

PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO 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 locatária (“**Locatária**”),

ROSA PEDRO GRIMES, brasileira, empresária, casada, inscrita no CPF sob n. 509.698.709-49, residente e domiciliada na Rua Rio de Janeiro, n. 853, 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 à sala comercial n. 3, localizada na Avenida Atlântica, n. 962, Praia da Enseada, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.240-000, por força do Contrato de Locação Comercial firmado em 30/01/2019 (“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 da locação não residencial 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 da Sala Comercial n. 3, situada no Edifício Orlando Ferreira, localizada na Avenida Atlântica, n. 962, Praia da Enseada, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.240-000, de propriedade dos **Locadores** (“Imóvel”).

2.2. A presente locação destina-se restritivamente a fins não residenciais.

2.3. A utilização do Imóvel deverá se dar única e exclusivamente pela própria **Locatária**, dentro dos limites da lei e do bom senso, sendo-lhe expressamente vedada a sublocação ou mesmo a cessão, ainda que de forma temporária, parcial ou compartilhada, de quaisquer direitos doravante àquela confiados pelos **Locadores**.

2.4. É de exclusiva responsabilidade da **Locatária** a obtenção de alvarás, licenças e outros documentos necessários para o exercício da sua atividade no Imóvel.

3. ESTADO INICIAL DO IMÓVEL

3.1. A **Locatária** declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o Imóvel em perfeito estado de limpeza, conservação e funcionamento, obrigando-se, portanto, a devolvê-lo nas mesmas condições, sob pena de responsabilização civil.

4. PRAZO

4.1. O prazo de locação é de 12 (doze) meses, a contar de 10/11/2025, data à qual os efeitos deste Aditamento retroagem. Findo o prazo de vigência, o contrato prorrogar-se-á automaticamente por tempo indeterminado, salvo se houver oposição de qualquer dos contratantes.

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

5. ALUGUERES E REAJUSTE

5.1. As Partes convencionam livremente o aluguel no valor de R\$ 2.054,00 (dois mil e cinquenta e quatro reais) mensais, que será reajustado automaticamente a cada 12 (doze) meses, contados a partir da data à qual o presente aditamento retroage, aplicando-se para tanto a variação positiva acumulada do índice IGP-M/FGV.

5.2. Para além do aluguel mensal e sem prejuízo das demais despesas acessórias, incumbirá à **Locatária** o pagamento da taxa condominial relativa ao Imóvel.

5.3. Os alugueres e a taxa condominial deverão ser pagos, via boletos bancários, até o dia 10 (dez) de cada mês.

5.4. Deixando a **Locatária** de observar os vencimentos de suas obrigações, restará automaticamente obrigada a pagar, concomitantemente ao 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,

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 à **Locatária**, restará também automaticamente obrigada a pagar-lhes honorários advocatícios à ordem 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, a **Locatária** 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. O cumprimento de qualquer obrigação pecuniária impositiva originalmente à **Locatária**, 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, entender-se-ão os **Locadores** imediata e automaticamente revestidos de plenas condições jurídicas para promover a resolução deste contrato por culpa da **Locatária**.

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 da **Locatária**, buscar a reparação de outros prejuízos que possam vir a lhes serem causados.

5.10. 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, a **Locatária**, 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, *whatsapp* ou e-mail, segundo permitido pelo art. 58, II da referida lei.

6. OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS IMPOSITIVAS À LOCATÁRIA

6.1. Sem embargo àquelas derivadas de previsão legal e/ou de outras cláusulas deste contrato, é responsabilidade da **Locatária**:

- 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 15 (quinze) dias, contados da assinatura deste instrumento, realizar, por sua conta, a alteração da titularidade para o seu nome 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.** Ao longo de toda a contratualidade, pagar pontualmente os alugueres, até o 10 dia de cada mês, e demais despesas inerentes ou acessórias ao bem, tais como o Imposto Territorial Predial Urbano, a taxa condominial, as taxas de iluminação pública, coleta de lixo, saneamento básico, fornecimento de água e aforamento, bem como as contraprestações aos serviços que por sua

conta e risco eventualmente venha a contratar, a exemplo telefone, internet, gás, contribuições de associações de bairro, serviços de portaria e afins, etc;

- IV.** Até o dia 15 (quinze) de cada mês, remeter aos **Locadores** o relatório instruído dos comprovantes de cumprimento das obrigações mencionadas no item anterior;
- V.** Manter o Imóvel em perfeito estado de conservação 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.** Tomar, à sua exclusiva custa, todas as providências para obtenção e manutenção de alvarás, licenças ou autorizações porventura cabíveis, tanto relativamente ao Imóvel quanto às suas atividades, eximindo os **Locadores** de quaisquer responsabilidades nesse sentido;
- VII.** Comunicar imediatamente aos **Locadores**, por e-mail ou Aviso de Recebimento, a respeito de qualquer dano ou defeito no Imóvel, cuja reparação incumba àqueles, bem como de eventuais turbações ou esbulhos de terceiros, sob pena de responder pelas consequências da omissão;
- VIII.** Realizar a imediata reparação dos danos causados ao Imóvel e a terceiros por seus prepostos e/ou terceiros vinculados;
- IX.** 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;
- X.** Providenciar alvará, licença e demais documentos necessários para o desenvolvimento de suas atividades no Imóvel, reconhecendo, inequivocamente, que não há qualquer responsabilidade dos **Locadores** na obtenção de tais documentos.

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 aqueles, na forma da lei, conceder à **Locatária** a prerrogativa de exercer o direito de preferência. Para tanto, deverão os **Locadores** notificar a **Locatária**, instruindo o expediente com cópia da proposta.

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

8. SEGURO

8.1. Com vistas a mitigar os riscos pertinentes ao negócio jurídico em tela, a **Locatária**, em até 10 (dez) dias após a assinatura deste Instrumento, contratará apólice de seguro em prol dos **Locadores** destinada a proteger o Imóvel junto à companhia seguradora idônea, suportando, também, o custo anual a título de prêmio.

8.2. O seguro abrangerá a proteção do Imóvel e seus componentes 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.

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

9. BENFEITORIAS E DAS ACESSÕES

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

9.2. Autorizando os **Locadores** a realização de benfeitorias, 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 e/ou acessões, a **Locatária** deverá observar rigorosamente as normas técnicas aplicáveis assim como as determinações legais e das concessionárias de serviços públicos e/ou órgãos fiscalizadores, sendo de sua exclusiva responsabilidade recolher os tributos e contribuições previdenciárias eventualmente devidos na forma da lei.

9.3.1. Todas as acessões e/ou benfeitorias introduzidas pela **Locatária** considerar-se-ão automaticamente incorporadas ao Imóvel, renunciando a **Locatária**, para todos os fins e efeitos de direito, a qualquer pretensão à indenização e/ou à retenção.

9.4. Caberá exclusivamente à **Locatária** a assunção integral de quaisquer responsabilidades quanto à construção ou inserção de benfeitorias e/ou acessões supervenientes, especialmente no que diz respeito a eventuais sanções administrativas imputáveis àquela ou aos **Locadores**, enquanto proprietários do Imóvel.

9.5. A execução desautorizada de qualquer benfeitoria e/ou acessão pela **Locatária**, implicará em infração contratual, dando azo, a critério dos **Locadores**, à promoção da resolução deste contrato ou cobrança de penalidade não compensatória equivalente à 01 (um) aluguel vigente, e, caso cabível, responsabilização civil da primeira.

9.6. As disposições previstas na cláusula anterior 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**, como exemplo: toldos, sombreadores, equipamentos de escritório e refrigeração, maquinários, entre outros.

10. RESILIÇÃO, RESOLUÇÃO E PENALIDADES.

10.1. Na hipótese de denúncia vazia por parte da **Locatária**, isto é, de rescisão unilateral daquela antes de exaurido o prazo de vigência, incidirá, em seu desfavor, a título de penalidade convencional, multa equivalente a 03 (três) alugueres vigentes à época, desconsiderando-se, para tanto, qualquer isenção, bonificação ou desconto.

10.2. Sem embargo à hipótese prevista no item anterior, o contrato poderá ser resolvido de pleno direito, 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. Na hipótese de resolução, aplicar-se-á em desfavor da Parte culpada penalidade não compensatória equivalente a 03 (três) alugueres vigentes à época.

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

11.1. Durante a vigência do presente contrato, deverá a **Locatária** permitir que os **Locadores** realizem vistorias no **Imóvel**, fazendo-se acompanhar ou representar por quem os desejarem. As vistorias deverão ser realizadas em datas e horários pré-definidos entre as Partes, visando, assim, não atrapalhar o desenvolvimento das atividades pela **Locatária**.

11.2. Extinto o contrato, seja pela sua rescisão, resolução ou pelo término natural de seu prazo de vigência, a **Locatária** 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 esta ou por outrem.

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

11.3.1. Antes da devolução do Imóvel em definitivo, as Partes realizarão vistoria final, a qual deverá ser agendada de comum acordo ou comunicada com 05 (cinco) dias úteis de antecedência.

11.4. Também no contexto da extinção do presente instrumento, resta ajustado pelas Partes que incumbirá exclusivamente à **Locatária** a obrigação de promover a alteração da titularidade, 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.

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

11.6. Caso a **Locatária** não cumpra com a exigência prevista na notificação, os **Locadores** poderão optar por avocar a responsabilidade e, ato contínuo, buscar 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 pela **Locatária**, *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 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 inciso anterior, estender-se-á plenamente desocupado e

devolvido o Imóvel apenas e tão somente quando concluídas todas as obras e reparos necessários a possibilitar aos **Locadores** promoverem nova locação.

11.9. A **Locatária** renúncia, em absoluto, a todo e qualquer direito, notadamente em caráter financeiro, direta ou indiretamente atrelado a elementos tais como o "fundo de comércio / aviamento" ou "ponto", seja durante ou após o término da relação contratual. Tal renúncia se dá de boa-fé, haja vista que os mesmos não se fizeram amparados no cômputo da remuneração devida aos **Locadores**.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Successores. O presente contrato vincula e beneficia as Partes e os seus sucessores, a qualquer título.

12.2. Título Executivo Extrajudicial. Este contrato constitui título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos do Código de Processo Civil, sendo líquida e certa a obrigação quanto ao pagamento dos créditos decorrentes deste contrato desde já, e exigível tão logo vencido algum prazo para pagamento previsto neste contrato.

12.3. Sobreposição. Todos os entendimentos anteriores, sejam eles orais, escritos, digitais ou de qualquer outra forma, relacionados ao objeto do presente contrato devem ser interpretados como automaticamente sobrepostos pelas disposições ora consagradas.

12.4. Notificações. Salvo se expressamente estabelecido de outro modo neste contrato, todas as comunicações e notificações entre as Partes deverão ser realizadas por escrito e serão consideradas devidamente recebidas pelo(a) destinatário(a) quando entregues nos endereços constantes do preâmbulo, mediante confirmação via consulta do protocolo e/ou aviso de recebimento expedido pelo correio ou, na hipótese do envio por correio eletrônico, o seu recebimento seja confirmado pelo destinatário.

12.4.1. A notificação ou comunicação encaminhada para o endereço 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. Nesse contexto, comprometem-se as Partes a informar, uma à outra, eventual mudança de endereço.

12.5. Alterações. As alterações ou distratos deste contrato somente serão considerados válidos e eficazes quando celebrados por escrito.

12.6. 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.

12.7. 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.

12.8. Assinatura Eletrônica. 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.

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/SC, 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

ROSA PEDRO GRIMES