



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.....**KNF GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**

IDENT/QUALIFICAÇÃO.....CPF 18.969.874/0001-17.

REPRESENTANTE.....**NICOLAU FRANCISCO KOERICH FILHO**

IDENT/QUALIFICAÇÃO.....CPF 348.113.704-53.

LOCATÁRIO

NOME.....**JULIA RIOS MARTINS**

IDENT/QUALIFICAÇÃO.....CPF.: 035.365.180-01, BRASILEIRA, SOLTEIRA, ESTUDANTE UNIVERSITÁRIA.

GARANTIDOR

NOME.....**CAUÇÃO**

OBS.: CAUÇÃO NO VALOR DE R\$ 3.300,00 (TRES MIL E TREZENTOS REAIS), QUE DEVERÁ SER DEVOLVIDO APÓS A ENTREGA DEFINITIVA DAS CHAVES, ESTANDO O IMÓVEL LIBRADO DA REVISÃO DE VISTORIA.

BEM OBJETO

ESPÉCIE/ENDEREÇO..... – **APARTAMENTO - RUA: HERMELINO DA SILVA RAMOS.59 APTO 06 – CONTA DINHEIRO – LAGES/SC.(UC 50545504).**

DURAÇÃO DO CONTRATO

INÍCIO/TEMPO..... A partir de **03/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

VALOR..... **R\$ 1.100,00 (MIL E CEM REAIS) por mês.**

DIA DO PAGAMENTO..... **ATÉ O D.IA 30 (TRINTA) com tolerância até o 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 (49.237.610/0001-00), 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 1º: 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.

COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL: 01 Quarto, Sala, Cozinha, Banheiro, Área de Serviço. Possui Espaço para veículo. Imóvel Mobiliado.

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 p 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 crescendo-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 6ª: 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 7ª: 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 8ª: 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 **06 (SEIS)** 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, 03 de FEVEREIRO de 2026.

LOCADORA:

KNF GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

REPRESENTANTE.: **NICOLAU FRANCISCO KOERICH FILHO**
“IMOBILIÁRIA IMPERATRIZ LTDA.”

P.P. VALERIA MACIEL

LOCATÁRIO:

JULIA RIOS MARTINS



Documento assinado digitalmente

JULIA RIOS MARTINS

Data: 05/02/2026 01:02:05-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

GARANTIDOR:

CAUÇÃO

TESTEMUNHA:

KEISY BASTOS

CPF: 061.190.489-60

TESTEMUNHA:

GILMAR JESUS DA COSTA

CPF: 949.376.809-00