

A Espíndola agora é Nômades! tradição e inovação lado a lado.

PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL COM CESSÃO DA LOCAÇÃO

Contrato nº. 1043/2

LOCADOR(ES): MARIO MAURICIO FIALLOS AGUILAR, brasileiro, casado, professor, inscrito(a) no CPF sob o nº 863.881.007-59, neste ato representado por seu bastante procurador CRISTIANO BARRETO ESPÍNDOLA SIEBRA, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/CE sob o nº 22.750 e no CPF sob o nº. 420.116.123-49, com endereço profissional, à Rua Ary Barroso, 70, Sala 212 - Torre 1, bairro Papicu, e-mail meajuda@espindolaimobiliaria.com.br, doravante denominado **LOCADOR(ES)**.

LOCATÁRIO(S) CEDENTE(S): HUGO SANTOS FERRAZ, inscrito(a) no CPF sob o nº 062.893.186-75, telefone(s): (33) 99909.6022, e-mail(s): hugoferraz05@gmail.com; MAYSA FERREIRA SOARES, inscrito(a) no CPF sob o nº 108.340.326-51, telefone(s): (33) 99822.3494, e-mail(s): maysafesoares2804@gmail.com; e VALDYCARLLA MIGUEL LUIZ SANTOS, inscrito(a) no CPF sob o nº 047.297.646-09, neste ato representada por HUGO SANTOS FERRAZ, conforme mandato da cláusula 18ª do contrato de locação original, todos já amplamente qualificados no contrato original, doravante denominado(s) **LOCATÁRIO(S) CEDENTE(S)**.

LOCATÁRIO(S) CESSIONÁRIO(S): FRANCISCO ADEMAR PEREIRA JUNIOR, brasileiro, engenheiro civil, inscrito no CPF sob o nº 967.506.853-15, portador do RG sob o Nº 2000010274082 SSPDC/CE, telefone(s): (85) 98542-3074, ademarjun@gmail.com; e SARAH ÁQUILA LIMA MOURÃO PEREIRA, brasileira, , inscrito no CPF sob o nº 057.634.263-71, portador do RG sob o Nº 2002099124723 SSPDS/CE, telefones: (85) 98864-8701, e-mail(s): aquilamourao@gmail.com, ambos casados entre si em comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta capital Rua 08 H, nº 201, Ap. 403, Bl. D, Conjunto Prefeito José Walter, 60749-020, doravante denominados **LOCATÁRIOS CESSIONÁRIOS**.



OBJETO DA LOCAÇÃO

www.portalnômades.com | adm@portalnômades.com | meajuda@espindolaimobiliaria.com.br

O imóvel sito nesta Capital, do tipo sala comercial, na Av. Santos Dumont, nº: 1687, sala 507, tipo B, no 5º pavimento, no Edifício Santos Dumont, CEP: 60.150-160, inscrição do IPTU sob o nº 504722-6, sem vaga de garagem, destinando-se exclusivamente para fins não residenciais. Observa-se, ainda, o contrato original de 07 (sete) de março de 2024, com o termo de vistoria e os seus anexos, se for a hipótese, dos quais as partes atestam inteira ciência.

As partes acima qualificadas têm entre si justas e acertadas as condições do presente **PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL COM CESSÃO DA LOCAÇÃO**, do imóvel descrito e caracterizado acima, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:



CESSÃO DA LOCAÇÃO

1º. Não possuindo os LOCATÁRIO(S) CEDENTE(S) interesse na continuidade da relação locatícia do imóvel acima especificado, de comum acordo com o LOCADOR, cede(m) e transfere(m) neste ato a referida locação ao(s) LOCATÁRIO(S) CESSIONÁRIO(S), com todos seus direitos e obrigações. Logo, por força do presente documento, o(s) LOCATÁRIO(S) CESSIONÁRIO(S) se sub-roga(m) em todas as cláusulas e condições contratuais firmado por seu(s) antecessor(es), que não forem alteradas pelo presente aditivo.

1.1. As partes estão cientes que o(s) LOCADOR(ES) não possui(em) ingerência ou obrigação quanto a qualquer acordo ou instrumento jurídico obrigacional firmado diretamente entre o(s) LOCATÁRIO(S) CEDENTE(S) e o(s) LOCATÁRIO(S) CESSIONÁRIO(S), sendo sem efeito para o(s) LOCADOR(ES) eventual disposição firmada entre estes que possa vincular ou interferir em suas esferas de responsabilidade.

1.2. Na qualidade de interessado(s) na transmissão direta da posse, o(s) LOCATÁRIO(S) CESSIONÁRIO(S) concordam em assumir os custos com os honorários para a elaboração do presente instrumento, no valor de R\$ 620,00 (seiscentos e vinte reais), a serem pagos até a assinatura deste instrumento. O(s) LOCADOR(ES), por sua vez, isenta(m) o(s) LOCATÁRIO(S) CEDENTE(S) do pagamento de qualquer penalidade pela ausência de continuidade do contrato original.

1.3. O(s) LOCATÁRIO(S) CESSIONÁRIO(S) declara(m), ainda, que assume(m) integralmente a responsabilidade originária do(s) ora transmitente(s), para que rescindindo a locação por qualquer motivo, devolva(m) o imóvel ao(s) LOCADOR(ES), ou à sua bastante procuradora, limpo, dedetizado, pintado, com as janelas, vidros, portas, fechaduras, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, em perfeito funcionamento e plenas condições de imediato uso, observando-se principalmente as benfeitorias úteis e necessárias feitas no curso da locação por mútuo acordo entre as








partes (troca de piso, porta de enrolar, banheiros, iluminação, elétrica, casa do gás, dentre outras), e subsidiariamente o termo de vistoria inicial.

1.4. Para a devolução das chaves o(s) LOCATÁRIO(S) deverá(ão) agendar a Vistoria de Saída com o(s) LOCADOR(ES), ou sua representante legal, com no mínimo 2 (dois) dias úteis de antecedência, no horário entre 8h e 14h, sempre de segunda a sexta.

1.5. Caberá reembolso ao(s) LOCADOR(ES), caso haja necessidade de realização de mais de duas Vistorias de Saída pelo não cumprimento reiterado das pendências já apontadas na primeira vistoria.



GARANTIA LOCATÍCIA - CAUÇÃO

2ª. Para garantir o adimplemento das obrigações assumidas pelo(s) LOCATÁRIO(S) CESSIONÁRIO(S), as partes acordam em substituir a garantia anteriormente constituída, no valor original de **R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais)**, vinculada ao TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO nº 15927607 (proposta de nº. 14009196650) emitido e gerido pela ICATU CAPITALIZAÇÃO S/A, para CAUÇÃO, assim sendo o dito título restituído aos LOCATÁRIO(S) CEDENTE(S) dentro de 07 (sete) dias úteis, estando sujeita para ser utilizada a fim de abater quaisquer débitos em aberto.

2.1. O(s) LOCATÁRIO(S) CESSIONÁRIO(S) dão em garantia da locação uma **caução em dinheiro** no valor de **R\$3.741,33** (três mil setecentos e quarenta e um reais e trinta e três centavos), quantia esta equivalente a 03(três) meses de aluguel, liquidada até o ato da assinatura do presente pacto locativo através de transferência bancárias ou boleto bancário emitido pela representante do(s) LOCADOR(ES).



DURAÇÃO DA LOCAÇÃO

3ª. O prazo da presente locação permanece inalterado.



VALORES DA LOCAÇÃO

4ª. As condições da locação permanecem nos seguintes termos:

VALOR DO ALUGUEL VIGENTE::	R\$ 1.247,11 (um mil, duzentos e quarenta e sete reais e onze centavos)
VENCIMENTO DO ALUGUEL:	5º (quinto) dia de cada mês .
FORMA DE PAGAMENTO:	Boleto bancário digital ou em espécie no endereço da representante do(s) LOCADOR(ES).
ÍNDICE DE REAJUSTE:	Altera-se para o IPCA/IBGE (ou IGPM/FGV se o primeiro for extinto).

4.1. Os aluguéis e encargos locatícios começam a ser emitidos em nome do(s) LOCATÁRIO(S) CESSIONÁRIO(S) a partir do próximo vencimento.

4.2. O aluguel e encargos locatícios são devidos até a efetiva entrega do imóvel, computando-se os prazos sempre incluindo o dia do início da vigência do presente instrumento até o dia da efetiva desocupação com entrega das chaves.



SEGURO CONTRA INCÊNDIO

5ª. As partes têm ciência de que o imóvel objeto deste contrato já possui seguro complementar contra incêndio vigente, contratado nos termos do contrato original. Tal apólice deverá permanecer em vigor até o término do seu prazo atual, sendo que, na próxima renovação, será emitida nova apólice em nome do(s) LOCATÁRIO(S) CESSIONÁRIO(S), que se compromete(m) a mantê-lo ativo enquanto perdurar a locação, respeitadas as condições previstas no contrato principal.



RESCISÃO CONTRATUAL

6ª. Durante a vigência do contrato, o(s) **LOCATÁRIO(S)** poderão rescindir a locação a qualquer momento, desde que efetue o pagamento ao(s) **LOCADOR(ES)** de uma multa compensatória correspondente a 3 (três) meses do aluguel vigente, reduzida proporcionalmente ao período já cumprido do contrato. **Após o término da vigência contratual e estando a locação prorrogada por prazo indeterminado, qualquer das partes poderá rescindir o presente contrato, mediante aviso prévio mínimo de 30 (trinta) dias à outra parte.** O descumprimento desse prazo sujeitará a parte infratora ao pagamento de uma indenização à parte contrária equivalente a um mês de aluguel, acrescido dos encargos locatícios proporcionais ao período sem aviso, em observância aos princípios da boa-fé e da estabilidade da locação.

6.1. Pela expectativa mútua de prorrogação da locação por prazo indeterminado findo o prazo estabelecido, caso haja interesse na rescisão do contrato ao término do prazo estabelecido, a parte interessada deverá comunicar a outra com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data de encerramento contratual. O descumprimento desta obrigação sujeitará a parte infratora ao pagamento da penalidade prevista no final do caput desta cláusula.

6.2. Permanecendo o(s) LOCATÁRIO(S) no imóvel, depois de findado o prazo para desocupação voluntária, no caso de denúncia condicionada, pagará(ão) este(s) ao(s) LOCADOR(ES) o aluguel-pena que vier a ser arbitrado na Notificação Premonitória, na forma disposta no art. 575 do Código Civil brasileiro.



DISPOSIÇÕES GERAIS

7ª. Caso haja exigência legal no município onde o imóvel está localizado, o(s) LOCATÁRIO(S) será(ão) responsável(is), às suas expensas, pelo cumprimento das obrigações relacionadas à inspeção predial.

8ª. As partes reconhecem o correio eletrônico (e-mail) informado neste contrato como única forma válida e eficaz de comunicação, devendo mantê-lo sempre ativos e atualizados durante todo o período de vigência do contrato, sob pena de considerarem-se inválidas quaisquer comunicações enviadas por outros meios de comunicação.

9ª. Permanecem em pleno vigor as demais cláusulas e condições do contrato de locação firmado em 07(sete) de março de 2024, bem como do respectivo termo de vistoria, naquilo que não forem expressamente alteradas por este aditivo.

10ª. As partes acordam, ainda, as seguintes disposições gerais:

10.1 Compromete-se o(s) LOCATÁRIO(S) CESSIONÁRIO(S) a transferir, perante os órgãos competentes (CAGECE, ENEL, ETC.) as contas de consumo de água e/ou energia para o seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias desta data, bem como a efetuar o respectivo pagamento na data do vencimento, sob pena de rescisão contratual.

10.2. O imóvel objeto deste contrato **não** poderá ser sublocado, cedido ou emprestado no todo ou em parte.

10.3. O imóvel objeto desta locação destina-se, especificamente, à atividades **NÃO RESIDENCIAIS**, sendo defeso para comércio com inflamável, hospital, escola e congêneres. Ademais, compete exclusivamente ao(s) LOCATÁRIO(S) verificar, antes da formalização deste contrato, se o imóvel atende aos requisitos legais do seu ramo de atividade. O(s) LOCATÁRIO(S) são, ainda, responsáveis por obter todas as autorizações, licenças e alvarás necessários para o exercício das suas atividades, não podendo atribuir ao(s) LOCADOR(ES) qualquer responsabilidade, tampouco alegar impedimentos legais não previamente verificados para justificar o descumprimento das obrigações locatícias.

10.4. Havendo mais de um LOCATÁRIO CESSIONÁRIO, estes estabelecem, neste ato, mandato mútuo entre si, de forma irrevogável, conferindo amplos poderes para que qualquer um deles possa, em conjunto ou separadamente, praticar, em nome dos demais, todos os atos necessários à locação. Para tanto, o(s) mandatário(s) poderá(ão) assinar aditivos, renegociar o aluguel, rescindir ou ceder a locação, devolver as chaves, assinar o termo de vistoria de devolução, pagar aluguéis, firmar acordos e compromissos, por mais especiais que sejam, visando ao bom e fiel cumprimento do presente contrato.



DO FORO

11ª. A critério do(s) LOCATÁRIO(S), o presente contrato poderá ser firmado tanto de forma física, em duas vias de igual teor e forma, quanto em formato eletrônico, ficando eleito como foro e praça de pagamento das obrigações ora firmadas o do endereço do

imóvel objeto deste instrumento para dirimir eventuais dúvidas sobre o cumprimento deste contrato, renunciando os contratantes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

11.1. Para os contratos eletrônicos, as partes concordam em utilizar, e reconhecem como válida, qualquer forma de comprovação de autoria e integridade dos termos do presente instrumento em formato eletrônico, bem como de todos os documentos que o compõem, como vistoria e termos anexos, inclusive a assinatura eletrônica na plataforma D4Sign (disponível em www.d4sign.com.br), ainda que não se utilizem de certificado digital emitido pelo padrão ICP-Brasil ([art.10, §2º, da MP nº. 2.200-2](#)).

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento para que surta seus efeitos legais.

Fortaleza - CE, 6 de mai. de 2025

X

MÁRIO MAURICIO FIALLOS AGUILAR
LOCADOR (1)

X

HUGO SANTOS FERRAZ
LOCATÁRIO(A) CEDENTE(2)

X

MAYSA FERREIRA SOARES
LOCATÁRIO(A) CEDENTE(3)

X

VALDYCARLLA MIGUEL LUIZ SANTOS
LOCATÁRIO(A) CEDENTE(4)

X

FRANCISCO ADEMAR PEREIRA JUNIOR
LOCATÁRIO(A) CESSIONÁRIO(A) (5)

X

SARAH ÁQUILA LIMA MOURÃO PEREIRA
LOCATÁRIO(A) CESSIONÁRIO(A) (6)

1ª TESTEMUNHA:

CPF: 075.771.193-69

2ª TESTEMUNHA:

CPF:

