

**CONTRATO N° 1302/2025/UDESC**

**CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL,  
CELEBRADO ENTRE A FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE  
DO ESTADO DE SANTA CATARINA - UDESC E O  
VENDEDOR ORSI ESTRUTURAS LTDA.**

Pelo presente instrumento particular, a **FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE DO ESTADO DE SANTA CATARINA - UDESC**, localizada nesta capital, na Av. Madre Benvenuta, 2007 - Itacorubi, inscrita no CNPJ sob n° 83.891.283/0001-36 neste ato representada pelo Reitor José Fernando Fragalli, CI nº 7625826/SSPSP, CPF 030.106.838-04, ora denominada **COMPRADORA** e de outro lado, ORSI ESTRUTURA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.137.837/0001-63, com sede administrativa na Av. do Estado Dalmó Vieira, 1771, Sala 07 A, Centro, Balneário Camboriú, SC, neste ato representado por Sidnei Orsi, sócio administrador, inscrito no CPF sob o nº. 938.276.879-34 e Schirlei Orsi Lenz, sócia administradora, inscrita no CPF sob o nº. 029.004.129-51, de ora em diante denominados simplesmente **VENDEDOR**, firmam o presente instrumento de Contrato, regido pela Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, demais normas legais federais e estaduais vigentes e pelas seguintes cláusulas e condições:

- a) As partes dispuseram de todo o tempo e condições adequadas para a discussão de todas as cláusulas e condições constantes neste instrumento, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé;
- b) As discussões sobre o objeto deste contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por livre iniciativa;
- c) Sendo assim, os promitentes VENDEDOR têm interesse em vender e a promitente COMPRADORA tem interesse em adquirir o imóvel, nas condições ora pactuadas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – Do Objeto e sua Execução**

1.1 Constitui objeto do presente a compra e venda do imóvel a seguir listado, em que são legítimos proprietários os VENDEDOR, sendo um imóvel localizado na Rua Acadêmica Alice Jorge de Souza, registrado sob a Matrícula nº. 66793, resultado da unificação das matrículas nº. 33230 e 33232 do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, totalizando 580,5m<sup>2</sup>, com Galpão construído de 348m<sup>2</sup>.

1.2 Integram e completam o presente termo de contrato, para todos os fins de direito, obrigando as partes em todos os seus termos, as condições pactuadas e constantes do processo SGP-e UDESC n. 24151/2024 e SGP-e e seus anexos.

**CLÁUSULA SEGUNDA – Das Condições Precedentes e da Posse.**

2.1 O VENDEDOR se comprometem a vender o imóvel supracitado de forma livre e desembargada de quaisquer ônus reais, pessoais, fiscais ou extrajudiciais, arrestos e sequestros, ou ainda de restrições de qualquer natureza registrada nas matrículas do imóvel, pelo preço e condições estabelecidas na cláusula quarta.

2.2 A COMPRADORA deverá quitar os valores estipulados na cláusula quarta, para poder receber a transferência definitiva da propriedade do imóvel.

2.3 Após a quitação do valor, os VENDEDORES se comprometem a entregar o imóvel em plenas condições de uso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

2.4 Caso não haja a desocupação do imóvel no prazo máximo acima assinalado, ficam o VENDEDOR sujeitos ao pagamento de multa no percentual de 0,33 % (zero, trinta e três por cento) por dia de atraso, calculado sobre o valor de venda descrita na cláusula quarta, até o limite de 9,9% (nove, nove por cento).

2.5. Na hipótese de ser necessária a propositura de ação de imissão na posse por parte da COMPRADORA, ficam sujeitos o VENDEDOR ao pagamento de multa de 10 % (dez por cento) sobre o valor descrito na cláusula quarta, além de custas e honorários advocatícios.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – Das Assinaturas do Contrato**

3.1 O VENDEDOR do imóvel se comprometem a efetuar a assinatura do contrato, bem como a comparecer ao órgão competente para providenciar a escritura pública conforme descrito no item 5.1.

3.2 Serão de inteira responsabilidade da COMPRADORA as despesas com o registro deste contrato e da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda no Registro de Imóveis competente e emolumentos notariais.

3.3. É de responsabilidade do VENDEDOR o pagamento de eventuais despesas, tais como conta de luz, água e esgoto, telefonia, enfim, quaisquer valores, inclusive tributários, relacionados ao período em que ainda estiver exercendo a posse da parte residencial do imóvel conforme autorização concedida no item 2.3 deste contrato.

### **CLÁUSULA QUARTA – Do Valor e do Pagamento**

4.1 O VENDEDOR resolvem vender à COMPRADORA o imóvel supracitado, pelo valor bruto de **R\$ 2.575.000,00 (Dois milhões quinhentos e setenta e cinco mil reais)**.

4.2 O pagamento será efetuado em conta bancária de titularidade do VENDEDOR, em única parcela, observando o calendário de pagamentos do Governo do Estado de Santa Catarina dentro do exercício financeiro de 2025.

4.3 O fornecedor ou prestador de serviços ao Estado que optar por receber seu pagamento em outras instituições que não o Banco do Brasil, ficará responsável pelo custo da tarifa bancária referente à respectiva transferência de valores entre Bancos, uma vez que os pagamentos efetuados pelo Estado são efetuados prioritariamente pelo Banco do Brasil.

### **CLÁUSULA QUINTA – Das Responsabilidade após a transferência da Posse**

5.1 A partir da quitação do valor acordado, o VENDEDOR se comprometem a outorgar de imediato a Escritura Definitiva de Compra e Venda do imóvel em nome da Fundação Universidade do Estado de Santa Catarina – UDESC, assumindo a COMPRADORA a responsabilidade de pagamento de todas as despesas necessárias à lavratura da Escritura Pública, bem como seu respectivo registro no Ofício de Registro de Imóveis competente, ressalvadas as isenções/imunidades legais/constitucionais.

5.2 Até a lavratura definitiva da propriedade do imóvel, terá a COMPRADORA, após efetuado o depósito do valor, direitos reais ao imóvel, nos termos dos artigos 1417 e 1418 do Código Civil.

### **CLÁUSULA SEXTA – Dos Recursos Orçamentários**

6.1 Os recursos orçamentários destinados à execução do presente contrato têm seu valor a conta da seguinte classificação:

Subação	Elemento de Despesa	Fonte
5314	449061	1.500.100.000

## **CLÁUSULA SÉTIMA – Das Despesas**

7.1 A partir da data da imissão completa da COMPRADORA na posse do imóvel objeto deste contrato, correrão, por conta da mesma, todos os impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato, ainda que lançados em nome do VENDEDOR.

Parágrafo único - São de responsabilidade do VENDEDOR todas as dívidas pretéritas à data de imissão na posse completa do imóvel objeto deste contrato, especialmente aquelas relacionadas às edificações/construções existentes, sejam relacionadas a obrigações fiscais, tributárias ou trabalhistas.

## **CLÁUSULA OITAVA – Da Atualização Financeira**

8.1 Em caso de atraso no pagamento do valor estipulado na Cláusula Quarta, a COMPRADORA pagará ao VENDEDOR o montante devido atualizado monetariamente com base no IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado entre a data prevista para o pagamento e a data da efetiva quitação, além de juros moratórios de 0,033% ao dia, observado o limite de 1% ao mês, conforme autorizado pela legislação aplicável, inclusive o disposto nos artigos 137 a 141 da Lei nº 14.133/2021.

Parágrafo único – As atualizações e os encargos referidos nesta cláusula incidirão exclusivamente sobre o valor principal devido, e somente serão devidos caso o pagamento não ocorra dentro do exercício financeiro vigente, respeitadas as normas do sistema financeiro estadual.

## **CLÁUSULA NONA - Da Irrevogabilidade e da Irretratabilidade**

9.1 O presente contrato é estabelecido em caráter irrevogável e irretratável, extensivo aos herdeiros e sucessores do VENDEDOR, a qualquer título não comportando de parte a parte, direito de arrependimento.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – Do Foro**

10.1 Fica eleito o foro da Capital do Estado de Santa Catarina para dirimir dúvidas que por ventura ocorram independente de outro mais privilegiado que seja.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– Da Vigência**

11.1 Este Contrato vigorará desde a data de Assinatura deste instrumento, perfazendo-se com a adjudicação completa e imissão da posse da COMPRADORA no imóvel descrito no item 1.1.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Disposições Finais**

12.1 As PARTES declaram que detêm conhecimento prévio do conteúdo deste instrumento, com tempo suficiente para reflexão e assimilação dos requisitos ora avençados e consideram os termos do instrumento negocial perfeitamente legíveis e adequadamente claros, de natural compreensão.

12.2 Para a validade do que aqui foi estipulado, lavrou-se o presente termo em 2 vias de igual teor e forma, que depois de lido e achado conforme, é assinado pelas partes contratantes.

**Florianópolis/SC**, conforme datas das assinaturas digitais.

*(Assinatura Digital)*  
FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE DO  
ESTADO DE SANTA CATARINA -  
UDESC  
**CONTRATANTE**

*(Assinatura  
Digital)*  
**VENDEDOR**

# Assinaturas do documento



Código para verificação: **093YS0YL**

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



**JOSE FERNANDO FRAGALLI** (CPF: 030.XXX.838-XX) em 22/07/2025 às 14:58:46

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/VURFU0NfMTIwMjJfMDAwMjQ1NzdfMjQ1OTVfMjAyNV8wOTNZUzBZTA==> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **UDESC 00024577/2025** e o código **093YS0YL** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



## Assinaturas do documento



Código para verificação: **CHQK4418**

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

- ✓ **SCHIRLEI ORSI LENZ** (CPF: 029.XXX.129-XX) em 23/07/2025 às 16:36:11  
Emitido por: "AC Certisign RFB G5", emitido em 26/10/2022 - 14:27:39 e válido até 25/10/2025 - 14:27:39.  
(Assinatura ICP-Brasil)
- ✓ **SIDNEI ORSI** (CPF: 938.XXX.879-XX) em 23/07/2025 às 16:37:42  
Emitido por: "AC Certisign RFB G5", emitido em 12/06/2025 - 10:46:17 e válido até 11/06/2028 - 10:46:17.  
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/VURFU0NfMTlwMjJfMDAwMjQ1NzdfMjQ1OTVfMjAyNV9DSFFLNDQxOA==> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **UDESC 00024577/2025** e o código **CHQK4418** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.