



## LOCATÁRIO

Nº 285/2025

Inexigibilidade de Licitação  
nº 0028/2025

**FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE DO ESTADO DE SANTA CATARINA (UDESC)**, pessoa jurídica de direito público, sediada na Av Madre Benvenuta, 2007, Itacorubi – Florianópolis – SC – CEP 88035-001, representada neste ato pelo Magnífico Reitor José Fernando Fragalli, a seguir denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.

## LOCADOR

**ASSOCIAÇÃO ESPORTIVA E SOCIAL DE FLORIANOPOLIS**, pessoa jurídica, inscrito(a) no CNPJ 83.813.345/0001-91, localizada na Rua Eduardo Gonçalves D'ávila 150, Itacorubi, Florianópolis SC, neste ato representada pelo seu Presidente Sr. XXXX, CPF XXX.XXX.XXX-XX e o seu Diretor XXXX, CPF XXX.XXX.XXX-XX, a seguir denominado simplesmente **LOCADOR**.

Por este instrumento particular as partes qualificadas celebram de comum acordo o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS**, o qual obedecerá às disposições da legislação federal e estadual sobre a matéria e casos omissos, bem como, às cláusulas e condições a seguir pactuadas.

## CLÁUSULA PRIMEIRA – VINCULAÇÃO

O presente Contrato de Locação de imóvel se vincula à proposta do LOCADOR, conforme a Lei Federal nº 8.245/91, a Lei Federal Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021 e suas alterações e também, a Instrução Normativa nº 05/SEA/DGPA, Decreto Estadual 1.640/2018, Lei estadual 17.456/2018, Instrução Normativa SEA nº 2/2023, Instrução Normativa SEA nº 18/2020. Este contrato obedece, ainda, ao Decreto nº 1640, de 13 de junho de 2018, Decreto Federal nº 5.296/2004, pela Lei Estadual nº 13971/2007 e pela Lei Estadual 15.168/2010.

## CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

Este contrato tem por objetivo o uso das instalações do complexo esportivo da ASTEL em horários pré-estabelecidos conforme quadro de horários, de propriedade do LOCADOR, LOCALIZADO NA Rua Eduardo Gonçalves D'Ávila, 150, Itacorubi, Florianópolis – SC, especificamente os seguintes espaços: ginásio B (Voleibol/Futsal), ginásio C (Basquetebol/Handebol), Suíço externo e indoor, quadras de areia, com os respectivos banheiros masculino e feminino.

| Dias da Semana | Ginásio B<br>(Volei/Futsal)      | Ginásio C<br>(Hand./Basq.)                         | Ginásio<br>Fut. Indoor           | Campo Suíço<br>Externo           | Quadra<br>de areia                                 |
|----------------|----------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------|
| Segunda-Feira  | 12:00 às 13:00<br>22:00 às 23:00 | 12:00 às 13:00<br>22:00 às 23:00                   | 21:30 às 22:30<br>22:30 às 23:30 | 18:30 às 19:30<br>22:30 às 23:30 | 22:30 às 23:30                                     |
| Terça-Feira    | 12:00 às 13:00<br>22:00 às 23:00 | 12:00 às 13:00<br>22:00 às 23:00                   | 21:30 às 22:30<br>22:30 às 23:30 | 22:30 às 23:30                   | 08:00 às 09:00                                     |
| Quarta-Feira   | 12:00 às 13:00<br>22:00 às 23:00 |                                                    | 22:30 às 23:30                   |                                  | 15:30 às 16:30<br>21:30 às 22:30<br>22:30 às 23:30 |
| Quinta-Feira   | 12:00 às 13:00<br>22:00 às 23:00 | 12:00 às 13:00<br>21:00 às 22:00<br>22:00 às 23:00 | 22:30 às 23:30                   | 22:30 às 23:30                   | 21:30 às 22:30<br>22:30 às 23:30                   |
| Sexta-Feira    |                                  | 19:00 às 20:00<br>20:00 às 21:00                   |                                  |                                  |                                                    |

Quadro de horários – Horários agendados previamente na secretaria, conforme disponibilidade da ASTEL.

#### CLÁUSULA TERCEIRA - DESTINAÇÃO

Os espaços que pretendemos locar destinam-se à prática de atividades físicas e esportivas para os acadêmicos da Instituição – Campus I, para realização de treinamento das equipes esportivas da Universidade e para a realização de eventos esportivos das associações atléticas acadêmicas da UDESC. Será possível realizar reservas para eventos ou horários esporádicos aos finais de semana, desde que previamente informados ao locador e autorizados pelo Magnífico Reitor, cujo pagamento ocorrerá através da elaboração de aditivos ao presente contrato.

#### CLÁUSULA QUARTA - VIGÊNCIA

O presente contrato vigorará a partir da data de sua assinatura até **30/11/2025**, porém o valor devido referente à locação correrá a partir da data da entrega de toda a documentação por parte do **LOCADOR** e o efetivo empenho das despesas, podendo ser prorrogado mediante Termo Aditivo, se for do interesse das partes, sem prejuízo das disposições contidas no artigo 167, II, da Constituição Federal, nos artigos 34, 35 e 39 da Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1964, Lei Federal nº 8.245/91, no artigo 57, II, artigo 60 em seu parágrafo único e na Lei Federal Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021 e suas alterações.

#### CLÁUSULA QUINTA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O crédito pelo qual correrá a despesa da execução deste Contrato está previsto na Ação 12758, elemento de despesa 339039, fonte de recurso 1.500.100.000 do orçamento vigente.

#### CLÁUSULA SEXTA - DADOS BANCÁRIOS DO LOCADOR

Para efetivar o pagamento o **LOCATÁRIO** efetuará o depósito na conta bancária de titularidade do **LOCADOR** e por ele indicada, conforme segue:

Nome do Banco: Brasil  
Número do Banco: 001

Agência: 3174-7  
Número da Conta: 211.621-9

**Parágrafo Único** - caso o **LOCADOR** indique conta bancária de outro banco que não seja o Banco do Brasil S.A., o depósito dar-se-á a *posteriori* em função da necessidade da sua transferência, cabendo a esse o pagamento dos emolumentos referentes à mencionada operação bancária.

#### CLÁUSULA SÉTIMA - VALOR E REAJUSTAMENTO

O **LOCATÁRIO** obriga-se a pagar, através de depósito no Banco do Brasil, Ag. 3174-7, Conta Corrente 211.621-9, à **LOCADORA**, o valor de R\$ 168.720,00 (cento e sessenta e oito mil, setecentos e vinte reais), divididos em 08 (oito) mensalidades no valor de R\$ 21.090,00 (vinte e um mil e noventa reais). Sendo:

- Março R\$ 21.090,00 (vinte e um mil e noventa reais).
- Abril R\$ 21.090,00 (vinte e um mil e noventa reais).
- Maio R\$ 21.090,00 (vinte e um mil e noventa reais).
- Junho R\$ 21.090,00 (vinte e um mil e noventa reais).
- Julho: sem pagamento.
- Agosto R\$ 21.090,00 (vinte e um mil e noventa reais).
- Setembro R\$ 21.090,00 (vinte e um mil e noventa reais).
- Outubro R\$ 21.090,00 (vinte e um mil e noventa reais).
- Novembro R\$ 21.090,00 (vinte e um mil e noventa reais).

**Parágrafo único** - Para o cumprimento das obrigações estipuladas nesta cláusula, a **LOCATÁRIA** depositará na conta bancária de titularidade do **LOCADOR** em instituição bancária indicada pelo mesmo, o valor da locação, retendo os tributos previstos na legislação própria.

#### CLÁUSULA OITAVA - BENFEITORIAS

O **LOCATÁRIO** poderá fazer pequenas adaptações nos imóveis, necessárias para o seu funcionamento e ao exercício de suas atividades, ficando proibidas as reformas, adaptações e ampliações, que demandem gastos elevados.

#### CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADE

O **LOCATÁRIO**, obriga-se a devolver o imóvel nas condições de uso a qual pegou. Fica, o mesmo, impedido de sublocá-lo total ou parcialmente, sem prévia autorização do **LOCADOR** e em consonância com a SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO. Obriga-se, o **LOCADOR**, ao atendimento das despesas relativas às taxas e impostos que, por força de lei, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como as despesas extraordinárias. Também correrão por conta do **LOCADOR** as despesas com a manutenção preventiva e corretiva predial das instalações. Durante a vigência deste contrato o **LOCADOR** obriga-se a manter o imóvel com todas as condições de uso e habitação. O **LOCADOR** responsabiliza-se pelo cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, no caso de venda ou transferência do imóvel a terceiros, bem como, obriga-se a manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações de habilitação e qualificação exigidas.

#### CLÁUSULA DÉCIMA - INEXECUÇÃO E PENALIDADES

A inexecução total ou parcial do contrato pelo **LOCADOR**, acarretará as seguintes penalidades:

- a) advertência, por escrito, quando constatadas pequenas irregularidades para as quais tenha concorrido;
- b) suspensão do direito de licitar e impedimento de contratar com a Administração, num prazo de até 02 (dois) anos dependendo da gravidade da falta;
- c) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar nos casos de faltas graves;
- d) na aplicação de penalidades serão admitidos os recursos estabelecidos em lei, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
- e) **Parágrafo Único** - A rescisão do contrato sujeita o **LOCADOR** à multa rescisória correspondente ao valor de 10% (dez por cento) do valor do saldo do contrato, corrigido na data da rescisão, pelos índices oficiais do governo federal. Lei nº 14.133/21, e suas alterações.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - VALIDADE

O presente contrato somente produzirá seus efeitos jurídicos e legais depois publicado no Diário Oficial do Estado.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido nos casos seguintes:

- a) Por ato unilateral e escrito do **LOCATÁRIO**, nas situações previstas na Lei Federal nº 8.245/91 e na Lei Federal nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021, e suas alterações;
- b) Amigavelmente, por acordo das partes, mediante formalização de aviso, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, descabendo indenização a qualquer uma das partes, resguardando o interesse público;
- c) Descumprimento, por parte do **LOCADOR**, das obrigações legais e ou contratuais, assegurado ao **LOCATÁRIO** o direito de rescindir o contrato, a qualquer tempo, independente de aviso, interpelação judicial e ou extrajudicial;
- d) Judicialmente, nos termos da legislação vigente.

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CASOS OMISSOS

- a) Este contrato rege-se pelas disposições expressas na Lei n. 14.133/2021 e pelos preceitos de direito público, sendo aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.
- b) Os casos omissos serão resolvidos à luz da referida lei, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO REAJUSTE

O preço estabelecido é fixo e único durante a vigência do contrato e inclui todos e quaisquer ônus, quer sejam tributários, fiscais ou trabalhistas, seguros, impostos e taxas, transporte, frete e quaisquer outros encargos necessários à execução do objeto do Contrato.

Para dirimir toda e qualquer questão com origem neste Contrato, fica eleito o Foro da Comarca de Florianópolis com renúncia de qualquer outro. E por estarem assim de comum acordo justos e contratados, depois de lido e o achado conforme, as partes nomeadas assinam o presente Contrato em 03 (três) vias de igual forma e conteúdo, juntamente com 02 testemunhas.

O presente contrato rege-se pelas disposições da Lei Federal Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021, e suas alterações, pelos preceitos do Direito Público, aplicando-se-lhe, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e disposições do Direito Privado, em especial a Lei Federal nº 8.245/91. Os casos omissos serão resolvidos à luz da mencionada legislação, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do Direito.

OBSERVAÇÕES

LOCAL E DATA

ASSINATURAS

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| LOCADOR                          |            |
| LOCATÁRIO (NOME/CARGO/MATRÍCULA) |            |
| 1ª TESTEMUNHA    NOME/RG/CIC     | ASSINATURA |
| 2ª TESTEMUNHA    NOME/RG/CIC     | ASSINATURA |



## Assinaturas do documento



Código para verificação: **2126KEKC**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



**JOSE FERNANDO FRAGALLI** (CPF: 030.XXX.838-XX) em 05/03/2025 às 14:33:38

Emitido por: "AC ONLINE RFB v5", emitido em 10/04/2024 - 12:34:06 e válido até 10/04/2027 - 12:34:06.

(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/VURFU0NfMTlwMjJfMDAwMDExMjVfMTEyNV8yMDI1XzIxMjZLRUtD> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **UDESC 00001125/2025** e o código **2126KEKC** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.