



IMOBILIÁRIA IMPERATRIZ LTDA CRECI PJ 7960-J

RUA: RUI BARBOSA Nº 123, SALA 01, LAGES SC - CEP-88501-170

FONE (49) 3018-2115

CONTRATO DE LOCAÇÃO PREDIAL URBANA RESIDENCIAL/COMERCIAL E DE FIANÇA

Pelo presente instrumento denominado de CONTRATO DE LOCAÇÃO PREDIAL URBANA RESIDENCIAL/COMERCIAL E DE FIANÇA, as partes que seguem tituladas, nominadas, qualificadas e ao final firmatárias, estando o(a) locador(a) representado por sua administradora, consoante poderes insertos em CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO específico, a empresa "IMOBILIÁRIA IMPERATRIZ LTDA.", pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 49.237.610/0001-00, com sede em Lages. SC, na Rua: Rui Barbosa, 123, Sala 01 - CRECI 7960-J, dando-se a representação na pessoa de um dos seus sócios, pactuam sob o mais completo consenso a cessão onerosa do direito de uso de unidade predial urbana, com prestação de garantia total ao contrato, na modalidade de fiança, de conformidade com o quanto abaixo é estipulado, e, no que omisso, regendo-se pela legislação especial do inquilinato, cujo CONTEÚDO ANTES DA IMPRESSÃO, FOI PELAS PARTES LIDO, PROCEDIDO ÀS ALTERAÇÕES PRETENDIDAS E ACHADO CONFORME.

LOCADOR

NOME..... JAMES TADEU BRANCO

IDENT/QUALIFICAÇÃO..... CPF 030.148.599-23

LOCATÁRIO

Pedro Henrique Schneider Giovanella
NOME..... PEDRO HENRIQUE SCHNEIDER GIOVANELLA
IDENT/QUALIFICAÇÃO..... CPF.: 085.565.909-26, BRASILEIRO, SOLTEIRO, ESTUDANTE.

GARANTIDOR

Andreia Miriam Schneider
NOME..... ANDREIA MIRIAM SCHNEIDER
IDENT/QUALIFICAÇÃO..... CPF.: 014.607.299-51, BRASILEIRA, FUNCIONÁRIA MUNICIPAL.

DO IMÓVEL

ESPÉCIE/ENDEREÇO..... APARTAMENTO - RUA: DR. JOSE SERAFIM
ANTUNES.883 APTO 203 ED QUERUBIM - CONTA DINHEIRO - LAGES -SC.

DURAÇÃO DO CONTRATO

INÍCIO/TEMPO..... A partir de **02/FEVEREIRO/2026** prolongando-se
POR PRAZO CERTO DE 12(DOZE) MESES.

RESPONSABILIDADE..... A partir da data inicial, supra, até que o locador ou quem de direito obtenha a devolução da posse direta do imóvel nas mesmas condições iniciais.

CONTRAPRESTAÇÃO/ENCARGOS

PREÇO ATUALIZADO..... **R\$ 1.100,00 (MIL CEM REAIS)** por mês.

DIA DO PAGAMENTO..... **ATÉ O DIA 30 (TRINTA) com tolerância até DIA 5º (QUINTO) DIA ÚTIL** do primeiro mês subsequente ao do de início das responsabilidades e sucessivamente.

REAJUSTE DO PREÇO..... **ANUAL. INDEXADOR IGP-M.**

IPTU(TRIBUTOS)..... **SIM** - Estabelecida a inversão do ônus
ÁGUA/ESGOTO..... **SIM** - Conforme faturamento da prestadora de serviço
LUZ..... **SIM** - Conforme faturamento da prestadora de serviço
DESP. CONDOMÍNIO..... **SIM** - Pagamento de acordo com as normas do edifício ou modo usual, juntamente com o aluguel ou diretamente ao arrecadador.
SEGURO..... **SIM** - Contra incêndio, explosão e intempéries (Cobrir o valor venal do bem).

..... **HAVENDO APOLICE GERAL PARA O PRÉDIO, NÃO HÁ NECESSIDADE DE CONTRATAR SEGURO INDIVIDUAL.**

OUTROS ENCARGOS..... **VIDE CLAÚSULAS ABAIXO**

LOCAL PAGAMENTOS..... Sede da **IMOBILIÁRIA IMPERATRIZ LTDA**
ou **CHAVE PIX (CNPJ) 49237610/0001-00 OU BOLETO BANCÁRIO.**

CLAÚSULAS PENAIS

INADIMPLÊNCIA..... **PECUNIÁRIA - Multa de 10% sobre o valor total em mora ao mês (aluguel básico e demais encargos da locação) acrescido de juros de 12% a.a. e atualização monetária,** desde o vencimento e até a data do efetivo pagamento.

OUTRAS INFRAÇÕES..... Não tendo cunho pecuniário eventual infração e ou infringência, a pena terá o valor que corresponder a 03 (três) meses de Locação em vigência.

CLAÚSULA 1ª: OBJETO/DESTINAÇÃO

A contratação que se opera tem por objetos a cessão onerosa do direito de uso do imóvel supra endereçado e a prestação de garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo locatário, na modalidade de fiança. A POSSE DIRETA DO BEM É TRANSFERIDA PARA FINS DE **INSTALAÇÃO RESIDENCIAL.**

CLÁUSULA 2ª: ENTREGA E ESTADO ATUAL DO BEM

A ENTREGA DAS CHAVES neste ato operada, se dá após as partes terem procedido à mais completa VISTORIA DO IMÓVEL CUJO ESTADO ATUAL, CARACTERÍSTICAS INSTALAÇÕES, ACESSÓRIOS, PERTENCES, ETC., QUE SE



ENCONTRAM OU NÃO NO MAIS PERFEITO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E OU FUNCIONAMENTO. É O DESCRITO NO DUCUMENTO APARTE, que fica fazendo parte integrante e indissociável do presente contrato.

NO QUE OMISSA A DESCRIÇÃO EM APARTE, QUE TEM A FINALIDADE BÁSICA DE ESPECIFICAR AS IRREGULARIDADES OU QUALQUER DETALHE QUE IMPLIQUE EM NÃO MAIS SE ENCONTRAR NO "ESTADO DE NOVO", ENCONTRA-SE NO MAIS PERFEITO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E OU FUNCIONAMENTO, obrigando-se o locatário por si, seus prepostos e por terceiros que adentrem no imóvel a utilizá-lo, bem como, seus acessórios, componentes e demais pertences, tão somente com o compátivel e o fim a que se destinam. No **PRAZO DE TRÊS DIAS** poderá o locatário RECLAMAR POR ESCRITO, a retificação dos dados descritivos do estado inicial do imóvel, caso em que, apurado conjuntamente a procedência da disformidade, preexistente à transmissão da posse, proceder-se-á à redação do respectivo termo. Não poderá o locatário fazer instalação, adaptação, mudar cor da pintura, obra ou qualquer benfeitoria. Em ocorrendo qualquer destes fatos, qualquer obra, enfim, sejam benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias, autorizadas ou não, estas integrarão automaticamente o imóvel, incorporando-se gratuitamente no patrimônio do locador, sem que assista ao locatário ou quem lançou, direito a indenização ou retenção por tais, se não preferir o locador o seu desfazimento, levantamento, à custa do locatário, retornando-se status quo. Não poderá transferir este contrato, sublocar o imóvel, emprestar, ceder sob qualquer modalidade, abandoná-lo, deixá-lo sem permanente guarda e vigilância, alterar a destinação, dar, fazer mau uso. Obriga-se o locatário a cumprir e fazer cumprir pelos que habitam o imóvel, as regras de vizinhança ou normas do prédio, tudo sob pena de caracterizar infração e passível o presente de rescisão por tais.

CLÁUSULA 3ª CONTRAPRESTAÇÃO/ENCARGOS/PENA "in mora"

O preço da locação, seu respectivo dia para pagamento, os demais encargos locativos, incluindo-se a inversão do ônus quanto aos tributos que incidem sobre o prédio locado, são os constantes no campo supra, devendo os pagamentos se darem à empresa **"IMOBILIÁRIA IMPERATRIZ LTDA."**, em sua sede nesta praça, salvo estipulação conjunta expressa/escrita em contrário. O pagamento no exato dia de vencimento, supra anotado, deverá encerrar a contraprestação e todos os demais encargos, não estando o locador obrigado ao recebimento parcial. Haverá justa recusa no recebimento se a oferta não compreender a totalidade das obrigações exigíveis. Na hipótese de algum encargo dever ser satisfeito junto a terceiros (v.g., condomínio, impostos, seguro, Semasa, Celesc, etc.), o recebimento da contraprestação fica condicionada à comprovação da regularidade e pontualidade na satisfação das demais obrigações. O locador/mandatário poderá satisfazer junto a terceiros obrigação do locatário, incluindo no recibo do mês a que se referem, para reembolso. O resgate de recibos posteriores não implica em quitação de débitos/obrigações anteriores, que possam ter sido omitidos ou que venham a ser levantados. O seguro a que se obriga o locatário a contratar, em valor não inferior ao preço de mercado do imóvel, deverá se dar dentro do primeiro decêndio do início da vigência do contrato, devendo fazer a comprovação junto ao locador/mandatário. Incorrendo o locatário em mora, sobre qualquer obrigação pecuniária, incidirá multa e juros monetários nos percentuais anotados no campo específico, supra, e atualização monetária sob o mesmo indexador utilizado para correção periódica do locativo.



Quaisquer pagamento de responsabilidade do locatário que o locador ou sua administradora satisfazer junto a terceiros, terá seu valor nominal acrescido de 5% a título de remuneração pela diligência e o reembolso deverá se dar com atualização monetária, tendo-se por parâmetro de diferencial a expressão do indexador do dia do pagamento e o do reembolso, além dos ônus moratórios, revertendo para o pagador todas as vantagens (par. único do art. 25 da Lei n. 8.245/91). Incumbe ao locatário diligenciar junto a terceiros quando lhe incumba o pagamento direto, devendo fazê-lo rigorosamente em dia. O I.P.T.U. deverá ser diretamente à municipalidade, de uma só vez ou parceladamente, havendo de ser respeitado, sempre, que o ônus será proporcional ao período de cessão do imóvel. O locatário poderá exigir que os pagamentos das despesas ordinárias relativas aos funcionários do prédio, relativas a 13º salário, férias e respectivas repercussões, lhe sejam cobradas proporcionalmente ao tempo de exigência da locação, recusando o pagamento do que excedente.

CLÁUSULA 4º: PRAZO/REAJUSTES AUTOMÁTICOS/INDEXADOR

O prazo, vigência, periodicidade de reajuste automático do preço, indexador, são os constantes nos campos específicos, supra. Em ocorrendo a extinção do indexador adotado, ou vedação legal da sua utilização, as partes imediatamente promoverão a eleição do substituto, devendo o inquilino tomar a iniciativa de dirigir-se à sede **"IMOBILIÁRIA IMPERATRIZ LTDA."** para repactuação, dentro do primeiro decêndio da ocorrência do fato e, na omissão, será aplica o IGP (FGV) e, ainda, alternativa e sucessivamente, aplicar-se-á o INPC (IBGE). Havendo determinação legal de a aplicação temporária de determinado indexador, superado este tempo, retornar-se-á, independente de qualquer formalidade, à utilização dos indexadores aqui eleitos, na ordem em que aparecem. Igualmente, se por força de lei for estipulado determinado prazo mínimo para a atualização do preço, superior ao constante no campo próprio, supra, fica a aplicação do mesmo suspensa, até que permitido. Assegurar-se-á, entretanto, que a atualização monetária se dará sempre no menor lapso temporal permitido, procedendo-se às alterações de imediato e sem qualquer formalidade, apurando-se o quantum correspondente à inflação verificada desde o último reajuste e acrescendo-se ao valor atual.

CLÁUSULA 5º: DEVOLUÇÃO DO BEM

O Locatário responde por todo e qualquer dano que ocasionar ao imóvel, interna e externamente, seus acessórios, partes comuns do prédio, bem como pelos decorrentes do uso normal, desde que não tenha se havido com as cautelas também normais, zelando pelo bem como se seu fosse. Por ocasião da entrega das chaves, na devolução do imóvel, o locatário deverá convocar o locador/mandatário fazendo-o por escrito e sob protocolo, para que no prazo máximo de 48 h ambos procedam à vistoria do imóvel, sendo que a confrontação dos dados obtidos nesta com a efetuada por ocasião da entrega do bem, conforme consta acima, aferirá e externará a extensão de eventuais danos a serem reparados. Sem que tal ocorra, haverá justo motivo para a recusa do recebimento das chaves, salvo se o inquilino concordar em firmar documento no qual conste o estado em que o bem está sendo devolvido, caso em que serão recebidas as chaves. Caso o locatário discorde da descrição, poderá lançar de próprio punho, no mesmo instrumento, a ressalva que entender necessária. Efetivada a vistoria e constatados danos a serem reparados, de responsabilidade do locatário, este poderá optar em contratar os serviços necessários diretamente e, ao final, proceder-se conjuntamente à revistoria ou, uma vez efetuado o



levantamento, inclusive de custos, passar às mãos do locador/mandatário a importância necessária, à vista, acrescida de 10%, a título de remuneração pelos trabalhos de contratação e supervisão na execução dos reparos, ficando de imediato liberado. Na hipótese de o locatário vir a desocupar o imóvel, sem que tenha havido a convocação para a realização da "vistoria final", fica estipulado desde já a faculdade de o locador/mandatário promover o ingresso no imóvel e realizar a vistoria independente da assistência do locatário, o que fica suprido pela presença de testemunha ao ato, caso em que não poderá impugnar qualquer dos dados descritivos do estado final do imóvel, bem como poderão ser efetuados os reparos por quem da escolha do locador e, os valores despendidos, devidamente comprovados, serem devidos à vista ao término dos trabalhos, independente de interpelação, devidamente atualizados monetariamente desde a data de cada desembolso pecuniário e acrescido da multa contratual genérica, de 20% da renda anual atualizada, reconhecendo desde já a certeza, liquidez e exigibilidade da obrigação. Ressalva-se o direito de o locatário promover a prova de que o locador/mandatário não foi criterioso, despendendo mais que o efetivamente necessário. A entrega das chaves, para ter o efeito liberatório de todas as obrigações deste contrato, em que qualquer situação há que se dar, obrigatoriamente, mediante recibo específico ou assinatura de termo de distrato no qual conste expressamente que o locatário e ou fiador cumpriram com todas as suas obrigações. Em pretendendo o locatário proceder à **DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL**, estando o contrato com prazo indeterminado, deverá manifestar por escrito a pretensão com a anterioridade mínima de um trintídio, sob pena e ficar obrigado ao pagamento do locativo e demais encargos pelos 30 dias que se seguirem, além do valor da cláusula penal decorrente a infração não pecuniária. Se vigente a prazo certo o contrato, aplicar-se-á a norma inserta no art. 4º da Lei n. 8.245/91. É indispensável no ato de devolução do imóvel, a comprovação de que estão rigorosamente em dia as obrigações condominiais, de fornecimento de energia elétrica (CONTA FINAL DE LUZ), gás, água e serviço de esgoto, lixo, bombeiros, I.P.T.U., etc, com apresentação das respectivas contas finais quitadas, inclusive relativamente aos dias que decorreram desde a data de leitura constante no último faturamento.

Igualmente, poderá ocorrer a devolução das chaves, desde que se consigne no respectivo termo, as omissões que ocorrerem.

CLÁUSULA 6º: DA GARANTIA

Em garantia (na modalidade de fiança) do cumprimento de todas as obrigações, abrindo mão da faculdade de exoneração e do benefício de ordem (arts. 1.491 e 1500 do CC), comparece neste pacto, sendo uma das partes, o fiador acima nominado e qualificado, obrigando-se pelo locatário (art. 1481 do CCB), solidariamente e principal pagador. Convenciona-se que mantém-se inalterada a garantia ora prestada, na hipótese de ser procedido a aditamentos ao presente contrato, seja em decorrência de alteração no preço da locação, compulsório ou não, para mais ou para menos, mudança da periodicidade de reajuste, aumento ou diminuição de encargos, sendo prestado desde já autorização para o afiançado celebrar acordos sem o comparecimento do fiador ao ato ou de qualquer forma ser cientificado pelo locador, diligência esta que fica a cargo do locatário, sem prejuízo da validade dos atos praticados. A garantia ora prestada não se extingue com a corte civil "jurídica" do locatário, persistindo a mesma em toda a sua extensão em mantendo-se a locação com os herdeiros e ou sucessores, independente de qualquer nova formalização, incumbindo ao fiador inteirar-se das alterações havidas. O fiador declara expressamente que possui bens livres e passíveis de sofrer constrição que garantem o presente contrato em toda a sua extensão e obriga-se a assim mantê-los em seu patrimônio, enquanto



perdurar este contrato. Suas obrigações têm a mesma extensão das do locatário. Em caindo o fiador em insolvência, tornar-se incapaz, falecer, não mais possuir bens que representem garantia, e em todos os casos do art. 40 da Lei n. 8.245/91, não mais satisfazer como garantidor, deverá o locatário no prazo máximo de 10 dias a contar da comunicação procedida pelo locador/mandatário, fazer a prova do contrário ou dar novo fiador, para igual extensão das do substituído, observando-se a regra do art. 1489 do CCB, sob pena de sujeitar-se, no mesmo prazo, em proceder à garantia do contrato, nos termos do caput do art. 40 da lei n.º 8.245/91, elegendo-se desde já a caução em dinheiro, no valor a que corresponder três meses de aluguel atualizado, com todos os encargos. Em situação alguma admitir-se-á a quebra da garantia. COMPARECE NESTE PACTO O CÔNJUGE DO GARANTIDOR, FIRMANDO TAMBÉM O INSTRUMENTO, EM SINAL DE CONCORDÂNCIA E TOTAL ANUÊNCIA ÀS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO SEU PAR, OBRIGANDO-SE IGUALMENTE.

CLÁUSULA 7ª: DO TEMPO DE RESPONSABILIDADE DAS PARTES

O tempo de responsabilidade por todas as obrigações assumidas tem início na data constante no campo "DURAÇÃO DO CONTRATO", supra, estendendo-se até que haja a final emissão de posse pelo locador/mandatário, incidindo o preço e demais encargos inclusive durante o período de restauração/recuperação de danos causados no imóvel. Da mesma forma, as responsabilidades do fiador têm a mesma amplitude, tendo ciência, aceitando e declarando expressamente que sua responsabilidade persistirá enquanto persistirem as do afiançado ou sucessores deste, mesmo que a locação persista após o prazo inicial avençado, se certo (art. 39 da Lei n. 8.245/91). No que não estabelecido de maneira ou modo diverso, aplica-se o disposto nos arts. 23, 25 a 42 da Lei n. 8.245/91.

Por seu turno, o locador obriga-se a garantir o uso pacífico do bem ora cedido, a proceder aos reparos que lhe incumbem, garantindo a utilização para o fim a que o bem se destina, além das gerais que regem a relação locatícia e não foi de modo diverso aqui estipulado, especialmente as constantes no art. 22 da Lei n. 8.245/91.

CLÁUSULA 8ª: TEM-SE EM ESPECIAL QUE:

a) Faculta-se ao locador/mandatário, proceder a comunicações ao locatário através dos demonstrativos/recibos mensais, em campo específico, atualmente denominado de "IMPORTANTE" devendo o locatário proceder à constante observância da mensagem, a qual terá validade e eficácia para todos os fins e efeitos; b) O locatário bem como o fiador dão expressa autorização para que as citações, intimações ou notificações sejam efetivadas pelos modos previstos no art. 58, IV, da Lei n.8.245/91, sem prejuízo do exercício do contido na letra "a", supra, no que cabível.

CLÁUSULA 9ª: FORO

Para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento, as partes desde já elegem o Foro da Comarca de Lages, Estado de Santa Catarina, sendo competente para a busca da prestação jurisdicional sobre tudo que com o presente pertina ou de qualquer forma se relacione, independente do domicílio atual ou futuro das partes.

Assim, estando as partes acima nominadas e qualificadas, certas, cientes da extensão e suas obrigações, juntas e contratadas como consta neste instrumento, composto de **07 (SETE)** laudas, que foi por todos - locador, locatário, intervimente garantidor - lido, achado conforme e aceito, cujas obrigações transcendem a si próprios, alcançando seus



herdeiros e ou sucessores, assinam-no nas suas **02(DUAS)** vias, juntamente com duas testemunhas presenciais, para que surtam os devidos e esperados efeitos.

Lages SC, 02 de FEVEREIRO de 2026.

LOCADORA:

JAMES TADEU BRANCO
"IMOBILIÁRIA IMPERATRIZ LTDA".

P.P. VALERIA MACIEL

LOCATÁRIO: *Pedro Henrique Schneider Giovanella*
PEDRO HENRIQUE SCHNEIDER GOVANELLA

A. Schneider.
GARANTIDOR:

ANDREIA MIRIAM SCHNEIDER

TESTEMUNHA:
KEISY BASTOS
CPF: 061.190.489-60

TESTEMUNHA:
GILMAR JESUS DA COSTA
CPF: 949.376.809-00

IMOBILIÁRIA IMPERATRIZ LTDA
CNPJ: 49.237.610/0001-00
(49) 3018-2115