

## PRIMEIRO ADITAMENTO CONTRATO 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 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. 1B, 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 11/11/2024 (“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 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. 01B, 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\$ 3.229,00 (três mil, duzentos e vinte e nove 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.** As Partes registram que o montante atribuído no item 5.1 compreende o aluguel mensal, taxa condominial, IPTU e a taxa de coleta de lixo, incumbindo à **Locatária**, para além desse valor, o pagamento das demais despesas acessórias relacionadas 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 FERREIRA**

---

**ROSA PEDRO GRIMES**