



CONTRATO DE LOCAÇÃO LOFT RESIDENCIAL

1. LOCADOR

Nome: MARIA DE LOURDES MANICA

Participação: 50%

CPF: 691.340.069-15

Nacionalidade: BRASILEIRA

Estado Civil: Casado(a)

Profissão: Aposentada

Neste ato representado por sua bastante procuradora Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A., inscrita no CNPJ nº 92.691.336/0020-29 e no CRECI 39 J, com sede na cidade de FLORIANÓPOLIS.

Nome: ANTONIO JACY MANICA

Participação: 50%

CPF: 147.119.660-72

Nacionalidade: BRASILEIRO

Estado Civil: Casado(a)

Profissão: Aposentado

Neste ato representado por sua bastante procuradora Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A., inscrita no CNPJ nº 92.691.336/0020-29 e no CRECI 39 J, com sede na cidade de FLORIANÓPOLIS.

2. LOCATÁRIO

Nome: VALDELIR MESSIAS PEREIRA JUNIOR

CPF: 031.127.509-50

Nacionalidade: Brasileiro

Estado Civil: Solteiro(a)

Profissão: Empresário

Endereço do Locatário: RAFAEL BANDEIRA 222 AP. 403, FLORIANÓPOLIS - SC

3. OBJETO DA LOCAÇÃO

O imóvel situado à RAFAEL BANDEIRA 222 AP. 403, FLORIANÓPOLIS - SC.

3.1. O(A) LOCATÁRIO(A) está ciente que a vistoria do imóvel será realizada posteriormente, e mesma deverá ser assinada eletronicamente pelo(a) LOCATÁRIO(A) para devida posse do imóvel.

4. ALUGUEL INICIAL

R\$ 3.000,00 (Três Mil Reais).



5. PRAZO DO CONTRATO

30 meses iniciando no dia 20/03/2026 (Vinte de Março de Dois Mil e Vinte e Seis) e terminando de pleno direito no dia 19/09/2028 (Dezenove de Setembro de Dois Mil e Vinte e Oito).

5.1. O(A) **LOCATÁRIO(A)** está ciente de que após firmar o contrato de locação não será admitida a rescisão contratual, sem aplicação da penalidade prevista neste instrumento, representada pelo pagamento de multa, mesmo que a razão do rompimento contratual seja a falta de visita prévia ao imóvel locado, tendo em vista que as chaves do imóvel para esse fim estão à sua disposição, com oportunidade para visita que fica a seu critério.

5.2. Cumpridos os primeiros **18** meses de locação, a qualquer tempo, o(a) **LOCATÁRIO(A)** poderá desocupar o imóvel, mediante comunicação prévia de 30 (trinta) dias, ficando liberado(a) do pagamento da multa por rescisão antecipada do contrato. Na ausência de aviso prévio de 30 (trinta) dias, o(a) **LOCADOR(A)** poderá exigir como multa por rescisão antecipada, sem prejuízo das demais obrigações contratuais pendentes até a efetiva desocupação, uma quantia proporcional ao tempo de contrato remanescente, calculada com base no valor de **30** meses de aluguel, proporcionalmente ao período não cumprido do contrato vigente.

6. FINALIDADE DA LOCAÇÃO

Para moradia do locatário.

7. GARANTIA

Fiança de LOFT SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A., CNPJ nº 25.027.928/0001-90, com sede na Rua Visconde do Rio Branco, 1488, 5º andar, sala 501, Centro, Curitiba/PR, através da proposta nº 3890964

8. REGIME LEGAL

A locação é regida pela Lei nº 8.245/91 e, no que couber, pelas disposições específicas do Código Civil.

9. MANUAL DO LOCATÁRIO

O(A) **LOCATÁRIO(A)** declara ter recebido junto com as chaves do imóvel o manual do locatário, contendo orientações importantes quanto a ocupação do imóvel, de modo especial no que se refere:

- a)** A recomendação da troca do segredo das fechaduras das portas externas;
- b)** Tomar conhecimento da convenção, regulamento interno e ou procedimentos especiais, como dias e horários para realização de mudanças no prédio;
- c)** Aferir voltagem e a capacidade de instalação elétrica existente no imóvel antes de conectar aparelhos elétricos nas tomadas



9.1. AUTORIZAÇÃO: O(A) **LOCATÁRIO(A)** autoriza que o locador, este último representado por seu procurador Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A, inscrita no CNPJ nº 92.691.336/0020-29, solicite a CELESC e demais a empresas fornecedoras de serviços de consumo (como luz, água, gás, entre outros) para requerer a transferência da titularidade, passando as faturas para o nome do(a) **LOCATÁRIO(A)**. A presente autorização não significa transferência de responsabilidade da obrigação, a qual permanece como sendo do(a) **LOCATÁRIO(A)**.

9.1.1. O(A) **LOCATÁRIO(A)** declara estar ciente de que, no caso de possuir eventuais pendências em seu CPF que impossibilitem a transferência de titularidade dos serviços de consumo (como luz, água, gás, entre outros) para seu nome, deverá regularizar antes da posse/mudança do imóvel locado.

9.1.2 Em caso de notificação pela imobiliária de que a transferência do consumo não será possível, devido às restrições no CPF do(a) **LOCATÁRIO(A)**, este terá o prazo de 72 horas após a assinatura do contrato para regularizar a situação junto às empresas fornecedoras e pedir a troca de titularidade para seu nome. Caso o(a) **LOCATÁRIO(A)** não efetue a regularização e troca de titularidade dentro do prazo estabelecido, a imobiliária procederá com o desligamento dos serviços de consumo e o(a) **LOCATÁRIO(A)** que será responsável se houver despesas para a nova e/ou religação dos serviços, bem como quaisquer outros valores decorrentes dessa ação. A imobiliária ficará isenta por eventuais prejuízos devido à cortes de fornecimentos ou transtornos causados pela falta de regularização das pendências no CPF do(a) **LOCATÁRIO(A)**.

9.1.3. Tendo havido a transferência da titularidade para o(a) **LOCATÁRIO(A)** do imóvel, fica este, desde já ciente que o locador e a administradora não serão responsáveis por quaisquer consequências de tal fato, principalmente no que se refere à permanência do nome deste **LOCATÁRIO(A)** como titular das faturas após a rescisão do contrato de locação.

10. VISTORIA

As vistorias serão realizadas digitalmente, fotografadas e assinadas eletronicamente.

11. PINTURA

Sempre que na vistoria inicial, do imóvel objeto do presente contrato, contiver descrição de pintura nova, obriga-se o locatário a pintar as mesmas dependências e seus acessórios, nas mesmas cores e materiais, nos termos da vistoria, independentemente de estarem ou não danificados.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, o(a) **LOCADOR(A)**, neste ato representado por sua procuradora, Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A, inscrita no CNPJ nº 92.691.336/0020-29, e no CRECI, com sede na Av Presidente Nereu Ramos, 146, Centro, Florianópolis/SC, e o(a) **LOCATÁRIO(A)** declaram ter justo e contratado a locação do imóvel identificado no



item 3 do preâmbulo, que é parte integrante deste contrato, pelas cláusulas e condições lidas, discutidas e aceitas pelas partes e no que couber pelas disposições específicas do código civil.

PRIMEIRA: Vencido o prazo contratual, e sem oposição do(a) **LOCADOR(A)** e do **LOCATÁRIO(A)**, a locação passará a vigorar por prazo indeterminado.

Parágrafo Único: Passando a vigorar por prazo indeterminado e pretendendo o(a) **LOCATÁRIO(A)** desocupar o imóvel, deverá comunicá-lo mediante aviso escrito ao(a) **LOCADOR(A)**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Na ausência de aviso, o(a) **LOCADOR(A)** poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes por ocasião da desocupação.

SEGUNDA: O aluguel mensal será corrigido anualmente, de acordo com a variação do IPCA ANO, acumulada no período, desde que positiva.

Parágrafo Primeiro: Se, em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista nesta Cláusula, concordam as partes desde já e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel passará automaticamente a ser feita no menor prazo que vier a ser permitido.

Parágrafo Segundo: Em caso de extinção do IPCA ANO, será utilizado um dos índices que oficialmente reflita a variação da inflação verificada no período.

TERCEIRA: Correrão por conta do(a) **LOCATÁRIO(A)** e deverão ser pagos ao(a) **LOCADOR(A)**, juntamente com o aluguel:

a) Todos os impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel locado e que a legislação admitir sejam repassados ao locatário, em face da relação de locação, em especial, IPTU.

b) O Prêmio de Seguro Contra Fogo, inclusive o complementar, correspondente ao seguro que for feito pelo(a) **LOCADOR(A)** em companhia seguradora de sua confiança, podendo o seu valor variar no curso da locação.

c) As despesas de condomínio.

d) Caso de o locatário vir a pagar valores referentes aos rateios extraordinários, estes lhe serão restituídos, através de descontos nos boletos dos alugueres nos meses subsequentes, na mesma forma e proporção que dele foram cobrados, mediante apresentação da ata da assembleia, que aprovou o referido rateio ou declaração do síndico sobre o destino do uso do rateio e ou do fundo de reserva, **assim como o boleto de condomínio que constou essa despesa** e comprovante desse pagamento.

e) Para a efetivação do desconto anteriormente previsto, deverá o locatário apresentar os documentos exigidos no parágrafo anterior desta cláusula, até o dia **15** de cada mês, **abrindo a solicitação de reembolso dentro da área de cliente.**

f) Taxa de água e esgoto, tarifa de coleta de lixo e quaisquer outros encargos e acessórios que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, com exceção da fatura de energia elétrica, uma vez que compete ao **LOCATÁRIO** pagar diretamente à concessionária responsável. O **LOCATÁRIO** tem ciência que esta responsabilidade independe de quem constar como titular das referidas faturas é o consumidor, ou seja, o locatário. Caso não ocorra a troca de titularidade para o seu



nome, o **LOCATÁRIO** declara ter conhecimento que poderá ocorrer o cancelamento do fornecimento de energia elétrica pelo proprietário do imóvel ou pelo antigo consumidor/titular.

Parágrafo Único: Se, por qualquer motivo, deixarem de ser cobrados do(a) **LOCATÁRIO(A)** os impostos e taxas como mencionado nesta Cláusula, deverá ser efetuado o pagamento das prestações já vencidas, em parcela única, tão logo lhe sejam exigidas.

QUARTA: O aluguel e os encargos locatícios deverão ser pagos, em qualquer agência bancária, para comodidade do(a) **LOCATÁRIO(A)**, através de boleto bancário a ser enviado EXCLUSIVAMENTE PELA VIA DIGITAL ao endereço DE E-MAIL INDICADO POR ESCRITO PELO **LOCATÁRIO**, até o dia 5 do mês seguinte ao vencido, acrescidos da despesa postal e bancária. Caso o locatário(a) efetue o pagamento no Banco e agência indicados no boleto de cobrança ficará isento da taxa bancária. Se o(a) locatário(a) não receber boleto bancário até 05 (cinco) dias antes do vencimento, deverá providenciar, junto à Imobiliária CRÉDITO REAL IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS S.A, a segunda via do boleto bancário, no endereço da Av Presidente Nereu Ramos, 146, Centro, Florianópolis/SC, ou ainda através do e-mail cobranca.loc@creditoreal.com.br, WhatsApp número (11) 3003 8397, ou do site www.creditoreal.com.br, na opção "Área do Cliente". Os dados de login e senha para acesso serão encaminhados por e-mail, juntamente com este Contrato e demais documentos pertinentes à locação.

Parágrafo Primeiro: O pagamento de todas as despesas a que estiver obrigado o(a) **LOCATÁRIO(A)**, por força de lei e do presente contrato, deverá ser feito independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, tão logo for exigido.

Parágrafo Segundo: Em caso de mora do(a) **LOCATÁRIO(A)** quanto ao pagamento do aluguel e/ou dos encargos locatícios, o débito será corrigido pelo IGP-M até o dia do efetivo pagamento e acrescido da multa moratória de 20% (vinte por cento) e dos juros de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária ocorrida no período (correção monetária pro-rata-die), bem como possíveis despesas com cobrança administrativa ou judicial, inclusive honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito.

Parágrafo Terceiro: Fica acordado que, nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejo, consignação em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, a citação, intimação ou notificação, poderão ser feitas nos termos do art. 58, IV da Lei 8245/91.

Parágrafo Quarto: No caso de atraso no pagamento do aluguel e/ou encargos locatícios, o **LOCATÁRIO(A)** e o fiador, devedor solidário, poderão ter seus nomes registrados no Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) e outras entidades cadastrais.

Parágrafo Quinto: Para o caso de demanda judicial, o(a) **LOCATÁRIO(A)** identificado no preâmbulo deste Contrato, outorgam entre si, poderes para receber



notificações, intimações, citações, inclusive inicial, firmar compromissos, acordos, dar quitação, agindo individualmente, um em representação de todos os outros.

Parágrafo Sexto: O(A) **LOCATÁRIO(A)** não terá direito a reter o pagamento do aluguel ou de qualquer outra quantia devida, nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura apresentadas.

Parágrafo Sétimo: As partes declaram que em demandas judiciais versando sobre a falta de pagamento de aluguéis e encargos locatícios, não há interesse de que seja aprazada audiência de conciliação ou de mediação prevista no caput do art. 334 do Código de Processo Civil, pois o locatário tem plena ciência de que tem o benefício legal de afastar o despejo, desde que purgue a mora, no prazo legal, nos termos do art. 62, II e seguintes da Lei do Inquilinato.

Parágrafo Oitavo: O(A) **LOCATÁRIO(A)** que responder por Imposto de Renda (IR) retido na fonte deverá fazer este recolhimento de forma mensal, nos termos da legislação específica, e entregar, anualmente, à empresa Administradora da locação, o Informe de Rendimentos e o comprovante de entrega da Declaração do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte (DIRF), no prazo de dez dias após a sua declaração à Receita Federal. Estes documentos devem ser enviados em formato digital para o e-mail dimob.dirf@creditoreal.com.br. A não apresentação de tais documentos configurará infração contratual, que sujeitará O(A) **LOCATÁRIO(A)** a competente Ação de Despejo.

QUINTA: A finalidade da locação, prevista no item 6 do Preâmbulo deste contrato, não poderá ser substituída ou acrescida de qualquer outra, sem a prévia expressa e escrita autorização do(a) **LOCADOR(A)**.

SEXTA: A cessão ou transferência do presente contrato, a sublocação ou empréstimo, parciais ou totais, do imóvel locado dependerão do prévio e expresso consentimento do(a) **LOCADOR(A)**, manifestado por escrito.

Parágrafo Único: A ocupação do imóvel por pessoa não referida neste instrumento ou a permanência de qualquer pessoa, a partir do momento em que o(a) **LOCATÁRIO(A)** deixar de usá-lo, caracterizará grave infração contratual, que acarretará a rescisão da locação, salvo as exceções previstas na Lei do Inquilinato, por força de sub-rogação legal.

SÉTIMA: Faz parte integrante deste contrato a “DESCRIÇÃO DO ESTADO DO IMÓVEL”, firmado pelas partes, garantindo sua respectiva autenticidade, integridade e validade jurídica, inclusive, quanto ao registro de dia e hora em que se realizou dita vistoria, presumindo-se verdadeira em relação aos signatários, tendo as partes acordado que essa forma de vistoria está apta a demonstrar as condições de conservação do imóvel locado, servindo como parâmetro comparativo para as condições de desocupação do imóvel.

Parágrafo Primeiro: Eventual contestação ao que consta na vistoria inicial, somente terá validade se apresentada pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**, através do QR Code que se encontra na vistoria do imóvel, no prazo de 10 (dez) dias corridos, após o



recebimento das chaves, e será processada também sob a forma digital, e no tanto quanto for acolhida ficará assim registrada como aditamento à vistoria inicial anteriormente realizada.

Parágrafo Segundo: Com exceção de fatos relacionados com o comprometimento da habitabilidade do imóvel, a contestação apresentada pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** e que tenha sido aceita pelo(a) **LOCADOR(A)**, terá como finalidade ressaltar a responsabilidade do(a) **LOCATÁRIO(A)** quanto ao estado do imóvel ao final da locação, não obrigando o(a) **LOCADOR(A)** a proceder a qualquer reparo no curso da locação.

Parágrafo Terceiro: O(A) **LOCATÁRIO(A)** declara ter examinado previamente o imóvel e que este se encontra em condições de ser usado para a finalidade contratada.

Parágrafo Quarto: Cabe ao locatário verificar a voltagem e a capacidade de instalação elétrica existente no imóvel. Os danos e prejuízos que venham a ser causados em seus equipamentos elétrico-eletrônico por inadequação à voltagem e/ou capacidade instalada, serão de exclusiva responsabilidade do(a) **LOCATÁRIO(A)**.

Parágrafo Quinto: Eventual mudança de voltagem e/ou aumento da capacidade da instalação elétrica existente no imóvel, para atender uma maior demanda de equipamentos elétrico-eletrônicos do(a) **LOCATÁRIO(A)**, serão(a) de sua exclusiva responsabilidade. Qualquer alteração da voltagem deverá de imediato ser comunicada ao(a) **LOCADOR(A)**, por escrito. Ao final da locação, antes de fazer a entrega das chaves, o(a) **LOCATÁRIO(A)** deverá proceder a mudança para a voltagem original.

Parágrafo Sexto: O uso das instalações hidráulicas, sanitárias e de esgoto deverão ser condizentes com as instalações no imóvel, respondendo o locatário pelos danos e prejuízos decorrentes da sobrecarga no uso.

OITAVA: O(A) **LOCATÁRIO(A)** obriga-se a manter o imóvel objeto deste contrato sempre limpo durante a locação, zelando pela sua conservação e a restituí-lo, ao final, nas mesmas condições nas quais o recebeu, correndo exclusivamente por sua conta todos os reparos tendentes à conservação do imóvel, das suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, bem como as multas a que der causa, por inobservância de legislação aplicável.

Parágrafo Primeiro: Para fins de devolução do imóvel, O(A) **LOCATÁRIO(A)** deverá obedecer a todos os procedimentos contidos no “informativo de desocupação do imóvel”, que deverá ser retirado junto à administradora da locação na oportunidade de entrega do aviso prévio de desocupação.

Parágrafo Segundo: Por ocasião da devolução das chaves do IMÓVEL ao **LOCADOR(A)** será confeccionado um TERMO DE VISTORIA FINAL constando eventuais danos a serem reparados pelo **LOCATÁRIO(A)**, ou a quitação de sua obrigação, exclusivamente quanto ao bom estado de conservação do imóvel, o que



não implicará no reconhecimento ou indício de quitação das demais obrigações locatícias, tais como pagamento de aluguéis, encargos, impostos e taxas.

Parágrafo Terceiro: Quando do encerramento do CONTRATO, o(a) **LOCATÁRIO(A)** entregará imediatamente o IMÓVEL completamente livre de pessoas e coisas, mediante assinatura de TERMO DE DEVOLUÇÃO DE CHAVES.

Parágrafo Quarto: Caso em 10 (dez) dias, após a desocupação, o(a) **LOCATÁRIO(A)** não tome as providências necessárias para reparar o imóvel, (o) a **LOCADOR(A)** poderá optar, a seu exclusivo critério, por receber o IMÓVEL no estado em que se encontra, e adotará as providências para alcançar as reparações necessárias, sendo que, neste caso, (o) a **LOCATÁRIO(A)** suportará a indenização pela recuperação dos danos físicos do imóvel, com base no valor médio de três orçamentos, bem como responderá pelas perdas e danos até que se efetive a reposição do imóvel no estado em que foi recebido no início da locação e, ainda, obriga-se pelas despesas judiciais, se a for necessário propor a competente demanda judicial.

Parágrafo Quinto: O(A) **LOCATÁRIO(A)** pode, a seu exclusivo critério, optar pela indenização de danos físicos verificados no imóvel pagando ao **LOCADOR(A)**, ou ao seu representante, o valor do orçamento que lhe for apresentado e, nesta hipótese, os aluguéis e encargos locatícios fluirão somente até a data prevista no orçamento para conclusão dos reparos, não respondendo pela demora na execução das obras ou pela eventual má prestação do serviço contratado.

NONA: O(A) **LOCATÁRIO(A)** não poderá fazer no prédio ora dado em locação, ou nas suas dependências, quaisquer acessões, obras ou benfeitorias, sem prévio e expresso consentimento do(a) **LOCADOR(A)** manifestado por escrito.

Parágrafo Primeiro: O(A) **LOCATÁRIO(A)** não terá direito de retenção do imóvel ou indenização por quaisquer acessões, obras ou benfeitorias, de qualquer natureza, inclusive as necessárias, que, mesmo com consentimento escrito do(a) **LOCADOR(A)**, venha a fazer no imóvel ora locado, suas dependências, instalações ou utensílios.

Parágrafo Segundo: Caso não convir ao(à) **LOCADOR(A)** a permanência de quaisquer benfeitorias ou modificações feitas pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** no imóvel ou nas suas dependências, deverá este(a) removê-las, deixando o imóvel no estado em que se achava antes da locação, correndo todas as despesas que, para tal se fizerem necessárias, por conta do(a) **LOCATÁRIO(A)**.

Parágrafo Terceiro: O locatário tem ciência de que de acordo com a norma técnica nº 16.280 – ABNT, há exigência de que qualquer reforma feita no imóvel, caso integre um condomínio, deve estar previamente autorizada pelo síndico, ao qual deve ser apresentado o correspondente projeto assinado por um engenheiro ou arquiteto detalhando a obra a ser realizada, com a exibição da respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), conforme o caso, devendo também seguir as demais instruções contidas na citada norma e exigidas pelo síndico.



DÉCIMA: Caracterizará grave infração contratual podendo o(a) **LOCADOR(A)**, de pleno direito, dar como rescindido o presente contrato, independentemente de qualquer interpelação, judicial ou extrajudicial, sem que assista ao(a) **LOCATÁRIO(A)** direito a qualquer indenização ou reclamação, a verificação de qualquer uma das hipóteses previstas no art. 23 da Lei do Inquilinato, ou outras ajustadas na lei civil.

Parágrafo Único: O contrato de locação será rescindido, igualmente, não cabendo ao(a) **LOCATÁRIO(A)** direito a qualquer indenização, se ocorrer incêndio ou destruição parcial ou total do imóvel locado, ou se o mesmo for desapropriado.

DÉCIMA PRIMEIRA: O(A) **LOCATÁRIO(A)** se obriga a respeitar os direitos de vizinhança com rigorosa observância da Convenção, Regulamento Interno ou outros regulamentos porventura existentes, quando a unidade estiver inserida em condomínio, ficando responsável pelas multas que vierem a ser aplicadas em razão de infrações cometidas.

Parágrafo Único: A apresentação de recursos a eventuais multas por infração deve ser encaminhada pelo locatário à administração do condomínio, exclusivamente, não cabendo à Crédito Real qualquer responsabilização por eventuais perdas de prazo.

DÉCIMA SEGUNDA: Durante a vigência da locação fica assegurado à Administradora o direito de visita ao imóvel, para a verificação do fiel cumprimento do presente contrato, mediante contato prévio.

DÉCIMA TERCEIRA: É proibido ao(a) **LOCATÁRIO(A)** colocar placas, letreiros, cartazes ou quaisquer inscrições ou sinais, bem como aparelhos de ar condicionado, antenas, etc. nas partes externas do imóvel locado, sem a prévia e expressa autorização do locador, e havendo autorização deste, somente poderá ser colocado, desde que observado o previsto na legislação municipal, e em caso de unidade integrante de condomínio observar, também, o disposto na convenção e regimento interno, e prévia autorização do síndico.

DÉCIMA QUARTA: O(a) **LOCADOR(a)** não responderá em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o(a) **LOCATÁRIO(A)** em razão de derramamentos de líquidos (água de rompimento de encanamento, de chuva, de despejo, de abertura de torneiras etc.), de incêndio, de caso fortuito, ou de força maior.

DÉCIMA QUINTA: Quaisquer tolerâncias ou concessões do(a) **LOCADOR(A)** para com o(a) **LOCATÁRIO(A)**, quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este(a) e não terão a virtude de alterar obrigações estipuladas neste instrumento.

DÉCIMA SEXTA: A falta de cumprimento das cláusulas deste contrato ou inobservância do contido na Lei no Inquilinato, com exceção da multa por falta de pagamento de aluguéis e encargos locatícios que tem regra própria, conforme



parágrafo segundo da cláusula quarta deste instrumento, sujeitará o infrator ao pagamento de multa nos seguintes termos:

- a)** Equivalente a 3 (três) aluguéis, mensais, se ocorrer a desocupação do imóvel antes de findo o prazo contratual, devendo o(a) **LOCATÁRIO(A)** pagar a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, conforme previsto no artigo 4º da Lei 8.245/91;
- b)** Correspondente a 2 (dois) aluguéis, mensais, em caso de não substituição da garantia, por parte do(a) **LOCATÁRIO(A)**, quando devidamente notificado para tanto, nos termos do parágrafo único do art. 40 da Lei 8245/91, bem como no caso de empréstimo do imóvel, cessão ou sublocação, sem autorização do locador;
- c)** Igual a 3 (três) aluguéis, nos demais casos de infrações legais e contratuais.

Parágrafo Único: As multas acima indicadas serão aplicadas, sem prejuízo das demais perdas e danos que se verificarem no caso concreto.

DÉCIMA SÉTIMA: As obrigações do(a) **LOCATÁRIO(A)** deverão ser cumpridas independentemente de interpelação ou aviso, judicial ou extrajudicial.

DÉCIMA OITAVA: O Inquilino realizou a contratação da LOFT SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.027.928/0001-90 (“LOFT”), à qual se compromete, quando solicitado pelo Locador, por meio da Imobiliária (na qualidade de seu representante), a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo Inquilino até o limite do valor máximo afiançado, conforme condições constantes nos Termos e Condições Gerais da FIANÇA ALUGUEL (“T&C”), firmado pelo Inquilino Constantes no Anexo I, deste instrumento, com o que o Locador anui expressamente.

Parágrafo Primeiro: O Locador e o Inquilino declaram estar cientes e de acordo com todas as condições e limitações relativas à fiança prestada pela LOFT, notadamente, no tocante a: (i) o valor máximo afiançado, (ii) as limitações da responsabilidade da LOFT; (iii) o prazo de vigência da fiança contratada, (iv) as condições para sua renovação, (v) a possibilidade da LOFT substituir a fiança prestada por outra Modalidade de Garantia, especialmente, por seguro garantia financeiro; (vi) as hipóteses de término da FIANÇA ALUGUEL, que ocorrerá pelo primeiro dos seguintes eventos: (a) a entrega das chaves do Imóvel ao Locador; (b) a certidão de despejo emitida por Oficial de Justiça na ação de Despejo; ou (c) a desocupação e disponibilização do Imóvel ao Locador; (vii) a inaplicabilidade, em relação à LOFT, de eventuais cláusulas deste instrumento que contrariem os T&C; e (viii) a rescisão imediata da FIANÇA ALUGUEL, com a consequente liberação da LOFT do pagamento de qualquer indenização, em caso de inadimplemento da contraprestação devida à LOFT pela prestação de fiança (“Taxa LOFT”).

Parágrafo Segundo: O Inquilino e o Locador reconhecem que, o Contrato de Locação será considerado automaticamente rescindido e, por consequência, também será rescindida a garantia LOFT FIANÇA ALUGUEL em qualquer das hipóteses de término, previstas anteriormente, ficando a LOFT imediatamente liberada do pagamento de qualquer indenização.



Parágrafo Terceiro: O Locador declara-se ciente e concorda que os pagamentos dos valores afiançados serão realizados pela LOFT mediante depósito à Imobiliária, na qualidade de representante legal do Locador e se sub-rogará com relação aos valores desembolsados, operando-se, de forma automática, a cessão não onerosa de todos os direitos do Locador em relação ao pagamento efetuado, inclusive, mas não se limitando, a eventuais multas penais ou moratórias devidas pelo Inquilino.

Parágrafo Quarto: Nesta hipótese, o Locador reconhece e aceita expressamente que, uma vez realizados os pagamentos à Imobiliária, a LOFT se exime de qualquer responsabilidade perante o Locador caso a Imobiliária não realize o repasse dos valores ao Locador.

Parágrafo Quinto: E o Inquilino concorda expressamente que, em caso exoneração da LOFT como fiadora por qualquer motivo detalhado no T&C, especialmente decorrente do inadimplemento do Inquilino, caberá a ele, promover, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a substituição da garantia locatícia prestada, que deverá ser expressamente aceita pelo Locador, sob pena de infração contratual e ajuizamento da competente ação de despejo.

Parágrafo Sexto: O e-mail indicado pelo Inquilino para a Loft quando da contratação da FIANÇA ALUGUEL será considerado apto para recebimento de qualquer comunicação (inclusive judiciais) acerca do Contrato de Locação e decorrentes do T&C, independentemente de confirmação de recebimento. Desta forma, o Inquilino tem ciência que deverá manter seus dados cadastrais atualizados junto a LOFT.

Parágrafo Sétimo: Por fim, para fins de cumprimento das obrigações previstas neste Contrato de Locação e nos T&C a ele vinculados, o Locador, por meio deste instrumento, outorga poderes específicos a LOFT, na qualidade de fiadora do contrato de locação, de forma expressa, irrevogável e irretroatável, mandato específico para representá-lo nas seguintes situações:

1. Na hipótese de descumprimento pela Imobiliária das obrigações relativas à FIANÇA ALUGUEL, caracterizando rescisão motivada dos Termos e Condições firmados entre a LOFT e a Imobiliária, o Locador desde já autoriza que a LOFT exerça os poderes anteriormente outorgados pelo Locador à Imobiliária, sub-rogando-se nos direitos e obrigações daqueles Termos e Condições, inclusive para efetivar a cessão de tais direitos e obrigações a outra imobiliária.
2. Notificar o LOCATÁRIO, em nome do LOCADOR, em especial para que apresente nova modalidade de garantia locatícia no prazo de até 30 (trinta) dias, conforme previsto no artigo 40, §2º da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), sob pena de rescisão contratual e adoção das medidas legais cabíveis;
3. Contratar advogado(s) e outorgar-lhes poderes, para promover, em nome do LOCADOR, o ajuizamento, condução e acompanhamento de ação de despejo, bem como outras ações judiciais ou procedimentos arbitrais relacionados à presente locação, incluindo, mas não se limitando a ações possessórias, medidas cautelares e ações de cobrança, perante qualquer juízo, instância, tribunal ou câmara arbitral (procuração ad judicium);



4. Os advogados contratados poderão receber poderes especiais para, em nome do LOCADOR, transigir, desistir, receber e dar quitação, firmar compromissos, renunciar a direitos, desistir de recursos e/ou reconhecer a procedência de pedidos, desde que tais atos estejam relacionados à defesa dos interesses do LOCADOR no âmbito da locação ora contratada.

Parágrafo Único: Os poderes permanecerão válidos enquanto vigente o presente contrato ou até que sejam expressamente revogados por instrumento escrito e registrado, sem prejuízo da validade dos atos já praticados.

DÉCIMA NONA: Não estando compreendido, no preço da locação, qualquer valor correspondente ao Fundo de Comercio, vulgarmente denominado "ponto", o locatário não poderá, findo o prazo contratual, exigir pelo mesmo qualquer indenização..

VIGÉSIMA: O direito de preferência referente compra do imóvel não alcançará os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização da garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial.

VIGÉSIMA PRIMEIRA: As partes ajustam que o presente contrato será assinado pelo sistema de assinatura eletrônica, garantindo sua respectiva autenticidade, integridade e validade jurídica, eis que os documentos assinados se presumem verdadeiros em relação aos signatários.

VIGÉSIMA SEGUNDA: Para garantir a fiel execução deste do presente contrato, cumprimento de obrigação legal ou regulatória, ou quando necessário para atender aos interesses legítimos da Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A., é possível que haja o tratamento de dados pessoais. Para tanto, a Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A., tratará os dados pessoais em observância às leis de privacidade e proteção de dados aplicáveis, tais como, a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados - "LGPD").

Parágrafo Primeiro: Entendem-se por dados pessoais toda a informação sobre um indivíduo a partir da qual é possível identificá-lo, nos termos do artigo 5º, inciso I, da LGPD.

Parágrafo Segundo: Medidas para proteção de dados pessoais: A Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A, se compromete a instituir e manter um programa de governança em privacidade. Esse programa estabelece controles técnicos e administrativos apropriados para garantir a confidencialidade, integridade e disponibilidade dos dados pessoais objeto de Tratamento. Em eventual incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante envolvendo dados pessoais do Locatário, a Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A., compromete-se a comunicar sobre o ocorrido, conforme orientações da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD).

Parágrafo Terceiro: Compartilhamento de informações pessoais: Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A., assegurará que os Dados Pessoais não sejam



acessados, compartilhados ou transferidos para terceiros, salvo se essenciais para o cumprimento deste contrato, quando exigido por lei ou ordem judicial/administrativa ou quando expressamente autorizado pelo Locatário.

Parágrafo Quarto: Rescindindo o contrato, os dados pessoais tratados serão armazenados pelo tempo necessário, decorrente de obrigação legal ou regulatória.

Parágrafo Quinto: Direitos dos titulares: A Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A., garante o atendimento dos direitos dos titulares previstos na LGPD, incluindo, mas não se limitando a: acesso aos dados; correção de dados incompletos, inexatos ou desatualizados; anonimização, bloqueio ou eliminação de dados desnecessários, excessivos ou tratados em desconformidade com o disposto na LGPD; portabilidade dos Dados a outro fornecedor de serviço ou produto, mediante requisição expressa do titular e seguindo regulamentação da ANPD; eliminação dos dados pessoais tratados com o consentimento do titular exceto nas hipóteses em que a conservação é autorizada conforme previsto na LGPD. Os direitos podem ser exercidos através do canal disponibilizado no site da Crédito Real.

VIGÉSIMA TERCEIRA: Para as questões resultantes deste contrato, será competente o Foro da cidade de FLORIANÓPOLIS, neste Estado, renunciando as partes contratantes, desde logo, a qualquer outro, seja qual for o seu futuro domicílio.

E por estarem assim justos e contratados assinam as partes o presente, juntamente com as testemunhas instrumentárias.

FLORIANÓPOLIS, 16/03/2026

VALDELIR MESSIAS PEREIRA JUNIOR

Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A.

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA



QR CODE MANUAL DO LOCATÁRIO





PROCURAÇÃO

Nome: VALDELIR MESSIAS PEREIRA JUNIOR

CPF: 031.127.509-50

Nacionalidade: Brasileiro

Estado Civil: Solteiro(a)

Profissão: Empresário

Endereço do Locatário: RAFAEL BANDEIRA 222 AP. 403, FLORIANÓPOLIS - SC

Nomeio meu bastante procurador procuradora Brognoli Imóveis + Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A, inscrita no CNPJ nº 92.691.336/0020-29, e no CRECI, com sede na Av Presidente Nereu Ramos, 146, Centro, Florianópolis/SC, para representá-lo(a) junto à CELESC DISTRIBUIÇÃO S/A com a finalidade específica assinalada abaixo:

Efetuar troca de titularidade e desligamento do imóvel:

Endereço: RAFAEL BANDEIRA 222 AP. 403, FLORIANÓPOLIS - SC

FLORIANÓPOLIS, 16/03/2026

VALDELIR MESSIAS PEREIRA JUNIOR



DECLARAÇÃO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA

A Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 92.691.336/0020-29, com sede na Rua Presidente Nereu Ramos, 146 - Florianópolis - não usar, neste ato representada na forma de seu contrato social, vem, por meio da presente DECLARAÇÃO, informar que é a administradora do imóvel localizado na RAFAEL BANDEIRA 222 AP. 403, FLORIANÓPOLIS - SC, de propriedade de ANTONIO JACY MANICA, inscrito(a) no CPF sob o nº 147.119.660-72.

Tal administração decorre de contrato firmado entre a Imóveis Crédito Real S/A e o(a) referido(a) proprietário(a), nos termos da legislação vigente, sendo esta declaração suficiente para comprovar a legitimidade da intermediação da ora declarante nos atos administrativos relacionados ao imóvel supracitado.

Registra-se que a exigência da apresentação do contrato de administração, na integralidade, constitui ato que impõe indevida burocracia ao consumidor e viola os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, além de expor informações comerciais sigilosas que dizem respeito exclusivamente à relação entre o locador e a imobiliária.

Dessa forma, a presente declaração deve ser aceita como documento hábil e suficiente para os fins de comprovação da administração do imóvel e, consequentemente, para o processamento da solicitação de ligação de energia elétrica junto à concessionária de luz. Eventual recusa na aceitação deste documento configura prática abusiva nos termos do artigo 39, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor, podendo ensejar as medidas administrativas e judiciais cabíveis.

Por ser a expressão da verdade, firma-se a presente declaração para os devidos fins.

FLORIANÓPOLIS, 16/03/2026

Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A.