IPTU, TCRS (taxa de lixo), condomínio (quando houver) referente ao imóvel e a vaga de garagem(ns), tarifa de água, esgoto, energia, taxa de vistoria, valor mensal da parcela referente a garantia locaticia contratada pelo Locatario(s), e quaisquer outros encargos e acessórios que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel e sua vaga de garagem locados, em conformidade com o previsto na legislação.

Parágrafo Primeiro: A taxa de seguro obrigatório e administração do seguro contra incêndio será contratado pela Administradora anualmente e esta fará a cobrança em 12 parcelas mensais de R$ 100,00 (cem reais) diretamente no boleto de aluguel.

Parágrafo Segundo: O IPTU e TCRS (taxa de lixo) serão cobrados em parcelas diretamente no boleto de aluguel respeitando as datas de vencimento da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Terceiro: O valor das parcelas mensais referentes a garantia locatícia contratada pelo(s) Locatário(s) serão cobradas diretamente no boleto de aluguel, de acordo com a opção escolhida pelo(s) Locatário(s) no ato da contratação da garantia locatícia.

Parágrafo Quarto: O pagamento do condomínio, do consumo de água, gás, energia elétrica, etc., independentemente de quem conste como titular das referidas faturas, será de responsabilidade do(s) locatário(s), ficando o(s) Locador(es) totalmente isento(s) de quaisquer divergências relacionadas a esse tema.

Parágrafo Quinto: Tendo em vista a terceirização do procedimento de vistoria de entrada e saída, o(s) Locatário(s) fica(m) ciente(s) que correrá por sua conta o valor de R$ 0,20 /m² (vinte centavos / m²) do imóvel por mês, lançados diretamente no boleto do aluguel. As vistorias serão realizadas por uma empresa terceirizada, independente, autônoma e imparcial, sendo então essa terceirização de interesse direto do(s) Locatário(s).

CLÁUSULA X - Com relação a fatura da energia elétrica, o(s) locatário(s) tem ciência que caso não ocorra a troca de titularidade para o seu nome, poderá ocorrer o cancelamento do fornecimento pelo locador do imóvel ou pelo antigo consumidor/titular. É uma obrigação contratual que o(s) locatario(s) procurem a empresa fornecedora de energia eletrica para efetuar a troca de titularidade da fatura de energia para seu nome em até 30 dias após a assinatura deste contrato. Caso não ocorra em até 30 dias, a administradora poderá contratar um despachante para que faça a troca de titularidade para o nome do(s) locatarios(s), concordando neste ato, que os custos desse serviço será cobrado

Initial Rubrica Rubrica Rubricar JI

do(s) locatario(s) no proximo boleto de aluguel e terá o custo de serviço de R$ 300,00.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese da fatura de luz constar em nome do(s) locador(es) e este(s) vir(em) a pagar valores referentes ao consumo do(s) locatário(s) ou faturas em atraso, estes lhe serão restituídos, através de cobrança nos boletos dos alugueis nos meses subsequentes, na mesma forma e proporção que dele foram cobrados.

Parágrafo Segundo: Acordam as partes que, tanto o(s) locatário(s) como o(s) locador(es), este(s) último(s) representado(s) por sua administradora, poderá(ão) comparecer ao órgão fornecedor de energia, munido dos documentos necessários para efetuar a transferência da titularidade passando as faturas de consumo de energia para o nome do(s) locatário(s). Tendo havido(s) a transferência da titularidade para o(s) locatário(s) do imóvel, fica(m) este(s), desde já ciente(s) que o(s) locador(es) e a administradora não será(ão) responsáveis por quaisquer consequências de tal fato, principalmente no que se refere à permanência do nome deste(s) locatário(s) como titular das faturas após a rescisão do contrato de locação.

CONSERVAÇÃO E VISTORIA

CLÁUSULA XI - No momento em que o(s) locatário(s) recebe o imóvel, móveis e equipamentos, assina o termo de vistoria detalhando seu estado de conservação, o qual deverá ser vistoriado pelo(s) locatário(s) no momento do ingresso no imóvel.

Parágrafo Primeiro: Qualquer divergência entre o estado físico do imóvel e o constante do termo de vistoria ora referido, deverá ser comunicado pelo(s) locatário(s), por escrito (e-mail - vistorias@jumy.com.br), entregue à administradora, no prazo de até 72 (setenta e duas) horas após o recebimento das chaves, assim não o fazendo considerar-se-á como declaração expressa de concordância com o termo de vistoria firmado.

Parágrafo Segundo: Caberá, contudo, à administradora aceitar ou não as divergências apontadas, mediante nova conferência.

CLÁUSULA XII - Sempre que na vistoria inicial do imóvel objeto do presente contrato existir a informação que o imóvel locado não está com o fornecimento de energia elétrica regularizado, declara o locatário(s) ter ciência de tal fato e que concorda em tomar posse do imóvel no estado em que se encontra, eximindo o(s) locador(es) e a administradora de qualquer responsabilidade por tal fato.

CLÁUSULA XIII - O(s) locatário(s) obriga-se a zelar e efetuar todas as obras de manutenção e conservação que o imóvel e seus móveis e equipamentos venham a necessitar.

CLÁUSULA XIV - O(s) locatário(s) não poderá(ão) fazer no imóvel, sem o devido consentimento prévio e escrito do(s) locador(es), qualquer alteração ou modificação, quer útil ou necessária.

Parágrafo Único: O(s) locatário(s) não poderá(ão) alegar retenção por benfeitorias que porventura venham a fazer, nem pedir indenização pelas mesmas, às quais ficarão pertencendo ao(s) locador(es), podendo este(s) mandar tirá-las às expensas do(s) locatário(s), se assim lhe convier.

CLÁUSULA XV - Finda a locação, o(s) locatário(s) obriga-se a restituir os móveis, equipamentos em perfeito estado, e o imóvel devidamente pintado e (ou) nas demais condições em que o recebeu, com todas as benfeitorias que por ventura autorizadas pelo(s) LOCADOR(ES), procedendo-se a vistoria com base no termo assinado pelas partes contratantes quando da entrega das chaves.

CLÁUSULA XVI - O LOCADOR, por seu procurador ou preposto, poderá vistoriar periodicamente o imóvel locado a fim de verificar o exato cumprimento das obrigações contratuais, avisando o LOCATÁRIO com antecedência mínima de 5 (cinco) dias. No caso de o imóvel ser colocado à venda, o LOCATÁRIO permitirá a visita dos interessados, podendo, entretanto, fixar um horário não inferior a 4 (quatro) horas diárias para as visitas.

DOS TERCEIROS

CLÁUSULA XVII - O(s) locatário(s) obriga-se a levar ao conhecimento do(s) locador(es), sob pena de responder pelos danos, na forma da Lei, qualquer aviso ou intimação das autoridades, bem como qualquer fato que diga respeito ao imóvel locado.

DA VENDA

CLÁUSULA XVIII - Na hipótese do imóvel ser disponibilizado para venda e caso não exerça(m) o seu direito de preferência, o(s) locatário(s) se obriga(m), a facilitar a mostra do imóvel a prováveis compradores, desde que acompanhados de corretores da JUMY IMÓVEIS, devidamente credenciados. Em caso se interesse de compra por

parte do(s) Locatário(s), ou seus familiares e amigos, fica estabelecido que a intermediação de compra e venda seja feita obrigatoriamente pela JUMY IMÓVEIS.

RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

CLAUSULA XIX – O(s) LOCATÁRIO(S) declara(m) para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado, móveis, e equipamentos no estado de conservação e uso descritos no laudo de vistoria, o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolver neste estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações pela ação do tempo e as decorrentes de uso normal do imóvel.

CLÁUSULA XX - Finda a locação, obriga-se o(s) locatário(s) a agendar com antecedência a vistoria final, quando serão apuradas e atestadas as condições do imóvel locado, devidamente pintado nas cores e padrões em que fora recebido, sendo obrigação do(s) locatário(s) restituir o imóvel conforme as condições em que tenha recebido, salvo expressa estipulação em contrário e por escrito entre as partes.

Parágrafo Primeiro - A vistoria final será acompanhanda pela administradora, locatário(s) e ou fiador (es). Se estes, entretanto não comparecerem, ou se recusarem a assinar a presente vistoria, a administradora far-se-á acompanhar de duas testemunhas que atestarão em lugar dos mesmos.

CLÁUSULA XXI - Caso a vistoria final identifique a necessidade de reparos no imóvel, as chaves não serão recebidas pela imobiliária. Nessa situação, o locatário ficará obrigado a realizar os reparos necessários e deverá agendar uma nova vistoria por meio da "Área de Cliente" no site da imobiliária. Nesta hipótese, o locatário continuará responsável pelo pagamento do aluguel e encargos contratuais até que uma nova vistoria seja realizada e os reparos sejam devidamente aprovados.

Parágrafo Primeiro: Na ausência de reparos pendentes, as chaves serão recebidas pela imobiliária no momento da vistoria, cessando a responsabilidade do locatário pelo pagamento do aluguel e encargos contratuais a partir da data de entrega das chaves e aprovação da vistoria final.

Parágrafo Segundo: Após a aprovação da vistoria final, o Locatário pagará os alugueis e encargos locatícios até aquela data e apresentará(ão) devidamente quitados, as contas correspondentes à água, energia elétrica, entre outras que existirem na locação, e depositará mediante recibo, a importância correspondente ao respectivo consumo dos dias que excederem ao último talão, calculada a base do consumo dos meses anteriores, apresentando também declaração de quitação condominial fornecida pelo síndico do edifício e ou administradora do condomínio (quando houver).

CLÁUSULA XXII – Sempre que na vistoria inicial do imóvel objeto do presente contrato contiver descrição de pintura nova, obriga-se o(s) Locatário(s) a pintar tais dependências e seus acessórios, observando as mesmas cores e materiais, nos termos da vistoria, independentemente de estarem ou não danificados, salvo estipulação em contrário e por escrito entre os contratantes.

CLÁUSULA XXIII - Em caso de rescisão antecipada da locação, o Locatário(a) ficará obrigado ao pagamento de multa correspondente a 03 (três) vezes o valor da locação, divididos pelo prazo do contrato, multiplicado pelo número de meses faltantes para o seu término do contrato, devendo notificar o(s) locador(es) por escrito e 30 (trinta) dias antes da desocupação, desde que cumpridas as formalidades e ajustes rescisórios.

DA GARANTIA LOCATÍCIA

CLÁUSULA XXIV - O Locatário realizou a contratação da IMOVPAGO MEIO DE PAGAMENTOS E SERVICOS DE COBRANCAS INOVADOR E TECNOLOGICO LTDA, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº. 48.081.940/0001-89, a qual se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo Locatário, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços IMOVPAGO, que integram o presente Contrato como ANEXO I.
As Partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativas à fiança prestada pela IMOVPAGO MEIO DE PAGAMENTOS E SERVICOS DE COBRANCAS INOVADOR E TECNOLOGICO LTDA., notadamente no tocante (i) ao valor máximo de sua responsabilidade, (ii) às limitações de sua responsabilidade, (iii) ao prazo de sua vigência, (iv) às condições para sua renovação.
O Locatário declara expressamente, ainda, que está ciente que em caso de exoneração da IMOVPAGO MEIO DE PAGAMENTOS E SERVICOS DE COBRANCAS INOVADOR E TECNOLOGICO LTDA. da condição de fiadora, caberá a ele promover, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a substituição da garantia locatícia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo.

Initial Rubrica Rubrica Rubricar

A Imobiliária, neste ato e na qualidade de representante do Locador, declara expressamente que confere à IMOVPAGO MEIO DE PAGAMENTOS E SERVICOS DE COBRANCAS INOVADOR E TECNOLOGICO LTDA ou ao advogado por ela indicado, amplos poderes para fins de notificação do (s) Locatário (s) e desocupação do imóvel.

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA XXV - As partes estão cientes de que a administradora não será responsabilizada por quaisquer danos, prejuízos ou perdas que venham a ocorrer no imóvel administrado decorrentes de eventos naturais e de força maior, tais como, mas não se limitando a, alagamentos, derramamentos de líquidos, ciclones, tempestades, vendavais, terremotos, deslizamentos de terra, incêndios, inundações, ou qualquer outra ocorrência de natureza similar, que venham a afetar parcial ou totalmente o imóvel. Tais danos não serão de responsabilidade do LOCATÁRIO , exceto se comprovado que resultaram de culpa, negligência ou mau uso do imóvel.

Parágrafo Primeiro: O LOCATÁRIO fica ciente de que os eventos naturais e de força maior mencionados no caput desta cláusula não serão passíveis de acionamento da garantia da locação referida na Cláusula XXIV, ou, do seguro contra incêndio disposto no parágrafo primeiro da Cláusula IX, ficando claro que tais apólices não cobrirão os danos decorrentes dessa natureza.

Parágrafo Segundo: O LOCATÁRIO declara expressamente que renuncia ao direito de invocar o princípio da imprevisão previsto no artigo 478 do Código Civil Brasileiro, mesmo em casos de situação extrema, como força maior ou caso fortuito, permanecendo o presente contrato válido e eficaz, independentemente de quaisquer alterações nas condições econômicas ou de mercado que possam ocorrer durante a vigência do contrato.

CLÁUSULA XXVI - O LOCADOR e o LOCATÁRIO reconhecem e concordam que todas as tratativas relacionadas ao presente contrato, incluindo mas não se limitando a renegociações, alterações de prazo, valores, concessões de descontos, rescisão ou qualquer outro ajuste contratual, deverão ser conduzidas exclusivamente por intermédio da administradora, responsável pela administração deste contrato.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de LOCADOR e LOCATÁRIO realizarem qualquer ajuste diretamente, sem a devida intermediação da administradora, ficarão ambos sujeitos ao pagamento de uma multa compensatória equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel mensal vigente, a ser paga em partes iguais, sendo a cobrança do LOCADOR mediante desconto no repasse do aluguel e LOCATÁRIO a ser lançada no boleto de aluguel, sem prejuízo de eventuais perdas e danos adicionais que possam ser comprovados.

Parágrafo Segundo: A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, e se assim convier à parte não infratora, importará na sua rescisão de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sendo devida a multa de 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente na data da infração.

CLÁUSULA XXVII - As partes declaram que este contrato poderá ser assinado eletronicamente através da plataforma "DocuSign", sítio eletrônico: https://www.docusign.com.br, com fundamento no Artigo 10, parágrafo 2º da MP 2200-2/2001, e do Artigo 6º do Decreto 10.278/2020, sendo as assinaturas consideradas válidas, vinculantes e executáveis, desde que firmadas pelas partes ou seus representantes legais, renunciando ao direito de recusar ou contestar a validade das assinaturas eletrônicas bem como a possibilidade de exigir a troca, envio ou entrega de vias não-eletrônicas do instrumento.

CLÁUSULA XXVIII - Fica convencionado o Foro de localização do imóvel, para dirimir todas as questões decorrentes do presente contrato.

ACORDOS

Parágrafo Único: Os locatários ficam dispensados do pagamento da multa por rescisão antecipada após 12 meses completos de contrato, desde que notifiquem o(s) locador(es) de sua intenção com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da desocupação, sob pena de pagamento de mais 1 (um) mês de aluguel.

Initial Rubrica Rubrica Rubricar

E, por estarem certos e ajustados, firmam o presente.

Florianópolis/SC, 19/11/2025

Signed by:
7504ADEF7B9F45E...

Locatário: Daniel Augusto Lira Vieira de Melo
CPF: 112.897.614-50

Assinado por:
5A63ACB5AB4F48B...

Locatário: Luara Moreira Cerezo
CPF: 801.672.569-47

Assinado por:
064CE468B1E7402...

Locatário: Gustavo de Sousa Machado
CPF: 130.319.639-54

Assinado por:
JUMY IMÓVEIS
162A59E0B8B1458...

Administradora: JUMY
CNPJ: 22.497.548/0001-21

ANEXO II

MANUAL DO LOCATÁRIO

Bem-vindo à Jumy Imóveis!

Olá, Locatário!

Estamos muito felizes por você ter escolhido a Jumy Imóveis para alugar o seu imóvel. Queremos que sua experiência aqui seja a melhor possível, então criamos este manual para te ajudar a se familiarizar com tudo o que você precisa saber.

Aqui, você vai encontrar dicas úteis, informações importantes e os nossos contatos para qualquer dúvida ou necessidade. Nosso objetivo é que você se sinta em casa desde o primeiro dia!

Conte conosco para o que precisar e aproveite muito seu novo lar!

NOMENCLATURAS

· Locatário/inquilino – Palavras utilizadas para se referir ao indivíduo residente do imóvel alugado.
· Locador/proprietário – Palavras utilizadas para se referir àquele que cede ao locatário o uso do imóvel, num contrato de locação.
· Código do contrato – Está descrito no topo do seu contrato de locação.
· Garantidora ou Fiadora: Empresa contratada pelo locatário para ser sua fiadora no contrato de locação.
· **Site da Imobiliária: www.jumy.com.br nele você encontra a "Área do Cliente", onde você deverá se comunicar com a Imobiliária para todos os assuntos que necessitem de registros e formalizações.**

COMO TER ACESSO A 2º VIA DE BOLETO E A ÁREA DO CLIENTE

Acesse o site da imobiliária (www.jumy.com.br), click no ícone **"AREA DO CLIENTE",** em segunda click em **"ACESSAR"** no campo **"2° VIA DO INQUILINO**", você será direcionado a **"Área do locatário**", insira o seu e-mail (o **mesmo que você assinou o contrato**), click em "entrar", cadastre uma senha e pronto! **Você já terá acesso os seus boletos** .

Confira tudo o que você precisa saber sobre a sua locação

ALUGUEL E TAXAS ACESSÓRIAS

O aluguel e as taxas acessórias deverão ser pagos através de boleto bancário até a data do vencimento conforme pactuado no contrato.

Para pagar seu aluguel e demais taxas acessórias, utilize o banco de sua preferência até a data de vencimento. Se não receber seu boleto até 5 dias antes do vencimento, acesse a "Área do Cliente" no site da imobiliária e clique em "2ª via Inquilino" ou solicite pelo e-mail cobranca@jumy.com.br, você pode também comparecer ao nosso escritório para retirar uma 2ª via do seu boleto.

ATENÇÃO: NÃO FAREMOS ATEDIMENTOS VIA WHATSAPP PARA ASSUNTOS FINANCEIROS!

Lembre-se: o atraso no pagamento acarreta penalidades (ver no tópico "atrasos nos pagamentos").
As taxas acessórias da sua locação incluem: impostos e taxas locatícias conforme pactuado no contrato de locação, IPTU, SPU, coleta de lixo, condomínio, gás, água/esgoto, luz, seguro contra incêndio, bem como eventuais impostos e taxas que possam vir a ser criados por órgãos públicos durante a vigência do contrato de locação, que incidam sobre o imóvel.

REAJUSTE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

O aluguel é reajustado anualmente de forma automática pelo índice estipulado no contrato de locação.

Initial Rubrica Rubrica

SEGURO INCÊNDIO

Fique tranquilo, com a Jumy seu imóvel terá cobertura da parte edificada em favor do proprietário, com apólice de vigência anual, cujo pagamento é realizado por você através do boleto de aluguel conforme pactuado no contrato de locação. Caso deseje ampliar a cobertura para outras áreas (como conteúdo (móveis), seguro residencial completo, seguro de carro, entre outros), o locatário deve acessar o nosso site, clicar no ícone “Seguros” e solicitar uma cotação.

IMPOSTO DE RENDA

Quando o locatário for pessoa jurídica e o locador pessoa física, e o valor do aluguel ultrapassar o limite de isenção do Imposto de Renda na Fonte (IRRF), o boleto indicará o valor do IRRF, que deve ser recolhido pela empresa locatária através da guia Darf. Mensalmente, envie o comprovante de pagamento da guia Darf ao setor fiscal pelo e-mail financeiro@jumy.com.br.

IPTU, TCRS e SPU

Os valores de IPTU, TCRS e SPU serão cobrados no boleto de aluguel conforme pactuado no contrato de locação. Caso receba o carnê ou notificação do órgão emissor, entre em contato com a imobiliária pelo e-mail financeiro@jumy.com.br. Se o imóvel estiver em "área de marinha", será cobrada a taxa de ocupação (SPU).

CONDOMÍNIO

Caso for morar em edifício, verifique com antecedência junto ao síndico ou administradora de condomínio, como funcionam os procedimentos de entrada e saída de mudanças, e o regimento interno do condomínio.

Rateio: Será obrigação do locatário solicitar o reembolso de rateios, enviando o comprovante do pagamento de condomínio mensalmente através da “Área do Cliente” no site da imobiliária, junto com a ata da assembleia que instituiu o rateio, até o dia 15 de cada mês. **Esse procedimento é a única forma de solicitar o seu reembolso ,** você será reembolsado através de desconto no boleto do aluguel no mês seguinte à solicitação. A expressão "rateio" não indica responsabilidade única do proprietário, é necessário verificar a natureza do rateio, pois este pode ser utilizado para investimentos extraordinários ou por mera arrecadação para custeio de despesas ordinárias, as quais serão de sua obrigação.

Atenção: Boletos ou documentos ilegíveis enviados pelo site serão desconsiderados para seu reembolso.

Fundo de Reserva: Esta despesa, geralmente, é responsabilidade do proprietário, exceto quando usada para despesas ordinárias do prédio. Para reembolso, envie o comprovante do pagamento de condomínio mensalmente através da “Área do Cliente” no site da imobiliária, até o dia 15 de cada mês. **Esse procedimento é a única forma de solicitar o seu reembolso ,** você será reembolsado através de desconto no boleto do aluguel no mês seguinte à solicitação. A expressão "fundo de reserva" não indica responsabilidade única do proprietário, é necessário verificar a natureza do fundo de reserva, pois este pode ser utilizado para investimentos extraordinários ou por mera arrecadação para custeio de despesas ordinárias, as quais serão de sua obrigação.

Atenção: Boletos ou documentos ilegíveis enviados pelo site serão desconsiderados para seu reembolso.

Initial Rubrica Rubrica

Importante

· Não acumule meses de Rateio e Fundo de Reserva, caso ocorra o acúmulo, os reembolsos serão parcelados conforme o número de meses acumulados, sem correção;

· Agendamentos não são considerados comprovantes de quitação;

· São consideradas despesas ordinárias de condomínio aquelas necessárias à sua administração e conservação, dentre as quais se destacam as seguintes: os salários e encargos trabalhistas, previdenciários e sociais dos empregados do condomínio; o consumo de água e esgoto, gás, energia elétrica das áreas de uso comum; a limpeza, manutenção, conservação e pintura dos elevadores, porteiro eletrônico, antenas coletivas e das demais instalações e dependências de uso comum, bem como as de lazer e esporte, ou dos empregados; os pequenos reparos nas dependências e áreas comuns, bem como a manutenção elétrica e hidráulica, que serão rateados proporcionalmente entre os Locatários, como despesa ordinária, e ainda o rateio de saldo devedor, quando houver, salvo aqueles referentes a períodos anteriores à locação; a reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas tidas como ordinárias, salvo se referentes ao período anterior ao da locação;

Em caso de inadimplência de condomínio, após o período de 30 dias, iremos efetuar o pagamento do boleto (em caso de contrato com fiança digital).Faremos a cobrança para a garantidora/fiadora, que avaliará a situação e efetuará o reeembolso para a imobiliária, conforme as condições da garantia contratada. **O locatário continuará responsável pelo valor inadimplente junto à empresa garantidora/fiadora.**

ENERGIA ELÉTRICA, ÀGUA E GÁS

Você deverá realizar a transferência da titularidade de energia elétrica logo após a retirada das chaves do imóvel.

Você deverá realizar a transferência da titularidade **do usuário** de água (Casan) logo após a retirada das chaves do imóvel, caso seu imóvel tenha conta de água individual.

Você deverá realizar a transferência da titularidade do usuário de Gás logo após a retirada das chaves do imóvel, caso seu imóvel tenha conta de Gás individual.

Caso seu imóvel não possua energia elétrica ligada, faz-se necessário o pedido de ligação nova. Esse processo é de **sua responsabilidade.**

Importante se atentar nas responsabilidades assumidas no contrato de locação referentes aos consumos de água, energia elétrica e gás.

MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

A conservação e as manutenções, são de responsabilidades do locatário, portanto, cuide do imóvel como se fosse seu, mantendo-o limpo e sempre arejado. Manutenções leves, como pequenos reparos e ajustes, devem ser efetuadas pelo locatário e podem ser reembolsadas posteriormente no boleto de aluguel **após análise e aprovação da Jumy**.

É importante registrar todas as manutenções realizadas e encaminhar obrigatoriamente as notas fiscais de material e mão de obra, junto com o pedido de reembolso para **análise através da "Área do Cliente" no site da imobiliária, no icone "Manutenção"**.

Esse procedimento é a única forma de solicitar o seu reembolso , já que a sua solicitação passará por uma análise, e, no caso de reembolso, este será realizado através de desconto no boleto de aluguel do mês seguinte.

Se você mora em apartamento, precisa cuidar da manutenção e conservação da área interna do imóvel e sua sacada (caso tenha).
Se você mora em uma casa, precisa cuidar da manutenção e conservação da área interna do imóvel e da parte externa, incluindo paredes, telhados, garagens, muros, cercas, gramados, portões, caixa de correspondência, calçadas, etc.

Importante: A Jumy não é responsável pela realização de manutenções, é dever do locatário efetuar as manutenções, e, se for o caso, solicitar posteriormente o reembolso conforme o processo acima.

ATENÇÃO: Não faremos atendimentos via telefone nem WhatsApp para assuntos de manutenção. Utilize o campo manutenção na "area do Cliente" no site da imobiliária.

Reparos Estruturais de Grande Porte: Manutenções e reparos estruturais que envolvem a estrutura e funcionalidades principais do imóvel são de responsabilidade do proprietário. Se identificar a necessidade de tais reparos, **informe imediatamente a imobiliária pela "Área do Cliente**" para que as providências necessárias sejam tomadas.

Initial Rubrica Rubrica

É RESPONSABILIDADE DO LOCADOR

· Consertar o telhado em caso de vendaval ou causas naturais;
· Reparar problemas estruturais de grande porte;
· Consertar e reparar infiltrações e vazamentos ocultos (onde o inquilino não tem alcance, por exemplo: Dentro de paredes, abaixo do piso etc.)

É RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO

· Trocar e reparar torneiras, mangueiras, lâmpadas, sifão, tomadas, interruptores etc.;
· Consertar ou trocar interfone e campainha;
· Trocar fechaduras;
· Trocar resistência do chuveiro;
· Manutenção e revisão de aparelhos de ar-condicionado, aquecedores a gás e eletrodomésticos ;
· Trocar ou consertar hidra do vaso sanitário, bem como as borrachas de vedação, registro de água com instalação externa (que não precise quebrar parede) e assentos quebrados pelo inquilino etc.

IMPORTANTE:

1) Os itens acima, não são passiveis de reembolso, pois se trata de manutenção e conservação do imóvel de responsabilidade do locatário;

2) Problemas e estragos causados pela falta de manutenção, ou mera passividade do locatario em não dar manutenção ou não realizar o conserto dos itens acima, serão de responsabilidade do locatário e deverão ser reparados ou custeados pelo locatário ao final da locação.

DESOCUPAÇÃO

Entre no site da imobiliária, **informe sua desocupação na "Area do Cliente", utilizando o ícone "Aviso de Desocupação"** , acesse o Manual de Desocupação e agende a sua vistoria.

Importante: NÃO SERÁ ACEITA OUTRA FORMA DE AVISO DE DESOCUPAÇÃO

VISTORIA DE ENTRADA

Realize a **conferência da vistoria de entrada** e, caso algum item não esteja de acordo, comunique a imobiliária através do nosso site, **utilizando o ícone "Contestação de Vistorias", na área do cliente.** Lembre-se de realizar a solicitação com registro fotográfico **dentro de 72 horas após o recebimento das chaves**. Passado o prazo de até 72 horas após o recebimento das chaves, e não havendo nenhuma observação, será considerada concordância expressa com o termo de vistoria firmado, conforme pactuado no contrato de locação.

Atenção: Para instalação de móveis ou divisórias, não faça furos nos azulejos e pisos. Procure fazê-los nos rejuntes ou fixá-los com material apropriado, evitando assim estragar a peça, pois o ônus da troca de peças danificadas será de sua responsabilidade. Se você instalar grades de proteção nas aberturas do imóvel, o ônus da retirada e do restauro das paredes e aberturas eventualmente danificadas será de sua responsabilidade.

ATRASOS NOS PAGAMENTOS

Locação com fiador: Após 10 dias de atraso no aluguel ou taxas acessórias, você receberá uma notificação escrita. Após 30 dias, seus fiadores estarão sujeitos à negativação nos órgãos de proteção ao crédito, além das medidas judiciais cabíveis.

Locação com fiança digital (empresa garantidora/fiadora): Se houver atraso no pagamento e a garantia for por fiança digital, o processo de abertura de sinistro **será iniciado imediatamente após a constatação do débito** . Após o envio dos documentos, **a garantidora/fiadora avaliará a situação e efetuará o pagamento ao locador,** conforme as condições da garantia contratada. **O locatário continuará responsável pelo valor inadimplente junto à empresa garantidora/fiadora.**

Você encontra no site da imobiliária a página de Fiança Digital (no Menu). Nessa página você encontra todos os contatos necessários caso você precise entrar em contato diretamente com a sua fiadora.

DICAS IMPORTANTES

Fechaduras : Para sua segurança, recomendamos a troca das fechaduras. Esse custo será absorvido por você caso deseje efetuar a alteração das fechaduras.

Conservação: Conserve o imóvel com zelo e cuidado. É sua obrigação devolver o imóvel nas condições em que o recebeu. Além disso, cuidar do imóvel deixará sua desocupação mais tranquila e barata, evitando que você precise fazer reparos e manutenções no final da locação.

Initial Rubrica Rubrica

ATENDIMENTO

Dê **preferência para o atendimento através da "Área do Cliente" no nosso site (** www.jumy.com.br**)**, pois suas solicitações ficarão registradas e todas as demandas, serão respondidas em até 3 dias úteis.

Para mais informações, nossa equipe estará à disposição. Entre em contato através do nosso site, será um prazer atendê-lo!

Importante: Se a sua locação não se enquadrar em alguma das orientações fornecidas, as informações podem ser desconsideradas.

Florianópolis/SC, 19/11/2025

Declaro que li e entendi o manual em sua totalidade, por isso firmo abaixo.

Signed by:
7504ADEF7B9F45E...

Locatário: Daniel Augusto Lira Vieira de Melo
CPF: 112.897.614-50

Assinado por:
5A63ACB5AB4F48B...

Locatário: Luara Moreira Cerezo
CPF: 801.672.569-47

Assinado por:
064CE188B151402...

Locatário: Gustavo de Sousa Machado
CPF: 130.319.639-54