

PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Pelo presente e na melhor forma de direito, as partes ("Partes"), de um lado, como locadores ("Locadores"),

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. 1101. Bairro Fazenda, CEP 88.301-470, Itajaí, Santa Catarina; e

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

e, de outro, como locatário ("**Locatário**"),

CRISTIANO DE MIRANDA, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o n. 036.018.819.26, portador da cédula de identidade de n. 3.548.043, expedida pela SSP/SC, residente e domiciliado na Avenida Atlântica, n. 1.030, fapto. 202, Edifício Dona Ana, Enseada, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.333-175.

Considerando que:

- I. As Partes mantêm relação jurídica de natureza locatícia decorrente do *Contrato de Locação de Imóvel Residencial* celebrado em 25/11/2025 ("Instrumento Principal"), tendo por objeto a locação do Apartamento 202, situado no Edifício Dona Ana, localizado na Avenida Atlântica, n. 1.030, Enseada, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.333-175, de propriedade dos **Locadores**;
- II. Os **Locadores** promoverão obras de recuperação e reforço estrutural no Edifício Dona Ana, as quais demandarão a completa desocupação do edifício durante sua execução;
- III. Com o objetivo de preservar a continuidade da relação locatícia, os **Locadores** disponibilizaram ao **Locatário** outro imóvel residencial de sua propriedade, apto a atender à mesma finalidade originalmente ajustada;
- IV. O **Locatário**, após tomar pleno conhecimento da natureza das intervenções estruturais a serem realizadas, manifesta expressa ciência e concordância com a execução das obras e com a consequente substituição temporária do imóvel objeto da locação, reconhecendo que tal providência atende ao interesse comum das Partes e assegura a continuidade da relação locatícia ("Obras");
- V. As Partes, de forma livre, consciente e desimpedida, desejam formalizar a alteração temporária do objeto da locação, preservando inalteradas todas as demais condições econômicas e jurídicas estabelecidas no Instrumento Principal, ressalvadas as modificações ora convencionadas.

Firmam o presente Primeiro Aditamento ao Instrumento Principal, a fim de que a relação jurídica por ele constituída passe também a reger-se pelas cláusulas e condições seguintes:

Cláusula Primeira: Em consonância com o disposto nas Considerações, as Partes ajustam, de comum acordo, a alteração temporária do objeto da locação previsto na Cláusula 1ª do Instrumento Principal, de modo que, durante o período necessário à execução das Obras, passará a constituir objeto da locação o Apartamento 201 do Edifício Galeria Ferreira, situado na Avenida Atlântica, n. 962, fundos Avenida Santa Catarina nº 777 Enseada, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.337-000, de propriedade dos **Locadores**.

Cláusula Segunda: O **Locatário** reconhece que as Obras tratam-se de intervenção necessária à preservação, segurança e adequada conservação da edificação. Com efeito, manifesta sua plena, livre e inequívoca anuência à realização das Obras e à alteração temporária do objeto da locação ora convencionada, reconhecendo que o imóvel substituto atende plenamente à finalidade residencial originalmente contratada e à integralidade dos seus interesses.

Parágrafo Único. Em razão do quanto ajustado neste instrumento, o **Locatário** concede aos **Locadores**, em caráter irrevogável e irretratável, plena, rasa e geral quitação relativamente aos fatos decorrentes da necessidade de realização das Obras e da substituição temporária do imóvel locado, renunciando, de forma expressa, irrevogável e irretratável, a formular qualquer pretensão, reclamação, indenização, compensação, abatimento de aluguel, reparação por perdas e danos ou qualquer outra medida administrativa ou judicial fundada, direta ou indiretamente, na execução das Obras ou na alteração temporária do objeto contratual.

Cláusula Terceira: Concluídas as obras estruturais no Edifício Dona Ana, incumbirá aos **Locadores** notificar o **Locatário**, na forma prevista no Instrumento Principal, comunicando a conclusão dos trabalhos e a disponibilidade do imóvel originalmente locado para a retomada da posse, hipótese em que o **Locatário** restará automaticamente obrigado a desocupar integralmente o Apartamento 201 do Edifício Galeria Ferreira e restituí-lo aos **Locadores**, livre de pessoas e bens, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, observando, no que couber, o procedimento de vistoria e devolução previsto no Instrumento Principal.

Parágrafo Primeiro. Findo o prazo previsto no *caput*, a locação passará automaticamente a recair novamente sobre o imóvel originalmente descrito na Cláusula 1ª do Instrumento Principal, independentemente da celebração de novo aditamento.

Parágrafo Segundo. O descumprimento à obrigação prevista no *caput* constituirá o **Locatário** automaticamente em mora, independentemente de qualquer interpelação, notificação ou afim, sujeitando-lhe ao pagamento de penalidade diária não compensatória no importe de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), sem prejuízo dos encargos locatícios, da automática configuração de esbulho sucessório, bem como da obrigação de reparação integral das perdas e danos suportados pelos **Locadores**, incidentes até a integral e escorreita devolução do imóvel. O pagamento da referida indenização não importará em novação, prorrogação da locação ou renúncia ao direito dos **Locadores** de promover, a qualquer tempo, as medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis para

a imediata retomada da posse do imóvel.

Cláusula Quarta: A presente alteração não importa em novação da relação jurídica existente, permanecendo integralmente vigentes e eficazes todas as demais cláusulas, obrigações, direitos, encargos, garantias, penalidades e condições estabelecidas no Instrumento Principal, inclusive quanto ao valor do aluguel, forma de pagamento, reajustes, encargos locatícios e demais disposições contratuais.

Cláusula Quinta: 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.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento digitalmente.

São Francisco do Sul/SC, 31 de julho de 2026.

ORLANDO
FERREIRA:00571920900

Assinado de forma digital por
ORLANDO FERREIRA:00571920900
Dados: 2026.08.26 13:42:47 -03'00'

ORLANDO FERREIRA

Locador

ORLANDO
FERREIRA:00571920900

Assinado de forma digital por
ORLANDO FERREIRA:00571920900
Dados: 2026.08.26 13:43:23 -03'00'

ESPÓLIO DE ANNA FERREIRA

Locadora

Documento assinado digitalmente



CRISTIANO DE MIRANDA
Data: 25/08/2026 12:36:43-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

CRISTIANO DE MIRANDA

Locatário