

## PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Figuram como partes (“Partes”) na presente relação jurídica, de um lado, como atual locadora (“**Orlando Inc.**”),

**ORLANDO FERREIRA INCORPORADORA**, pessoa jurídica de direito privado estabelecida sob a forma de empresário individual, inscrita no CNPJ sob o n. 06.283.810/0001-89, com sede e foro na Rua Orlando Ferreira, n. 705, Machados, Navegantes/SC, CEP 88.371-320, neste ato representada por seu titular, Sr. **Orlando Ferreira**, brasileiro, empresário, viúvo, natural da cidade de Araquari/SC, nascido em 21 de novembro de 1931, portador da Cédula de Identidade Civil RG n. 141.433, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Santa Catarina em 17/08/2005, inscrito no CPF/MF sob o n. 005.719.209-00, residente e domiciliado na Rua Tubarão, n. 21, apto. 1.101. Bairro Fazenda, CEP 88.301-470, Itajaí/SC;

E, de outro, como locatário (“**Locatário**”),

**GUSTAVO HENRIQUE KRUGER**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o n. 101.489.479-48, residente e domiciliado na Avenida Atlântica, n. 962, apartamento 203, Praia da Enseada, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.240-000.

E, como anuentes (“**Anuentes**”),

**ORLANDO FERREIRA**, já qualificado; e

**ESPÓLIO DE ANNA PEREIRA FERREIRA**, neste ato representado pelo seu inventariante, judicialmente designado, Sr. **Orlando Ferreira**, já qualificado.

### **Considerando que:**

- I. As Partes mantêm, entre si, relação locatícia pertinente ao apartamento 203, localizado na Avenida Atlântica, n. 962, Praia da Enseada, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.240-000, por força do Contrato de Locação firmado em 04/12/2024 (“Instrumento Principal”);
- II. A **Orlando Inc.** manifestou interesse em transferir os direitos e obrigações decorrentes do Instrumento Principal aos **Anuentes**;
- III. As Partes não se opõem à cessão da posição contratual originalmente detida pela **Orlando Inc.**, estando de acordo, também, com a modificação das cláusulas e condições imponíveis à presente relação jurídica, nos termos deste instrumento.

**Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Partes firmam o presente Primeiro Aditamento ao Instrumento Principal (“Primeiro Aditamento”), a fim de que a relação jurídica passe, a partir da presente data, a ser regida pelas disposições a seguir:**

### **1. CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL**

**1.1.** Nos termos das considerações preambulares, a **Orlando Inc.** retira-se da presente relação jurídica, de modo que os **Anuentes**, a partir da assinatura do presente Aditamento, passarão a se responsabilizar por toda e qualquer obrigação assumida por aquela no âmbito da presente relação jurídica, em especial pelo recebimento dos alugueres.

**1.2.** Os **Anuentes**, doravante designados “**Locadores**”, manifestam ampla e inequívoca ciência e

concordância em relação aos termos dispostos no Instrumento Principal e neste aditamento, comprometendo-se a cumpri-los em sua integralidade.

## **2. OBJETO, DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**2.1.** O presente contrato tem por objeto a locação do apartamento 203, situado no Edifício Orlando Ferreira, localizado na Avenida Atlântica, n. 962, Praia da Enseada, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.240-000, de propriedade dos **Locadores** ("Imóvel").

**2.2.** O Imóvel objeto de locação destina-se exclusivamente à residência familiar, dentro dos limites da lei e do bom senso, sendo terminantemente proibido, sob pena de despejo, o descumprimento das leis, normas e bons costumes, a sublocação, a cessão, a transferência, a transformação do imóvel residencial em comercial, ainda que de forma temporária, parcial ou compartilhada, inclusive mediante oferta de hospedagem ou acomodação por aplicativo.

## **3. ESTADO INICIAL DO IMÓVEL**

**3.1.** O **Locatário** manifesta que o Imóvel encontra-se em perfeito estado de limpeza e funcionamento, na forma do Termo de Vistoria Inicial, obrigando-se, portanto, a devolvê-lo nas mesmas condições, sob pena de responsabilização civil.

## **4. PRAZO**

**4.1.** O presente instrumento vigora por prazo indeterminado, haja vista o transcurso do prazo de 12 (doze) meses, com início em 20.12.2024, previsto no Instrumento Principal.

**4.2.** Ocorrida a prorrogação, permanecerão válidas e eficazes todas as cláusulas e condições ajustadas no presente instrumento.

## **5. ALUGUERES E DO REAJUSTE**

**5.1.** As Partes convencionam livremente o aluguel no valor de R\$ 3.088,00 (três mil e oitenta e oito reais) mensais, que será reajustado automaticamente a cada 12 (doze) meses, contados a partir da data a qual este aditamento retroage, aplicando-se para tanto a variação positiva acumulada do índice IGP-M/FGV ou outro índice que o venha a substituir ou for determinado por lei.

**5.1.1.** As Partes registram que o montante atribuído no item 5.1 compreende o aluguel mensal, o IPTU e a taxa de coleta de lixo, incumbindo ao **Locatário**, para além desse valor, o pagamento das demais despesas acessórias relacionadas ao Imóvel, incluindo a taxa condominial.

**5.2.** Os alugueres vencerão automática e sucessivamente, a partir do mês subsequente à assinatura do presente contrato, sempre no dia 10 (dez).

**5.3.** Os pagamentos dos alugueres deverão ser operacionalizados por meio de boletos bancários emitidos pelos **Locadores**.

**5.4.** Deixando o **Locatário** de observar os vencimentos de suas obrigações, restará automaticamente obrigado a pagar, concomitantemente com o principal, multa moratória equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor total exigível, bem como juros de mora correspondentes a 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo IPCA/IBGE, ambos calculados *pro rata die* desde o vencimento até o perfeito adimplemento.

**5.5.** Em caso de atuação administrativa ou judicial, por menos complexa que possa parecer, de advogados indicados pelos **Locadores** para fins de recuperação de seu crédito junto ao **Locatário**, restará este, também, automaticamente obrigado a pagar-lhes honorários advocatícios à razão de 20% (vinte por cento), calculados sobre o valor total devido, isto é, a importância histórica e os encargos moratórios.

**5.6.** Para o caso de descumprimento a qualquer uma das obrigações pecuniárias decorrentes do presente contrato, o **Locatário** autoriza, desde já, a tomada, pelos **Locadores**, de todas as providências extrajudiciais e judiciais legalmente admitidas, tais como o protesto e a inscrição de seu nome em cadastros de inadimplentes e de órgãos de proteção ao crédito (SPC, SERASA, etc.).

**5.7.** As Partes registram ciência de que o cumprimento de qualquer obrigação pecuniária impositiva originalmente ao **Locatário** por força deste instrumento, notadamente para efeito de purgação de mora e sustação dos seus efeitos, somente se entenderá eficaz caso realizado de forma completa e inequívoca, o que pressupõe a inclusão de todos os acessórios até então aplicáveis, na forma dos itens 5.4 e 5.5.

**5.8.** Sem embargo à aplicação das penalidades e demais reflexos, em caso de inadimplemento por mais de 30 (trinta) dias, entender-se-ão os **Locadores** imediata e automaticamente revestidos de plenas condições jurídicas para promover a resolução deste contrato por culpa do **Locatário**.

**5.9.** Dado o caráter não compensatório dos encargos previstos nos itens 5.4 e 5.5, os **Locadores** resguardam-se no direito de, em caso de resolução por culpa do **Locatário**, buscar a reparação de outros prejuízos que possam vir a lhes serem causados.

**5.10.** O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato não produzirá efeito quanto à modificação do prazo de pagamento, devendo ser interpretado, assim, como mera tolerância por parte dos **Locadores** em não promover a rescisão e, conseqüentemente, a ação de despejo.

**5.11.** O **Locatário** não poderá reter o pagamento do aluguel mensal ou outros encargos sob a alegação do não atendimento a suas eventuais exigências.

**5.12.** Na hipótese de propositura de ação de despejo fundada na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, o **Locatário**, ao purgar a mora ou mesmo em execução, deverá pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, por força do artigo 62, II, da Lei 8.245/91. Para esta hipótese, resta desde logo reconhecida como válida a citação por telegrama ou e-mail, segundo permitido pelo art. 58, II da referida lei.

## **6. OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS IMPOSITIVAS AO LOCATÁRIO**

**6.1.** Sem embargo àquelas derivadas de previsão legal e/ou de outras cláusulas deste Contrato, são responsabilidades do **Locatário**:

- I. Permanecer na posse do Imóvel durante toda a vigência deste contrato, preservando a sua destinação/finalidade e servindo-se do mesmo de acordo com os bons costumes e a lei;
- II. Dentro de 05 (cinco) dias, contados da assinatura deste instrumento, realizar, por sua conta e expensas, a alteração da titularidade para o nome do **Locatário** junto a todas as concessionárias de serviços públicos e/ou entidades privadas eventualmente fornecedoras de produtos ou

serviços servíveis ao Imóvel, de modo a impedir que os **Locadores**, enquanto proprietários formais, possam ser protestados por eventual inadimplemento de sua parte;

- III. Remeter aos **Locadores**, dentro de 10 dias, a contar da assinatura do presente, relatório instruído com os comprovantes de cumprimento das obrigações mencionadas no item "II", acima;
- IV. Ao longo de toda a contratualidade, pagar, pontualmente, os alugueres e todas as despesas acessórias vinculadas ao Imóvel, a exemplo de Imposto Territorial Predial Urbano, taxa de aforamento, taxa de iluminação pública, ocupação/aforamento, taxa de coleta de lixo, saneamento básico e fornecimento de água, prestações condominiais, bem como as contraprestações aos serviços que por sua conta e risco eventualmente venha contratar, a exemplo de telefone, internet, gás, contribuições de associações de bairro e afins, etc.;
- V. Manter o Imóvel em perfeito estado de conservação, pintura e higiene, salvo os desgastes naturais decorrentes de sua utilização, não modificando as suas estruturas e nem mesmo as características de acabamento, salvo mediante prévio e expresso consentimento dos **Locadores**;
- VI. Comunicar imediatamente aos **Locadores** a respeito de qualquer dano ou defeito no Imóvel, cuja reparação incumba a estes, bem como de eventuais turbações ou esbulhos de terceiros, sob pena de responderem pelas consequências da omissão;
- VII. Realizar a imediata reparação dos danos causados ao Imóvel e a terceiros por seus prepostos e/ou terceiros vinculados;
- VIII. Ao final da locação, restituir o Imóvel em condições idênticas àquelas em que se faz recebido, inclusive com as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios em perfeitas condições de funcionamento, admitidas as deteriorações decorrentes do uso normal.

## 7. DIREITO DE PREFERÊNCIA

7.1. Na hipótese de recebimento, pelos **Locadores**, de proposta que tenha por objeto a aquisição onerosa do Imóvel, notadamente sob a forma de venda ou permuta, deverão estes, na forma da lei, concederem ao **Locatário** a prerrogativa de exercer o direito de preferência. Para tanto, deverão aqueles notificar este, instruindo o expediente com cópia da proposta.

7.2. O direito de preferência deverá ser exercido pelo **Locatário** em até 30 (trinta) dias, sob pena de decadência. Não havendo interesse no exercício do direito de preferência, deverá o **Locatário**, dentro do mesmo prazo, promover a completa desocupação e restituição do Imóvel, nos moldes que ora o recebem, consoante disposto no TVI.

## 8. SEGURO

8.1. Com vistas a mitigar os riscos pertinentes ao negócio jurídico em tela, o **Locatário**, no prazo de 15 (quinze) dias após a assinatura deste instrumento, deverá contratar apólice de seguro destinada a proteger o Imóvel junto à companhia seguradora idônea, suportando integralmente o seu custo, restando os **Locadores** inequivocamente dispensados, portanto, de quaisquer pagamentos ou contratações neste contexto.

8.2. O seguro abrangerá a proteção do Imóvel contra riscos de perdas e danos materiais em sentido

amplo, decorrentes, por exemplo, de incêndios, raios, explosões, vendavais, inundações, furacões, granizos, danos elétricos, entre outros, incluindo casos fortuitos e de força maior.

**8.2.1.** Caso ocorra algum dos fortuitos mencionados acima, a locação estará automaticamente rescindida, sem a aplicação de quaisquer penalidades pela extinção do vínculo. Se, porém, a inutilização for parcial, as autoridades competentes autorizarem a utilização da parcela não atingida, e, as Partes tiverem interesse em permanecer na relação, o Contrato continuará em vigor, estabelecendo-se, nesse caso, uma redução proporcional dos aluguéis e demais encargos.

**8.3.** Constarão como únicos beneficiários do seguro os **Locadores**, ficando o **Locatário**, desde logo, absolutamente livre para, em assim o desejar, firmar outra apólice de seguro com vistas à proteção de seus bens particulares, como também à compensação pelas perdas e danos decorrentes de eventual sinistro.

## **9. BENFEITORIAS E ACESSÕES**

**9.1.** O **Locatário** não poderá, a não ser quando e dentro dos limites expressamente autorizados pelos **Locadores**, modificar interna ou externamente o Imóvel, bem como nele introduzir quaisquer benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ainda que visem a melhoria ou adaptá-lo à suas atividades.

**9.2.** Autorizando os **Locadores** a realização de benfeitorias/acessões, estas, quando de natureza voluptuária, poderão ser levantadas ou retiradas ao final da contratualidade, desde que esse procedimento não afete a estrutura ou a estética do Imóvel.

**9.3.** No caso de consentimento por parte dos **Locadores** para a execução das benfeitorias ou acessões, o **Locatário** deverá observar rigorosamente as normas técnicas aplicáveis, assim como as determinações legais e das concessionárias de serviços públicos e/ou órgãos fiscalizadores.

**9.4.** A execução desautorizada de qualquer benfeitoria/acessão pelo **Locatário** implicará em infração contratual, dando azo, a critério dos **Locadores**, à promoção da resolução deste Contrato ou à cobrança de penalidade não compensatória, fixada em 01 (um) aluguel por ato, sem prejuízo da responsabilização civil do primeiro.

**9.5.** Todas as benfeitorias/acessões que vierem a ser introduzidas no Imóvel restarão automática e imediatamente a ele incorporadas, renunciando o **Locatário**, por este instrumento e na melhor forma de direito, a qualquer direito a elas relacionados, notadamente a título de indenização ou retenção.

**9.6.** As disposições previstas no item 9.5 não se aplicam às benfeitorias facilmente removíveis ou desmontáveis e que permitam, com sua retirada, o retorno do imóvel ao estado anterior sem qualquer prejuízo ou dano ao imóvel ou aos **Locadores**.

## **10. RESILIÇÃO, RESOLUÇÃO E PENALIDADES.**

**10.1.** Na hipótese de desocupação do Imóvel, pelo **Locatário**, antes do término do prazo determinado, incidirá, automaticamente, em desfavor deste, multa equivalente a 03 (três) alugueres, com aplicação proporcional, consoante artigo 4º da Lei Inquilinária. Isentar-se-á o **Locatário** do pagamento da multa caso a desocupação do Imóvel estiver sob a vigência do prazo indeterminado, desde que comunique aos **Locadores** com antecedência mínima de 30 dias. Na falta do aviso, será devida multa correspondente a 01 (um) mês do valor do aluguel em vigor.

**10.2.** Sem embargo à hipótese prevista no item anterior, o contrato poderá ser resolvido, por iniciativa da parte inocente, em caso de inadimplemento da contraparte a qualquer obrigação ora assumida.

**10.3.** A promoção da resolução prevista no item anterior se dará mediante notificação, ficando desde logo assegurado à Parte culpada, como forma de impedir a extinção definitiva do vínculo, o direito de regularizar por completo a eiva em não mais do que 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento do expediente.

**10.4.** Inobstante a outras penalidades previstas neste instrumento, a resolução sujeitará a parte culpada ao pagamento de penalidade equivalente a 03 (três) alugueres vigentes, sem prejuízo do dever de reparação civil da inocente.

## **11. VISTORIAS, DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E EXTINÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA**

**11.1.** Durante a vigência do presente contrato, o **Locatário** deverá permitir que os **Locadores** realizem vistorias no Imóvel, fazendo-se acompanhar ou representar por quem o desejar. As vistorias deverão ser realizadas em datas e horários predefinidos entre as Partes, visando, assim, não atrapalhar a utilização do Imóvel pelo **Locatário**.

**11.2.** Extinto o Contrato, seja pela sua resilição ou resolução, o **Locatário** deverá desocupar e restituir o Imóvel aos **Locadores** na mais perfeita ordem e no mesmo estado de conservação, higiene e funcionamento recebido, de modo que possa ser imediatamente ocupado e utilizado, em sua plenitude, por estes ou por outrem.

**11.3.** Para efeito na oportuna extinção/resolução do presente instrumento particular, fica previamente autorizado que o **Locatário** proceda à retirada de todos os seus pertences, ressalvados aqueles cuja subtração poderá danificar a estrutura do imóvel locado. Fica ajustado, ademais, que em casos de danos ocasionados no ato da retirada, caberá ao **Locatário** promover a imediata reparação do dano em razão da obrigação de entrega do bem em perfeito estado de conservação e uso.

**11.3.1.** Também no contexto da extinção/resolução da relação locatícia, resta ajustado que incumbirá exclusivamente ao **Locatário** a obrigação de promover a alteração das titularidades, para o nome dos **Locadores**, junto a todas as concessionárias de serviços públicos e/ou entidades privadas eventualmente fornecedoras de produtos ou serviços servíveis ao Imóvel, responsabilizando-se, integralmente, pelas perdas e danos que vierem a ser suportadas pela sua inércia.

**11.4.** Antes da devolução do Imóvel em definitivo, as Partes realizarão vistoria final, a qual deverá ser agendada de comum acordo ou comunicada com 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

**11.5.** Em sendo constatada qualquer irregularidade, defeito ou estrago no Imóvel, os **Locadores** notificarão imediatamente o **Locatário** para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, repare os defeitos apontados, observando o mesmo padrão de qualidade preexistente.

**11.6.** Caso o **Locatário** não cumpra com a exigência prevista na notificação, os **Locadores** poderão optar por avocar para si a responsabilidade e, ato contínuo, buscarem a devida compensação financeira.

**11.7.** Desde que inexistam, segundo mutuamente verificado na vistoria final, quaisquer irregularidades, defeitos, estragos e, portanto, a necessidade de se promover reparos no Imóvel, as prestações mensais serão devidas pelo **Locatário**, *pro rata die*, tão somente até a data da assinatura do

termo de entrega de devolução das chaves. Do contrário, tal obrigação, acompanhada dos custos e despesas acessórias inerentes à locação e/ou ao Imóvel, perdurará até que o mesmo esteja perfeitamente apto a servir de objeto à nova locação.

**11.8.** Em complementação ao que dispõe o item anterior, entender-se-á plenamente desocupado e devolvido o Imóvel apenas e tão somente quando concluídas todas as obras e reparos necessários a possibilitar aos **Locadores** promover nova locação.

## **12. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**12.1.** Sucessores. O presente Contrato vincula e beneficia as Partes e os seus sucessores, a qualquer título.

**12.2.** Acordo Integral. Este Contrato e seus Anexos constituem os únicos e integrais entendimentos entre as Partes no que se refere às matérias aqui tratadas.

**12.3.** Notificações e Citações. Na esteira do que estabelece o artigo 190 do Código de Processo Civil, as Partes convencionam negócio jurídico processual a fim de que todas as notificações, citações ou comunicações sejam efetuadas por e-mail para os endereços eletrônicos descritos no preâmbulo.

**12.3.1.** Ainda como parte integrante do negócio jurídico processual estabelecido no item anterior, na hipótese de o e-mail não ser respondido ou não ter seu recebimento acusado de forma inequívoca, competirá à Parte remetente realizar a comunicação, citação ou notificação desejada pelo aplicativo *whatsapp*, nos números dispostos no preâmbulo.

**12.3.2.** As Partes se obrigam a deixar as modalidades de “visto por último” e “confirmação de recebimento” ativadas, sendo que, se houver a confirmação de chegada ao telefone do destinatário e acesso posterior ao aplicativo, comprovado pela indicação, no campo “visto por último”, a comunicação, notificação e/ou citação entender-se-á, para todos os efeitos, válida e eficaz para fins de direito, ainda que por qualquer motivo não venha ser efetivamente entregue ao destinatário.

**12.3.3.** Caso alguma das Partes deixe de ativar as funções de “visto por último” e de “confirmação de recebimento”, tal atitude será considerada como dispensa voluntária dos requisitos descritos no item anterior, tornando-se o simples envio da mensagem como válida e eficaz para todos os efeitos e fins de direito, ainda que por qualquer motivo não venha ser efetivamente entregue ao destinatário.

**12.4.** Alterações. As alterações ou distratos deste Contrato somente serão considerados válidos e eficazes quando celebrados por escrito.

**12.5.** Tolerância. Qualquer omissão, concessão ou tolerância por qualquer das Partes em exercer os direitos a ela atribuídos nos termos deste Contrato não constituirá uma renúncia a tais direitos, nem prejudicará a faculdade de a Parte prejudicada vir a exercê-los a qualquer tempo.

**12.6.** Independência das Cláusulas. Na hipótese de qualquer Cláusula, Anexo, termo ou disposição deste Contrato vir a ser declarada nula ou inexecutável, nos termos da Lei, tal nulidade ou inexecutabilidade não afetará quaisquer outras cláusulas, as quais permanecerão em pleno vigor e efeito.

**12.7.** Efeitos Retroativos. Os efeitos do presente Aditamento retroagem a 20/12/2025, data a partir da qual as obrigações aqui previstas consideram-se válidas, eficazes e plenamente exigíveis, inclusive para fins de pagamento dos aluguéis e demais obrigações acessórias.

**12.8. Assinatura.** Os signatários reconhecem, expressamente, que o presente Contrato poderá ser assinado por meio de plataformas de assinatura digital ou eletrônica, nos termos do art. 219 do Código Civil Brasileiro e nos moldes do permissivo contido na Lei 14.063/2020, razão pela qual declaram e acordam que a assinatura realizada por qualquer meio idôneo de certificação digital, isto é, passível de verificação da autoria e integridade do documento, incluindo, sem limitação, as plataformas de certificação DocuSign, CertiSign, D4Sign, GOV.BR ou semelhantes, é admitida como válida, verídica e eficaz, dispensando-se, portanto, a obrigatoriedade do uso de assinaturas dotadas de certificação emitida pelo ICP-Brasil e as de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do CPC.

**12.9. Foro.** Como competente para dirimir eventuais questionamentos acerca da relação jurídica ora concebida, elegem as Partes o foro da Comarca de São Francisco do Sul, Santa Catarina, renunciando ambas a qualquer privilégio.

***E, estando assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento digitalmente para que surtam seus efeitos jurídicos, dispensando a assinatura de testemunhas, na forma do art. 784, §4º do Código de Processo Civil.***

São Francisco do Sul/SC, 18 de fevereiro de 2026.

---

**ORLANDO FERREIRA INCORPORADORA**

---

**ORLANDO FERREIRA**

---

**ESPÓLIO DE ANNA PEREIRA FERREIRA**

---

**GUSTAVO HENRIQUE KRUGER**