

CONTRATO DE COMODATO MODAL

Figuram como partes do presente contrato (“Partes”), de um lado, como comodante (“**Comodante**”),

ORLANDO FERREIRA, brasileiro, empresário, viúvo, inscrito no CPF sob o n. 005.719.209-00 e portador da cédula de identidade de n. 141.433, residente e domiciliado na Rua Tubarão, n. 21, Fazenda, Itajaí/SC, CEP 88.301-470, endereço eletrônico leofersantos85@gmail.com

E, de outro lado, como comodatária (“**Comodatária**”),

KETERIN LINKE SCHIER, brasileira, casada, corretora de imóveis, portadora da cédula de identidade de n. 3.265.060, SSP/SC, inscrita no CPF sob o n. 816.827.789-91, domiciliada profissionalmente na Rodovia Duque de Caxias, n. 11.511, Ubatuba, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.335-000.

Considerando-se que:

- I. O **Comodante** reveste-se da condição de legítimo proprietário e possuidor do imóvel localizado na Rodovia Duque de Caxias, 11.511, Ubatuba, São Francisco do Sul/SC, disposto no Anexo I (“**Imóvel**”);
- II. As partes reconhecem que o **Comodante**, há longo período, cedeu à **Comodatária**, em caráter gratuito e a título de comodato, o direito de uso de parte do referido Imóvel, destinado à instalação e funcionamento de imobiliária;
- III. As partes, em comum acordo, manifestam sua inequívoca vontade de formalizar a relação jurídica de comodato por intermédio do presente instrumento, a fim de assegurar plena validade, eficácia e segurança jurídica ao ajuste.

Firmam o presente Contrato de Comodato Modal, o qual, nada obstante submetido à legislação pátria aplicável, passa também a ser regido segundo as cláusulas e condições ora pactuadas, todas mutuamente redigidas, revisadas e aceitas.

1. OBJETO

1.1. O presente instrumento tem por objeto o empréstimo do Imóvel, pelo **Comodante** à **Comodatária**, a título gratuito e temporário, sob a forma de comodato modal, na forma do art. 579 e seguintes do Código Civil.

1.2. O caráter modal da presente avença se deve ao fato de que, inobstante a natureza não onerosa do contrato, a **Comodatária** sujeitar-se-á, como condição ao exercício da posse direta e precária sobre o Imóvel, ao cumprimento de determinadas obrigações, a seguir definidas.

2. PRAZO

2.1. O presente instrumento vigorará a partir de sua assinatura e assim permanecerá por prazo indeterminado.

3. OBRIGAÇÕES DA COMODATÁRIA

3.1. Obriga-se a **Comodatária** a:

- I. Receber o Imóvel no estado em que se encontra, servindo-se do mesmo com zelo, dentro dos limites estabelecidos em lei e neste instrumento e assumindo espontaneamente, em caráter de exclusividade, quaisquer ônus decorrentes de eventuais violações ou inobservâncias;

- II. Realizar a conservação do Imóvel e do seu entorno;
- III. Suportar, a tempo e modo, os valores de contas de energia elétrica/água e demais despesas do Imóvel;
- IV. Caso deseje realizar modificações internas ou externas no Imóvel de qualquer espécie e natureza, notadamente benfeitorias e acessões, comunicar formalmente o **Comodante** para que este previamente as autorize, ou não, ficando desde já pactuado que somente poderão ser realizadas caso expressamente autorizadas e que, uma vez realizadas, restarão automaticamente incorporadas ao bem, sem qualquer direito a indenização ou a retenção;
- V. Abster-se de ceder ou compartilhar a posse do Imóvel, a qualquer título, ainda que temporariamente;
- VI. Responsabilizar-se por quaisquer prejuízos por si causados a terceiros e ao **Comodante** em decorrência do inadequado uso do Imóvel;
- VII. Findo o presente comodato, restituir o Imóvel tal qual ora o recebe, acrescido do que ao longo da vigência restar incorporado.

3.2. A **Comodatária** declara, para todos os fins de direito, que renuncia, de maneira expressa, irrevogável e irretroatável, a qualquer pretensão de indenização ou retenção decorrente de benfeitorias e/ou acessões eventualmente realizadas no Imóvel em período anterior à celebração do presente instrumento, reconhecendo, ademais, que a utilização do referido bem sempre se deu exclusivamente a título de comodato verbal, ora formalmente consolidado, permanecendo o **Comodante**, durante todo o lapso temporal, na condição de legítimo possuidor indireto do Imóvel.

4. EXTINÇÃO DO COMODATO E PENALIDADES

4.1. A manutenção da vigência deste contrato dependerá do cumprimento integral das condições estabelecidas no presente instrumento, sob pena de resolução imediata.

4.2. O presente instrumento poderá ser extinto, a qualquer tempo, por iniciativa de qualquer das Partes, mediante aviso-prévio de 60 (sessenta) dias.

5. DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Por fim, as Partes ajustam e reconhecem o seguinte:

- I. A presente relação jurídica submete-se às disposições competentes previstas no Código Civil, restando absolutamente afastada a aplicação da Lei do Inquilinato ou qualquer ordenamento esparso.
- II. As disposições deste instrumento submetem-se ao Princípio da Boa-Fé Objetiva e refletem a íntegra dos entendimentos e acordos realizados entre as Partes com relação ao objeto, prevalecendo sobre quaisquer outros entendimentos, propostas ou contratos anteriores, verbais ou escritos, que venham a confrontá-lo.
- III. Quaisquer alterações nas condições ora contratadas serão obrigatoriamente efetivadas por meio de termo aditivo formal ou epistolar, rubricado pelas Partes.
- IV. Na hipótese de qualquer cláusula, termo ou condição deste instrumento vir a ser declarada nula ou

inexequível, tal nulidade ou inexecuibilidade não afetará quaisquer outros termos, condições e cláusulas deste instrumento, os quais permanecerão em pleno vigor e efeito, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição declarada nula ou inexequível por outra válida e economicamente equivalente.

- V. O não exercício do direito ou a não exigência, por qualquer das Partes, das obrigações nos prazos ora convencionados será considerado mera tolerância, não importando, pois, renúncia ou novação, de modo a restar garantido o direito ao seu exercício ou à sua exigência, a qualquer tempo;
- VI. Os direitos ora cedidos precariamente não poderão ser transferidos, cedidos, partilhados ou mesmo informalmente utilizados por terceiros, seja no todo ou em parte, salvo disposição expressa e formal do **Comodante**.
- VII. 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.
- VIII. Para a solução de quaisquer controvérsias, fica eleito o foro da Comarca de São Francisco do Sul/SC, com renúncia expressa de quaisquer outros, ainda que privilegiados.

E, por estarem assim acordadas, as Partes assinam o presente Contrato digitalmente, conforme permitido pela lei.

São Francisco do Sul/SC, 26 de agosto de 2025.

ORLANDO FERREIRA

Comodante

KETERIN LINKE SCHIER

Comodatária

Anexo I - Fotografia do Imóvel

