

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Setor Requisitante: Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais

Responsável pela Demanda: João Vitor Oltramari Silva

Demanda: Aluguel Casa dos Conselhos

1. DEMANDA (Qual é a necessidade?)

A Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais, por meio deste, vem justificar a necessidade de realização de compra direta para aluguel de espaço para funcionamento da Casa dos Conselhos, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, pelos motivos a seguir expostos:

2. JUSTIFICATIVA

• O contrato anterior encerrou no dia 1º de outubro de 2025 não havendo aditivo para sua continuidade, motivo pelo qual é necessário novo processo licitatório. • A Casa dos Conselhos não tem espaço físico próprio e não há qualquer imóvel público disponível que comporte a estrutura hoje existente. Além disso, pelas avaliações mercadológicas realizadas, não se observa qualquer valor acima do praticado. • A estrutura em questão é locada pela administração pública desde 2008 para o fim aqui exposto, tendo características indispensáveis para a execução dos serviços e localização já conhecida por todos que frequentam os Conselhos Municipais. • A contratação direta por inexigibilidade de licitação é amparada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza contratação por inexigibilidade de licitação desde que as características da instalação e sua localização tornem necessária sua escolha, respeitando-se os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

3. VANTAGENS PARA A ADMINISTRAÇÃO E RESULTADOS PRETENDIDOS

Manutenção das atividades realizadas pelos Conselhos, tendo em vista se tratar de locação mantida desde 2008 e que atende as necessidades.

Nome do responsável: João Vitor Oltramari Silva

Cargo: Analista Administrativo II

Matrícula/portaria: 54.455

Chefe Imediato: Omar Mohamad Ali Tomalih

Cargo: Secretário de Articulação Política e Relações Institucionais

Matrícula/portaria: 33.703

Balneário Camboriú, 11 de Março de 2026

Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026

De: Joao S. - SEARP

Para: SECC - DCNTR - Departamento de Contratos

Data: 11/03/2026 às 15:41:50

Setores envolvidos:

SEARP, SECC - DPL, SECC - DCNTR, SECC - ASSJ, SECC, SECC - DCNTR - CTR

Processo de locação Casa dos Conselhos

Responsável pela Demanda*:

João Vitor Oltramari Silva

Setor Requisitante*:

Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais

Objeto*:

Aluguel Casa dos Conselhos

1. DEMANDA*:

A Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais, por meio deste, vem justificar a necessidade de realização de compra direta para aluguel de espaço para funcionamento da Casa dos Conselhos, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, pelos motivos a seguir expostos:

2. JUSTIFICATIVA*:

- O contrato anterior encerrou no dia 1º de outubro de 2025 não havendo aditivo para sua continuidade, motivo pelo qual é necessário novo processo licitatório.
 - A Casa dos Conselhos não tem espaço físico próprio e não há qualquer imóvel público disponível que comporte a estrutura hoje existente. Além disso, pelas avaliações mercadológicas realizadas, não se observa qualquer valor acima do praticado.
 - A estrutura em questão é locada pela administração pública desde 2008 para o fim aqui exposto, tendo características indispensáveis para a execução dos serviços e localização já conhecida por todos que frequentam os Conselhos Municipais.
 - A contratação direta por inexigibilidade de licitação é amparada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza contratação por inexigibilidade de licitação desde que as características da instalação e sua localização tornem necessária sua escolha, respeitando-se os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

2.1 JUSTIFICATIVA PARA ESCOLHA DO FORNECEDOR*:

Diante do exposto, solicitamos a autorização para a efetivação de contrato de aluguel para funcionamento da Casa dos Conselhos, a fim de garantir continuidade dos serviços lá prestados.

3. VANTAGENS PARA A ADMINISTRAÇÃO E RESULTADOS PRETENDIDOS*:

Manutenção das atividades realizadas pelos Conselhos, tendo em vista se tratar de locação mantida desde 2008 e que atende as necessidades.

Nome do responsável*:

João Vitor Oltramari Silva

Cargo*:

Analista Administrativo II

Matricula/Portaria*:

54.455

Chefe Imediato*:

Omar Mohamad Ali Tomalih

Cargo*:

Secretário de Articulação Política e Relações Institucionais

Matricula/Portaria*:

33.703

—
João Vitor Oltramari Silva

Analista Administrativo II

\$assunto.campo_adicional.tpl\$
Nº 532/2026

TERMO DE REFERÊNCIA

Objetivo: Locação de espaço destinado ao funcionamento da Casa dos Conselhos, visando a permanência em local alugado desde 2008, tendo em vista a comprovação de que comporta todas as atividades lá realizadas.

Unidade Requisitante: Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais

Área Técnica/Equipe de Planejamento/Agente responsável pela elaboração do ETP: João Vitor Oltramari Silva, 54455
Analista Administrativo II ,SEARP

1. Definição do objeto

Fundamentação: 1.1. O presente objeto compreende a locação de imóvel situado no Município de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, cujas características estruturais e de localização se mostram plenamente adequadas e suficientes para o estabelecimento e a operação das instalações destinadas às atividades da Casa dos Conselhos; 1.2. O imóvel a ser alugado está registrado em matrícula sob n. 73.753 no 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, com área de 686 m². Abrangendo estruturas predial, elétrica, hidráulica e sanitária suficientes para a consecução das atividades da Casa dos Conselhos, além de cumprir com todos os requisitos de segurança; 1.3. Ademais, destaca-se que a localização cumpre papel estratégico, por ser em área de fácil acesso por todos os frequentadores dos Conselhos Municipais.

2. Fundamentação da contratação

Fundamentação: 2.1 A presente contratação visa locar espaço para funcionamento dos trabalhos da Casa dos Conselhos, sendo necessário espaço para funcionamento administrativo e para reuniões de múltiplos conselhos. 2.2. O imóvel objeto do presente Termo de Referência apresenta todas as especificações necessárias para o funcionamento do equipamento, visto ser locado e adaptado pela Prefeitura Municipal desde 2008. 2.3. A contratação direta encontra respaldo no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. 2.4 Nos termos do § 5º do mesmo artigo, foram atendidos os requisitos legais, a saber: avaliação prévia do imóvel, com laudo técnico quanto ao estado de conservação e eventuais custos de adaptação; 2.5 Declaração da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis com características adequadas para atender à demanda; 2.6 Justificativa da singularidade do imóvel e da vantagem para a Administração, uma vez que a localização adjacente proporciona imediata integração física e operacional completa aos Conselhos Municipais e toda equipe administrativa necessária para a execução dos serviços. 2.7 Ademais, a compatibilidade de preços e vantajosidade da locação foram demonstradas pelas avaliações imobiliárias anexadas.

3. Descrição da solução como um todo

Fundamentação: 3.1. A solução escolhida consiste na localização de imóvel sito à Av. Marginal Leste, nº 1510, de propriedade da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, destinado ao funcionamento completo das atividades da Casa dos Conselhos e dos Conselhos



Municipais. 3.2. A contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, que prevê: “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”. Além do exposto, respalda-se no § 5º do mesmo artigo que tende aos requisitos legais, sendo estes: a avaliação prévia, inexistência de alternativas públicas adequadas e justificativa da singularidade do imóvel.

3.3. Obrigações do locador: 3.3.1 Responsabilizar-se por defeitos pré-existentes ou fadigas na estrutura do imóvel, incluindo fundações, colunas, vigas, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, esgotos, coberturas e paredes, providenciando reparos em até 10 (dez) dias corridos a contar da comunicação expressa do LOCATÁRIO. 3.3.2 Manter vigentes os seguros necessários contra incêndio e outros eventos da natureza (raio, explosão, vendaval), isentando a LOCATÁRIA de responsabilidade por indenizações decorrentes. 3.3.3 Garantir que o imóvel esteja em condições adequadas de uso, realizando reparos estruturais e manutenção regular. 3.3.4 Realizar manutenção completa do elevador, incluindo atividades preventivas, corretivas e ajustes elétricos ou estruturais necessários. 3.3.5 Arcar com todas as benfeitorias necessárias ao imóvel, excetuando-se danos causados pela LOCATÁRIA ou decorrentes de desgaste natural, que serão de responsabilidade da Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais. 3.3.6 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, conforme as especificações da proposta. 3.3.7 Fornecer à LOCATÁRIA recibos discriminados dos valores pagos, vedada a quitação genérica. 3.3.8 Apresentar declaração de inexistência de impedimentos jurídicos sobre o imóvel; caso exista algum, prestar esclarecimentos e documentação pertinente para avaliação. 3.3.9 Pagar impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel, incluindo IPTU, iluminação pública e demais encargos não atribuídos à LOCATÁRIA. 3.3.10 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB), bem como o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, quando aplicável. 3.3.11 Notificar a LOCATÁRIA em caso de alienação do imóvel, garantindo o exercício do direito de preferência na compra, com manifestação no prazo de 30 (trinta) dias a contar da notificação. 3.3.12 Assegurar, durante toda a locação, o uso pacífico do imóvel pela LOCATÁRIA

4. Requisitos da contratação

Fundamentação: 4.1. A contratação ora proposta tem como objeto a locação de imóvel para execução de atividades da Casa dos Conselhos. O LOCADOR deverá cumprir integralmente as obrigações previstas neste Termo de Referência, garantindo que o imóvel esteja em condições adequadas de uso, segurança e legalidade. 4.2. Obrigações do LOCADOR Além das obrigações já detalhadas no item 3.3, o LOCADOR deverá atender aos requisitos legais, regulamentares e técnicos, assegurando que o imóvel esteja em conformidade com normas de segurança, higiene e acessibilidade, bem como em perfeitas condições para uso administrativo.

4.3 Documentação a ser apresentada pelo LOCADOR 4.3.1 Documentação do Imóvel: a) Número de inscrição fiscal ou cópia do carnê de IPTU; b) Escritura Pública ou Certidão do Imóvel, comprovando a regularidade da propriedade; c) Cópia das contas de luz, água e gás; d) Cópia do HABITE-SE – Certificado de Conclusão de Obra, comprovando a possibilidade de uso do imóvel para fins não residenciais. 4.3.2 Documentação do Proprietário: I. RG e CPF, se pessoa física; II. CNPJ, se pessoa jurídica; III. Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e suas alterações, quando aplicável; IV. Registro Comercial, no caso de empresa individual; V. Procuração ou Contrato de Administração do Imóvel, quando o imóvel for administrado por imobiliária; VI. Certidões Negativas de Tributos Municipais, Estaduais e Federais, incluindo Dívida Ativa da União, atualizadas e válidas; VII. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; VIII. Certidão de Regularidade do FGTS. 4.4 Observações: A documentação acima será exigida para instrução do processo e deve ser apresentada antes da assinatura do contrato de locação, a fim

de comprovar a regularidade jurídica, fiscal e técnica do imóvel e de seu proprietário. A não apresentação ou irregularidade de qualquer documento poderá implicar impedimento à celebração do contrato.

5. Justificativa nos casos de licitações não exclusivas

Fundamentação: 5.1. Não haverá tratamento diferenciado para microempresas e empresas de pequeno porte, uma vez que a presente contratação supera o valor teto de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) e será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. 5.2. Ressalta-se que a inexigibilidade decorre da singularidade do imóvel, cujas características de instalações e de localização tornam imprescindível sua escolha, não havendo possibilidade de competição entre fornecedores. Portanto, a contratação direta não prejudica a ampla competitividade do mercado, pois decorre de situação excepcional prevista em lei.

6. Justificativa para permissão ou vedação de consórcios

Fundamentação: 6.1. Fica vedada a participação de consórcios no presente processo licitatório, uma vez que os bens/serviços adquiridos são caracterizados como comuns, possuindo características e especificações usuais de mercado. 6.2. Ademais, o valor estimado para esta contratação é inferior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), não configurando uma contratação de grande vulto que justificasse a formação de consórcios entre fornecedores. 6.3. Dessa forma, a exclusão de consórcios do processo está plenamente fundamentada na legislação vigente, não prejudicando a competitividade ou a obtenção de vantajosidade para a Administração Pública.

7. Modelo de execução do objeto

Fundamentação: 7.1 Prazo, Razoabilidade do Valor e Condições de Entrega 7.1.1 Para apuração da razoabilidade do valor do aluguel, Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais (SEARP) submeteu as avaliações imobiliárias à Comissão Municipal de Valores (COMUNVAL). 7.1.2 Comprovada a razoabilidade do valor proposto e ajustado em conformidade com a avaliação da COMUNVAL, a Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais realizará vistoria do imóvel, registrando minuciosamente as condições em que se encontra no Termo de Vistoria. 7.1.3 O prazo de entrega do imóvel, com as adaptações necessárias, será de 15 (quinze) dias corridos contados a partir da assinatura do contrato, podendo haver prorrogação mediante anuência expressa das partes. 7.1.4 Os efeitos financeiros terão início a partir da entrega total e definitiva do imóvel, com todas as adaptações realizadas, mediante recebimento definitivo, a ser registrado por servidores designados pela SEARP. 7.2 Etapas para Formalização da Contratação: A contratação será viabilizada e formalizada por meio das seguintes etapas: Aprovação da COMUNVAL; A) Elaboração e assinatura do Termo de Vistoria; B) Aprovação do Formulário CGF; C) Publicação e homologação da Inexigibilidade de Licitação; D) Assinatura do Contrato; F) Emissão da Nota de Empenho / Autorização de Fornecimento (AF); G) Aceite do recibo de aluguel mensal; H) Quitação do aluguel mensal, conforme pagamentos realizados. 7.3 Canal de Comunicação Toda comunicação relativa a eventos pertinentes à locação do imóvel, entre o LOCADOR e a fiscalização/gestão do contrato, deverá ser realizada por meio do seguinte canal: Protocolo através da Central de Atendimento | Prefeitura de Balneário Camboriú | 1Doc

8. Modelo de gestão do contrato

Fundamentação: 8.1. Execução do Contrato O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e com as normas da Lei nº 14.133/2021, sendo que cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial. O órgão ou entidade poderá convocar representante do LOCADOR para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato. 8.2 Fiscalização 8.2.1 Responsável pela fiscalização: A fiscalização da contratação será exercida pela servidora Tais Renata André, portaria nº 32.182/2025 a quem competirá: Dirimir dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato; Dar ciência à Administração Pública de todas as ocorrências relacionadas à execução; 8.2.2 Considerações sobre a fiscalização: A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, irregularidades ou danos, não implicando corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos. 8.3 Gestão do Contrato i. O gestor do contrato, servidor Omar Mohamad Ali Tomalih, coordenará o processo de acompanhamento e fiscalização, registrando formalmente todos os atos relacionados à execução, incluindo: ordens de serviço, registro de ocorrências, alterações e prorrogações contratuais, elaborando relatórios para verificação da necessidade de adequações. ii. O gestor do contrato acompanhará os registros dos fiscais sobre todas as ocorrências e medidas adotadas, comunicando à autoridade superior as situações que ultrapassem sua competência. iii. O gestor verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, assegurando a regularidade para empenho e pagamento, registrando problemas que possam obstruir o fluxo normal da liquidação da despesa no relatório de riscos eventuais. iv. O gestor emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais quanto ao cumprimento das obrigações contratuais, mencionando o desempenho do contratado, os indicadores aferidos e eventuais penalidades aplicadas, devendo constar no cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. v. O gestor tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização, quando necessário, visando a aplicação de sanções cabíveis. vi. O gestor elaborará relatório final contendo informações sobre a consecução dos objetivos que justificaram a contratação e recomendações para aprimoramento das atividades da Administração. vii. O gestor enviará a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, conforme valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

9. Critérios de medição e de pagamento

Fundamentação: 9.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido. 9.2. Havendo erro na apresentação dos documentos pertinentes à locação, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. 9.3. 4 Antes de cada pagamento, a LOCATÁRIA verificará a regularidade fiscal do LOCADOR, especialmente quanto à esfera federal, devendo o resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento. 9.5 O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente. 9.6 Considera-se como data do pagamento o dia em que constar emitida a ordem bancária correspondente. 9.7 A LOCATÁRIA não se responsabilizará por despesas efetuadas pelo LOCADOR que não tenham sido acordadas no Termo de Contrato. 9.8 Nos casos de eventual atraso no pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido para tal atraso, fica convencionada a taxa de compensação financeira, calculada mediante a seguinte fórmula: $EM = I \times N \times VP$ Sendo: EM = Encargos moratórios; I = Índice de compensação financeira; N = Número de dias entre a data prevista para pagamento e a data do efetivo pagamento; VP = Valor da parcela a ser paga.

10. Forma e critério de seleção do fornecedor

Fundamentação: 10.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, artigo 74, inciso V, considerando a singularidade do imóvel e a impossibilidade de competição. 10.2. O regime de execução do contrato será por locação de imóvel para atividades da equipe administrativa da Casa dos Conselhos, bem como, propiciar espaço adequado para as reuniões dos Conselhos Municipais. 10.3. A documentação exigida para habilitação do fornecedor está descrita nos itens 4.3.1 e 4.3.2, abrangendo tanto a documentação do imóvel quanto a documentação do proprietário ou representante legal, garantindo a regularidade fiscal, jurídica e técnica da contratação.

11. Estimativas do valor da contratação

Fundamentação: O valor da contratação totalizará R\$ 144.000,00, sendo pago mensalmente na quantia de R\$ 12.000,00.

12. Adequação orçamentária

Fundamentação: A despesa decorrente desta contratação correrão por conta da dotação orçamentária: 35

Responsáveis pela Elaboração:

Nome do responsável: João Vitor Oltramari Silva Cargo: Analista Administrativo II Matricula/Portaria: 54.455	Responsáveis: Cargo: : Matricula/Portaria:	Responsáveis: Cargo: : Matricula/Portaria:
Responsáveis: Cargo: : Matricula/Portaria:	Responsáveis: Cargo: : Matricula/Portaria:	Responsáveis: Cargo: : Matricula/Portaria:

Responsável pela Ratificação:

Nome do responsável: : OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH
Cargo: Secretário de Articulação Política e Relações Institucionais
Matricula/Portaria : Portaria 33.703/2026

Balneário Camboriú, 11 de Março de 2026



Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Rua Dinamarca, 320 - Bairro das Nações - 88.338-900 - Balneário Camboriú/ SC
CNPJ: 83.102.285/0001-07 Fone: (47)3267-7000
<http://www.bc.sc.gov.br>



Usuário: João Vitor

Chave de Autenticação Digital
1198-8248-244

Página
1 / 1

Solicitação de Compra / Contratação

Número: 1295/2026

Emissão: 20/02/2026

Situação: Não liberada

Órgão Orçam.: 52000 - Secretaria Municipal de Articulação Política e Relações Institucionais - SEARP

Un. Orçam.: 52001 - Administração Superior da SEARP

Centro de custo: 52.1 - Administração da SEARP

Descrição: SOLICITAÇÃO DE COMPRAS COM OBJETO LOCAÇÃO DO IMÓVEL LOCALIZADO A RUA 1822 N.º 1510 ESQUINA COM A MARGINAL LESTE - CASA DOS CONSELHOS PELO PERÍODO DE DOZE (12) MESES CONFORME DOCUMENTOS ANEXOS.

Observação: PARA O ANO DE 2026: R\$ 124.000,00 (10 Meses) PARA O ANO DE 2027: R\$ 24.000,00 (02 MESES)

Despesas				
Despesa	Fonte de recurso		Valor indicado (R\$)	Valor bloqueado (R\$)
35 - 1 . 52001 . 4 . 122 . 5004 . 2.298 . 0 . 339000 - Aplicações	100000 - Recursos Não Vinculados de Impostos		144.000,00	0,00

Itens					
Item	Quantidade	Unidade de	Material/Serviço	Valor unitário (R\$)	Valor total (R\$)
1	12,00000	UNIDADE	67862 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	12.000,00000	144.000,00
				Total geral (R\$)	144.000,00

JOSÉ EDELTRUDES DA COSTA FERREIRA

SECRETÁRIO DE COMPRAS E CONVÊNIOS

Portaria 33.070/2025 e Decreto 12.262/2025

OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH

SECRETÁRIO DE ARTICULAÇÃO GOVERNAMENTAL

Assinado por 1 pessoa: OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/D549-CAT7C-EBDA-270F> e informe o código D549-CAT7C-EBDA-270F





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: D549-CA7C-EBDA-270F

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



OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH (CPF 922.XXX.XXX-20) em 11/03/2026 17:25:11 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/D549-CA7C-EBDA-270F>



Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Rua Dinamarca, 320 - Bairro das Nações - 88.338-900 - Balneário Camboriú/ SC
CNPJ: 83.102.285/0001-07 Fone: (47)3267-7000
<http://www.bc.sc.gov.br>



Usuário: João Vitor

Chave de Autenticação Digital
1198-8248-244

Página
1 / 1

Solicitação de Compra / Contratação

Número: 1295/2026

Emissão: 20/02/2026

Situação: Não liberada

Órgão Orçam.: 52000 - Secretaria Municipal de Articulação Política e Relações Institucionais - SEARP

Un. Orçam.: 52001 - Administração Superior da SEARP

Centro de custo: 52.1 - Administração da SEARP

Descrição: SOLICITAÇÃO DE COMPRAS COM OBJETO LOCAÇÃO DO IMÓVEL LOCALIZADO A RUA 1822 N.º 1510 ESQUINA COM A MARGINAL LESTE - CASA DOS CONSELHOS PELO PERÍODO DE DOZE (12) MESES CONFORME DOCUMENTOS ANEXOS.

Observação: PARA O ANO DE 2026: R\$ 124.000,00 (10 Meses) PARA O ANO DE 2027: R\$ 24.000,00 (02 MESES)

Despesas					
Despesa		Fonte de recurso		Valor indicado (R\$)	Valor bloqueado (R\$)
35 - 1 . 52001 . 4 . 122 . 5004 . 2.298 . 0 . 339000 - Aplicações		100000 - Recursos Não Vinculados de Impostos		144.000,00	0,00
Itens					
Item	Quantidade	Unidade de	Material/Serviço	Valor unitário (R\$)	Valor total (R\$)
1	12,00000	UNIDADE	67862 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	12.000,00000	144.000,00
				Total geral (R\$)	144.000,00

JOSÉ EDELTRUDES DA COSTA FERREIRA

SECRETÁRIO DE COMPRAS E CONVÊNIOS

Portaria 33.070/2025 e Decreto 12.262/2025

OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH

SECRETÁRIO DE ARTICULAÇÃO GOVERNAMENTAL

Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026

De: Joao S. - SEARP

Para: SECC - DCNTR - Departamento de Contratos

Data: 11/03/2026 às 15:41:50

Setores envolvidos:

SEARP, SECC - DPL, SECC - DCNTR, SECC - ASSJ, SECC, SECC - DCNTR - CTR

Processo de locação Casa dos Conselhos

Responsável pela Demanda*:

João Vitor Oltramari Silva

Setor Requisitante*:

Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais

Objeto*:

Aluguel Casa dos Conselhos

1. DEMANDA*:

A Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais, por meio deste, vem justificar a necessidade de realização de compra direta para aluguel de espaço para funcionamento da Casa dos Conselhos, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, pelos motivos a seguir expostos:

2. JUSTIFICATIVA*:

- O contrato anterior encerrou no dia 1º de outubro de 2025 não havendo aditivo para sua continuidade, motivo pelo qual é necessário novo processo licitatório.
 - A Casa dos Conselhos não tem espaço físico próprio e não há qualquer imóvel público disponível que comporte a estrutura hoje existente. Além disso, pelas avaliações mercadológicas realizadas, não se observa qualquer valor acima do praticado.
 - A estrutura em questão é locada pela administração pública desde 2008 para o fim aqui exposto, tendo características indispensáveis para a execução dos serviços e localização já conhecida por todos que frequentam os Conselhos Municipais.
 - A contratação direta por inexigibilidade de licitação é amparada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza contratação por inexigibilidade de licitação desde que as características da instalação e sua localização tornem necessária sua escolha, respeitando-se os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

2.1 JUSTIFICATIVA PARA ESCOLHA DO FORNECEDOR*:

Diante do exposto, solicitamos a autorização para a efetivação de contrato de aluguel para funcionamento da Casa dos Conselhos, a fim de garantir continuidade dos serviços lá prestados.

3. VANTAGENS PARA A ADMINISTRAÇÃO E RESULTADOS PRETENDIDOS*:

Manutenção das atividades realizadas pelos Conselhos, tendo em vista se tratar de locação mantida desde 2008 e que atende as necessidades.

Nome do responsável*:

João Vitor Oltramari Silva

Cargo*:

Analista Administrativo II

Matricula/Portaria*:

54.455

Chefe Imediato*:

Omar Mohamad Ali Tomalih

Cargo*:

Secretário de Articulação Política e Relações Institucionais

Matricula/Portaria*:

33.703

—
João Vitor Oltramari Silva

Analista Administrativo II

De: Abner S. - SECC - DCNTR

Para: SECC - DPL - Departamento de Planejamento e Licitações - A/C Eder A.

Data: 12/03/2026 às 09:17:47

Prezado,

Para conhecimento.

Att.

—

Abner Augusto Steffen

Diretor de Contratos - Compras

Matrícula 58049

De: Eder A. - SECC - DPL

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 12/03/2026 às 13:13:09

Boa tarde

Favor proceder com o encaminhamento da documentação conforme solicitado no [Memorando 13.663/2026 - Aluguel Casa dos Conselhos 2026](#).

—

Eder Dos Anjos

Analista Administrativo II

Secretaria de Compras

Matrícula 28981

Memorando 13.663/2026

De: Joao S. - SEARP

Para: SECC - Secretaria de Compras e Convênios

Data: 11/03/2026 às 13:34:45

Setores envolvidos:

SEARP, SECC - DPL, SECC, SECC - DCNTR - CTR

Aluguel Casa dos Conselhos 2026

Prezado Secretário,

Encaminho os documentos para novo contrato de locação da Casa dos Conselhos.

Insta salientar que se encontra em trâmite na CGF desde o dia 20/02/2026, pendentes de assinatura. Destaca-se ainda que já houve tentativa de elaboração do presente feito através do Memorando 75.050/2025 desde o dia 18/11/25.

At.te,

—
João Vitor Oltramari Silva

Analista Administrativo II

Anexos:

Ata_08_Avaliacao_COMUNVAL.pdf

CGF_2026.pdf

Documentos_Casa_dos_Consehos.pdf

Solicitacao_2026.pdf

TERMO_DE_NAO_DIRECIONAMENTO.pdf

TERMO_DE_REFERENCIA.pdf

ATA Nº 08/2026 – REUNIÃO DA COMUNVAL

Ao vigésimo nono dia do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis, às nove horas, na Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento, localizada no Paço Municipal de Balneário Camboriú, situada na Rua Dinamarca, nº 320, realizou-se reunião da Comissão Municipal de Valores – COMUNVAL. Estiveram presentes: Carlos Humberto Silva, Lucas De Martini Weber, Fabiane Schlindwein, Juan Carlos Amaya e Marcelo Brum do Amaral. O Presidente deu início à reunião e submeteu à apreciação o 1º item da pauta: Memorando nº 2.067/2026, referente à avaliação do **DIC nº 36261**, localizado na Rua Antônio Domingos da Silva, nº 195, Bairro da Barra, com área de lote de 709,14 m² e área total construída de 704,88 m², para fins de locação do imóvel, destinado à instalação da sede da Subprefeitura da Região Sul. O valor locatício foi fixado em R\$ 19.000,00/mês (dezenove mil reais) mensais. 2º item da pauta: Memorando nº 1.628/2026, referente à avaliação do **DIC nº 36149**, localizado na Rua José Araújo, nº 250, Bairro Estaleiro, com área de lote de 328,90 m² e área total construída de 159,32 m², para fins de apuração do valor de mercado do imóvel, cuja avaliação foi solicitada por meio de ofício do Tribunal de Justiça de Santa Catarina – TJSC. O imóvel foi avaliado em R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). 3º item da pauta: Protocolo nº 1.440/2026, referente à avaliação para fins de locação do Centro Comercial Suíça, localizado na Avenida Palestina, nº 150, Bairro das Nações, **DIC nº 93136**, com área de lote de 720,00 m² e área total construída de 1.105,00 m². O valor locatício foi fixado em R\$ 31.000,00/mês (trinta e um mil reais) mensais. 4º item da pauta: Memorando nº 67.135/2025, referente à avaliação do **DIC nº 3421**, localizado na Avenida Marginal Leste, nº 1510, Centro, com área de lote de 804,49 m², composto pelos primeiro e segundo pavimentos, totalizando área de 686,00 m², para fins de locação do imóvel. O valor locatício foi fixado em R\$ 12.000,00/mês (doze mil reais) mensais. Nada mais havendo a tratar, eu, Ana Paula Saramento, lavrei a presente ata, para que seja assinada e surta os efeitos legais.



Carlos Humberto Silva (Presidente)



Lucas De Martini Weber
(Vice-Presidente)

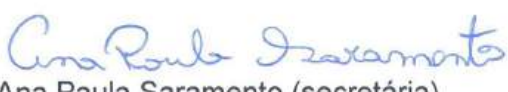


Juan Carlos Amaya
CRECI/SC 21150 (membro)

Fabiane Schlindwein
CRECI/SC 12826 (membro)



Marcelo Brum do Amaral
CRECI/SC 10978 (membro)



Ana Paula Saramento (secretária)

FORMULÁRIO GERAL DE PEDIDO

PROTOCOLO NÚMERO	xxxx/ 2026
TIPO DE PEDIDO	☐ Cursos ou Treinamentos ☐ Contratação de Serviço Especializado ☐ Aquisição de Materiais ☐ Aquisição de Equipamentos Permanentes ☒ Locações ☐ Renovação ou Aditivo Contratual
MODALIDADE DE LICITAÇÃO	☐ Pregão para abertura de Registro de preços ☐ Pregão com entrega imediata/contrato ☐ Tomada de Preços ☐ Concorrência ☐ Convite ☐ Concurso ☐ Leilão
FORMA DE CONTRATAÇÃO	☒ Dispensa ou Inexigibilidade ☐ Compra Direta ☐ Registro de Preços consumo
SOLICITAÇÕES DE COMPRA Nº	1295/2026.
ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO	Aluguel para funcionamento da Casa dos Conselhos administrada por CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.
JUSTIFICATIVA	O presente pedido visa a locação de espaço para funcionamento das atividades da Casa dos Conselhos através de contrato de aluguel firmado ente a Prefeitura de Balneário Camboriú e a Cacheta Administradora de Bens TTDA
VALOR NESTE ANO	R\$ 120.000,00
VALOR PARA OS PRÓXIMOS ANOS	R\$ 24.000,00
DOTAÇÃO	35
ASSINATURA DO GESTOR/ RESPONSÁVEL	

COMPROVAÇÃO DA SUFICIÊNCIA ORÇAMENTÁRIA PELO DEPTO CONTÁBIL FINANCEIRO / ASSESSORIA CONTÁBIL	☐ Contratos vigentes ☐ Investimento ☐ Discricionária ☐ Não previsto no orçamento
PROTOCOLO NÚMERO	xxxx/ 2026

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ARTICULAÇÃO POLÍTICA E RELAÇÕES INSTITUCIONAIS



DECISÃO	☐ DEFERIMENTO ☐ INDEFERIMENTO ☐ DEFERIMENTO PARCIAL ☐ SEM MANIFESTAÇÃO
JUSTIFICATIVA	

AUTORIZAÇÃO PARA SUPLEMENTAR OU DESBLOQUEAR:

INDICAÇÃO DA FONTE DE RECURSO	☐ SIM ☐ NÃO
-------------------------------	--

LEANDRO ARTHUR RODRIGUES DA SILVA
Secretário da Casa Civil

DIEGO MONTIBELER
Procurador-Geral

MAGDA BEZ
Secretária da Fazenda

ARY EUCLIDES DE SOUZA FILHO
Secretário de Gestão de Pessoas

JOSE EDELTRUDES DA COSTA FERREIRA NETO
Secretário de Compras e Patrimônio

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07



Balneário Camboriú (SC), 25 de setembro de 2025.

À

Secretaria de Articulação Governamental.

Pref. Munic. de Balneário Camboriú

Prezados senhores:

Segue anexo a documentação exigida para a renovação da locação do Imóvel localizado à rua 1822 nº 1.510, esquina com a Marginal Leste, onde funciona a "CASA DOS CONSELHOS".

Ressaltamos que o contrato anual atual tem o término do seu vencimento para o dia 30 de setembro de 2025.

Sendo só para momento, subscrevemo-nos mui

Cordialmente,


CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.
Nelson Pereira Cacheta

LEI Nº 7.116, DE 29 DE AGOSTO DE 1983

RG e CPF: 144.160.699-87 DNI: MAIOR DE 60 ANOS

REGISTRO CIVIL: CERT. CAS. 20273 LV B - 45 FL 81 DATA DE EXPEDIÇÃO: 29/JUN/2022

CART. 1º OFÍCIO - LONDRINA PR

1º ELEITOR: CTIS: SERIE: UF:

NIS / PIS / PASEP: IDENTIDADE PROFISSIONAL:

CERT. MILITAR: CNS:

CNH: 2319268643

Assinatura do Titular: *Fernando Luiz de Souza*

Assinatura do Diretor: *Fernando Luiz de Souza*

Polgar direito

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

NÃO PLASTIFICAR

ESTADO DE SANTA CATARINA

SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA

INSTITUTO GERAL DE IDENTIFICAÇÃO

II - INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

NOME: NELSON PEREIRA CACHETA

FILIAÇÃO: ANTONIO PEREIRA CACHETA

APARECIDA PEREIRA CACHETA

DATA NASCIMENTO: 16/03/1949

NATURALIDADE: LONDRINA PR

OBSERVAÇÃO:

TIPOFATOR RH:

Assinatura do Titular: *Nelson Pereira Cacheta*

Assinatura do Diretor: *Nelson Pereira Cacheta*

CARTEIRA DE IDENTIDADE

4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03



http://assinador.pscs.com.br/assinadordweb/autenticacao?chave=76MK9T7KoahVYevV-R12AKchv2=108CWS0H-0615001191
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 14416069887-NELSON PEREIRA CACHETA
00644434337-JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO

Assinado por 1 pessoa: OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/D348-6D96-6524-4B80 e informe o código D348-6D96-6524-4B80

Assinado por 1 pessoa: OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/D348-6D96-6524-4B80 e informe o código D348-6D96-6524-4B80

23/217

JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO, nacionalidade brasileira, nascida em 13/12/1978, casada em comunhão parcial de bens, empresária, CPF nº 006.444.349-37, carteira de identidade nº 3.897.435, órgão expedidor SSP - PR, residente e domiciliada na Rua: Jose Francisco Bernardes, nº 1871 – Bairro: Areias – Camboriú – SC - CEP 88345182, Brasil.

NELSON PEREIRA CACHETA, nacionalidade brasileira, nascido em 16/03/1949, Casado em comunhão universal de bens, empresário, CPF nº 144.160.699-87, carteira de identidade nº 5.147.965-6, órgão expedidor SSP - SC, residente e domiciliado na Rua: 1950, nº1871 – Bairro: Centro - Balneário Camboriú – SC - CEP 88.330-472, Brasil.

RODRIGO VINICIUS CACHETA, nacionalidade brasileira, nascido em 03/06/1972, divorciado, empresário, CPF nº 895.989.899-68, carteira de identidade nº 4921210, órgão expedidor SSP - PR, residente e domiciliado na Rua: Jose Francisco Bernardes, nº 1871 – Bairro: Areias – Camboriú – SC - CEP 88345182, Brasil.

TATIANA CAROLINA CACHETA, nacionalidade brasileira, nascida em 08/09/1981, solteira, empresária, CPF nº 031.858.119-17, carteira de identidade nº 3532007, órgão expedidor SSP - SC, residente e domiciliada na Rua: Jose Francisco Bernardes, nº 1871 – Bairro: Areias – Camboriú – SC - CEP 88345182, Brasil.

Sócios da sociedade limitada de nome empresarial **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado Nesta Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, sob NIRE nº 42207671910, com sede Rua 1950, 605, Apt:1002, Centro Balneário Camboriú, SC, CEP 88330472, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/MF sob o nº 50.074.443/0001-03, deliberam de pleno e comum acordo ajustarem a presente alteração contratual, nos termos da Lei nº 10.406/ 2002, mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

DA RERRATIFICAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA. A sociedade rerratifica neste ato a **CLÁUSULA PRIMEIRA** da 3º Alteração Contratual da Sociedade arquivada nesta junta comercial em 22/04/2025 sob número de arquivamento 20258547340 na qual consta que a transferência das quotas da empresa foi por “venda” está incorreta.

DEVENDO CONSTAR O CORRETO: O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA**, decide ceder e transferir a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 163.251 (cento e sessenta e tres mil, duzentos e cinquenta e uma) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma.

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para o sócio **RODRIGO VINICIUS CACHETA**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social, sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para a sócia **TATIANA CAROLINA CACHETA**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social, sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

Req: 81500002319547

Página 1



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretario-Geral

27/06/2025

**4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03**

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para a sócia **JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

Ficando a referida cláusula com o seguinte teor:

CLÁUSULA SEGUNDA. O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para o sócio **RODRIGO VINICIUS CACHETA**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social, sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para a sócia **TATIANA CAROLINA CACHETA**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social, sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para a sócia **JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

Após a cessão e transferência de quotas, fica assim distribuído:

SÓCIO	QUOTAS	VALOR	PERCENTUAL
Nelson Pereira Cacheta	925.089	R\$ 928.089,00	67,45%
Rodrigo Vinicius Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Tatiana Carolina Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Jaqueline Luciene Cacheta Pisano	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
TOTAL	1.320.000	R\$ 1.320.000,00	100,00 %

QUADRO SOCIETÁRIO

CLÁUSULA TERCEIRA. Admite-se o sócio **NP CACHETA HOLDING LTDA**, CNPJ 61168124000175, NIRE 42209295036, com sede na Rua 1950, nº 605 - Apt:1002 – Bairro: Centro - Balneário Camboriú, SC, CEP 88.330-472. representada neste ato por representante legal **NELSON PEREIRA CACHETA**, nacionalidade brasileira, nascido em 16/03/1949, Casado em comunhão universal de bens, empresário, CPF nº 144.160.699-87, carteira de identidade nº 51479656, órgão

Req: 81500002319547

Página 2



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

27/06/2025

**4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03**

expedidor SSP - SC, residente e domiciliado na Rua 1950, 605, Centro, Balneário Camboriú, SC, CEP 88330472, Brasil.

Retira-se da sociedade o sócio **NELSON PEREIRA CACHETA**, detentor de 925.089 (Novecentos e Vinte e Cinco Mil e Oitenta e Nove) quotas, perfazendo um total de R\$ 925.089,00 (Novecentos e Vinte e Cinco Mil e Oitenta e Nove Reais).

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

CLÁUSULA QUARTA. O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** transfere suas quotas de capital social, que perfaz o valor total de R\$ 925.089,00 (Novecentos e Vinte e Cinco Mil e Oitenta e Nove Reais) direta e irrevogavelmente ao sócio **NP CACHETA HOLDING LTDA**, da seguinte forma: a título de integralização, dando plena, geral e irrevogável quitação.

Após a cessão e transferência de quotas, e da retirada de sócio, fica assim distribuído:

SÓCIO	QUOTAS	VALOR	PERCENTUAL
Np Cacheta Holding Ltda	925.089	R\$ 928.089,00	67,45%
Rodrigo Vinicius Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Tatiana Carolina Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Jaqueline Luciene Cacheta Pisano	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
TOTAL	1.320.000	R\$ 1.320.000,00	100,00 %

DA ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA QUINTA. A administração da sociedade caberá ao sócio **RODRIGO VINICIUS CACHETA** e ao não sócio **NELSON PEREIRA CACHETA**, em conjunto, ambos com os poderes e atribuições de ADMINISTRADORES, vedados, no entanto, as atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer quotista ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização dos outros sócios. (arts. 997, VI; 1.013, 1.015, 1.064, CC/2002).

Parágrafo Primeiro: As práticas a seguir relacionadas ficarão condicionadas à assinatura em conjunto com os demais sócios:

- Venda de ativos da empresa, hipoteca, locação, arrendamento ou similares, ou outra forma de locação, alienação, ou a imposição de ônus sobre bens imóveis e/ou do ativo fixo e/ou permanente e demais direitos da sociedade, a qualquer título;
- A abertura ou fechamento de filiais, representações ou escritórios da sociedade em qualquer localidade do país ou exterior;
- Criação ou resgate de quotas da sociedade, ou o aumento ou diminuição de capital;
- Empréstimos ou financiamentos junto a Instituições financeiras. (arts. 997, VI; 1.013, 1.015, 1.064, CC/2002)

DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Req: 81500002319547

Página 3



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

27/06/2025

**4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03**

CLÁUSULA SEXTA. Os administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.

DA RATIFICAÇÃO E FORO

CLÁUSULA SÉTIMA. O foro para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes do contrato social permanece em Balneário Camboriú - SC.

CLÁUSULA OITAVA. As Cláusulas e condições estabelecidas em atos já arquivados e que não foram expressamente modificadas por esta alteração continuam em vigor.

Em face das alterações acima, consolida-se o contrato social, nos termos da Lei nº 10.406/2002, mediante as condições e cláusulas seguintes

CONSOLIDAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA: A sociedade usará o nome empresarial **CACHETA ADMINSTRADORA DE BENS LTDA.**

CLÁUSULA SEGUNDA: A sociedade terá sua sede social localizada na Rua 1950, nº 605, Apto. 1002, Bairro Centro, Balneário Camboriú/SC, CEP nº 88.330-472.

CLÁUSULA TERCEIRA: Observadas as disposições da legislação aplicável, a sociedade poderá abrir filiais, sucursais, agências e escritórios em qualquer parte do território nacional, a critério dos sócios.

CLÁUSULA QUARTA: A sociedade terá como objeto social o ramo de: Administração, Compra, venda e aluguel de imóveis próprios.

CLÁUSULA QUINTA: A sociedade limitada tem início de suas atividades a partir de 24/03/2023 e seu prazo de duração será indeterminado.

CLÁUSULA SEXTA: O capital social é de R\$ 1.320.000,00 (Um Milhão, Trezentos e Vinte Mil Reais), equivalentes a 1.320.000 (Um Milhão, Trezentos e Vinte Mil) quotas, no valor de R\$ 1,00 cada uma, totalmente subscritas e integralizadas anteriormente, assim distribuídos entre os sócios:

SÓCIO	QUOTAS	VALOR	PERCENTUAL
Np Cacheta Holding Ltda	925.089	R\$ 928.089,00	67,45%
Rodrigo Vinicius Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Tatiana Carolina Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Jaqueline Luciene Cacheta Pisano	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
TOTAL	1.320.000	R\$ 1.320.000,00	100,00 %

Req: 81500002319547

Página 4



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

27/06/2025

1Doc: Memorando 13.663/2026

26/217

Assinado por 1 pessoa: OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/D348-6D96-6524-4BB0> e informe o código D348-6D96-6524-4BB0



4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03

CLÁUSULA SÉTIMA: A administração da sociedade caberá ao sócio **RODRIGO VINICIUS CACHETA** e ao não sócio **NELSON PEREIRA CACHETA**, em conjunto, ambos com os poderes e atribuições de ADMINISTRADORES, vedados, no entanto, as atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer quotista ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização dos outros sócios. (arts. 997, VI; 1.013, 1.015, 1.064, CC/2002).

Parágrafo Primeiro: As práticas a seguir relacionadas ficarão condicionadas á assinatura em conjunto com os demais sócios:

-Venda de ativos da empresa, hipoteca, locação, arrendamento ou similares, ou outra forma de locação, alienação, ou a imposição de ônus sobre bens imóveis e/ou do ativo fixo e/ou permanente e demais direitos da sociedade, a qualquer título;

-A abertura ou fechamento de filiais, representações ou escritórios da sociedade em qualquer localidade do país ou exterior;

-Criação ou resgate de quotas da sociedade, ou o aumento ou diminuição de capital;

-Empréstimos ou financiamentos junto a Instituições financeiras. (arts. 997, VI; 1.013, 1.015, 1.064, CC/2002)

Parágrafo Segundo: No exercício da administração, fica tratada como opcional a retirada do valor mensal a título de pro labore.

Parágrafo Terceiro: As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento dos outros sócios, ficando assegurado, em igualdade de condições, preço e direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

CLÁUSULA OITAVA: O exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e o balanço de resultado econômico e será efetuada a apuração e a distribuição dos resultados com observância das disposições legais aplicáveis, sendo que os lucros ou prejuízos verificados serão distribuídos ou suportados pelos sócios na proporção de suas cotas de capital.

Parágrafo Primeiro: Por deliberação dos sócios a distribuição de lucros poderá ser em qualquer período do ano a partir de resultado do período apurado.

Parágrafo Segundo: A distribuição dos lucros poderá não obedecer a participação dos sócios desde que aprovada pelos sócios quotistas.

CLÁUSULA NONA: O falecimento, retirada, interdição ou inabilitação de um dos sócios não acarretará a dissolução da sociedade, que continuará com o sócio remanescente ou herdeiros do sócio falecido. Caso o(s) herdeiro(s) do sócio falecido não pretenda(m) integrar-se a Sociedade, então, caberá ao(s) sócio(s) remanescente(s) providenciar(em) a produção de balanço especial e apuração do patrimônio líquido para pagamento dos haveres do sócio falecido, mediante levantamento de balanço geral específico para esse fim, tudo em conformidade com a legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Os Administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou

Req: 81500002319547

Página 5



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

27/06/2025



4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03

por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A sociedade será regida por este Contrato Social, pelos artigos da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, aplicáveis às sociedades limitadas, bem como, de forma supletiva e no que for aplicável, pelas normas que regem as sociedades por ações, Lei 6.404/76.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Fica eleito o foro da comarca de Balneário Camboriú, para dirimir as questões oriundas do presente contrato assinado digital.

Balneário Camboriú/SC, 26 de maio de 2025.

(assinatura digital)

NELSON PEREIRA CACHETA

(assinatura digital)

NP CACHETA HOLDING LTDA

Representante: NELSON PEREIRA CACHETA

(assinatura digital)

RODRIGO VINICIUS CACHETA

(assinatura digital)

JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO

(assinatura digital)

TATIANA CAROLINA CACHETA

Req: 81500002319547

Página 6



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

1Doc: Memorando 13.663/2026

28/217

Assinado por 1 pessoa: OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/D348-6D96-6524-4BB0> e informe o código D348-6D96-6524-4BB0





Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular

Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto

Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388

Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartoriobc.com.br

Site: lribc.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº 73.753 do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

CNM: 104232.2.0073753-98

REGISTRO DE IMÓVEIS		
Livro Nº 2	REGISTRO GERAL	Fls.: 1
73753.		
MATRÍCULA Nº		
Balneario Camboriú, 30 de junho de 1.998.		
IMÓVEL: UM TERRENO, situado na Avenida Marginal, nesta cidade e Comarca, com a área de 1.043,195m², representado pelos LOTES n.ºs 71, 72 e 73, do Loteamento CAMPOS, medindo 23,84m, na frente, a Oeste, com a referida avenida, e nos fundos, a Leste, com o lote 74, onde mede 19,00m; estrema ao Norte com a rua B, 62,11m, e ao Sul com terras de Alberto Bernardes, medindo aí 47,70m.- Sem benfeitorias.-		
Proprietário: CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CGCMF-76.569.441/0001-70, com sede na rua 1001, 338, nesta cidade.-		
Registro anterior: 09068, fls. 115, livro nº 2-AE.-		
R-1-73753-Prot.141653.- 30.06.98.- COMPRA E VENDA.-Adquirente NELSON PEREIRA CACHETA, brasileiro, comerciante, CPF-144.160.699-87, RG-908.615-SSP-PR, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Vera Lucia Fachinelli Cacheta, residente e domiciliado na rua 916, 451, nesta cidade.- Transmissente: Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda.- Escritura Pública datada de 09.06.98, do 1º Ofício de Notas desta cidade, livro nº 130, fls. 139.- Valor: R\$29.500,00.- Dou fé, o Oficial.-		
-----M.A.		
AV-2-73.753, 08 de novembro de 2023.-		
AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO OBJETIVA , de acordo com o §2º do art. 688 do Código de Normas:		
cadastro municipal: conforme documento apresentado, o imóvel matriculado está inscrito no cadastro municipal sob nº 3421 e inscrição imobiliária nº 03.02.044.0184.001, localizado na avenida Marginal Leste, centro, Balneário Camboriú-SC.-		
PROTOCOLO: Nº 327.119 de 11/10/2023. Emolumentos: R\$108,82.-		
FRJ: R\$24,73 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%)-		
Selo de fiscalização: GXP68578-WRHK.-		
Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto		
AV-3-73.753, 08 de novembro de 2023.-		
AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA , de acordo com o §1º do art. 688 do Código de Normas:		
qualificação: conforme documentos apresentados, o proprietário NELSON PEREIRA CACHETA é portador do RG 5.147.965-6-SSP/SC, CPF 144.160.699-87, nascido em 16.03.1949, brasileiro, empresário, casado pelo regime da comunhão de bens em		

Continua no Verso

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registroidmoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por RAYSA PINTO PEDROSO (014.495.120-70)

Página 1 de 3 - 26/09/2025 às 09:57:46



1Doc: Memorando 13.663/2026

29/217

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Assinado por 1 pessoa: OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH - de Imóveis
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://lbc.1doc.com.br/verificacao/D348-6D96-6524-4B80> e informe o código D348-6D96-6524-4B80



Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular
Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto
Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388
Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartoriobc.com.br
Site: 1ribc.com.br

...cont. MATRICULA Nº 73.753 - Registro Geral N.º 1b4Y32.2.0073753-98

03.08.1971 com VERA LUCIA FACHINELLI CACHETA, RG 5165212-SSP/SC, CPF 003.895.929-19, nascida em 29.06.1954, brasileira, empresária, residentes e domiciliados na rua 1950, n. 605, ap. 1002, centro, Balneário Camboriú-SC.-

PROTOCOLO: Nº 327.119 de 11/10/2023. Emolumentos: R\$108,82.-

FRJ: R\$24,73 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%).-

Selo de fiscalização: GXP68579-P0F2.-

Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto

R-4-73.753, 08 de novembro de 2023.-

INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL: Instrumento particular de 1ª Alteração Contratual e Instrumento particular de Rerratificação datados de 22.08.2023 e 19.10.2023, registrados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina em 12.09.2023 e 26.10.2023 sob n.ºs 20238230660 e 20237312492.-

Transmitentes: NELSON PEREIRA CACHETA (integralizante) e VERA LUCIA FACHINELLI CACHETA (anuenta), qualificados na AV.3.-

Adquirente: **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, sociedade empresária limitada, CNPJ nº 50.074.443/0001-03, com sede na rua 1950, n. 605, ap. 1002, centro, Balneário Camboriú-SC.-

Valor: R\$132.020,00.-

ITBI pago em 27.09.2023, sobre R\$2.500.000,00, no valor de R\$50.000,00 conforme Certidão de Quitação de ITBI expedida pela municipalidade em 28.09.2023.-

Hash CNIB: 1310f358eb1b5402dae0abb12c5021b26ad95491 e

34c650900ac0a574be6e385590b608368fcd6c6e.-

"A DOI será emitida no prazo regulamentar".-

PROTOCOLO: Nº 327.119 de 11/10/2023. Emolumentos: R\$1.937,00.-

FRJ: R\$440,28 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%).-

Selo de fiscalização: GXP68580-NOF0.-

Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AD9VM-TCT5J-FATEF-YKTE7>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por RAYSA PINTO PEDROSO (014.495.120-70)

Página 2 de 3 - 26/09/2025 às 09:57:46





Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular

Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto

Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388

Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartoriobc.com.br

Site: 1ribc.com.br

Continuação da certidão da matrícula 73.753.

Balneário Camboriú/SC, 26 de setembro de 2025

Raysa Pinto Pedroso – Escrevente

Emolumentos:	R\$	26,46
Valor do FRJ:	R\$	6,01
ISS:	R\$	0,66
Total:	R\$	33,13



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

HPJ67824-RC2T

Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AD9VM-TCT5J-FATEF-YKTE7>

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por RAYSA PINTO PEDROSO (014.495.120-70)



TERMO DE AVALIAÇÃO E OFERTA DE MERCADO EM REGIÃO RESTRITA

Para fins de procedimentos de pesquisa de mercado para contratação de locação por parte dessa Administração Municipal, especificamente para locação imobiliária, de um imóvel comercial localizado á Avenida Marginal Leste nº 1510 (esquina com Rua 1822) – Centro, o qual constitui todo o 1º e o 2º andar do Edifício Pereira Cacheta, cuja medida totaliza 686 m2 de área, declaro que ao inspecionar “in-loco”, pelo seu atual estado de conservação, valorização e localização, avalio sua locação mensal em R\$: 16.000,00 (dezesesseis mil reais).

Com relação ao valor do aluguel do imóvel, declaramos que está dentro dos parâmetros praticados pelo mercado.

Balneário Camboriú, 01 de outubro de 2025.


JOÃO CARLOS FOLLE

Corretor de Imóveis CRECI nº 21.282

Celular: (47) 99608.1834

Balneário Camboriú-SC.

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ – SC.

Secretaria de Gestão Administrativa

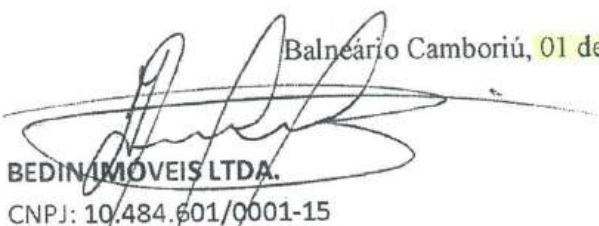
Divisão de Gestão de Materiais e Serviços.

TERMO DE AVALIAÇÃO E OFERTA DE MERCADO EM REGIÃO
RESTRITA

Para fins de procedimentos de pesquisa de mercado para contratação de locação por parte dessa Administração Municipal, especificamente para locação imobiliária, de um imóvel comercial localizado a Avenida Marginal Leste, nº 1510 (esquina com Rua 1822) – Centro, o qual constitui todo o 1º e 2º andar do Edifício Pereira, cuja medida totaliza 686 m² de área, declaro que o inspecionar “in-loco”, pelo seu atual estado de conservação, valorização e localização, avalio sua locação mensal em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)

Com relação ao valor do imóvel, declaramos que está dentro dos parâmetros praticados pelo mercado.

Balneário Camboriú, 01 de outubro de 2025.


BEDIN IMÓVEIS LTDA.

CNPJ: 10.484.601/0001-15

Ivalmor Augusto Bedin – CRECI nº 3513-J

Balneário Camboriú – SC.

BEDIN[®]
IMÓVEIS
CRECI 3513J

Ivalmor A. Bedin

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Secretária de Gestão Administrativa

Divisão de Gestão de Materiais e Serviços



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 50.074.443/0001-03

Certidão nº: 63166513/2025

Expedição: 22/10/2025, às 09:33:53

Validade: 20/04/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o nº **50.074.443/0001-03**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022.

Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



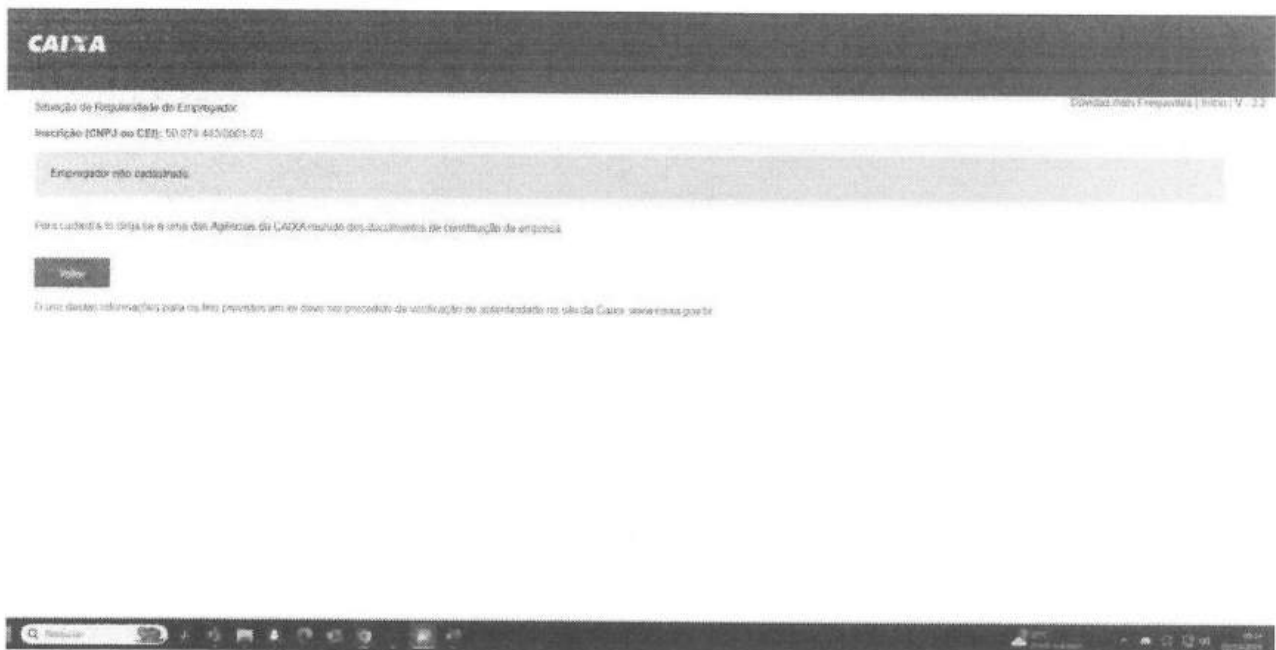
DECLARAÇÃO

CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 50.074.443/0001-03, com sede à rua 1950, nº 605, bairro centro, Balneário Camboriú-SC por intermédio de seu(ua) representante legal RODRIGO VINICIUS CACHETA, inscrito(a) no CPF sob o nº 895.989.899-68, DECLARA, para fins do disposto no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal e no inciso V do artigo 27 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999, que não possui em seu quadro de pessoal empregado(s) com menos de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e em qualquer trabalho menores de 16 (dezesesseis) anos, salvo na condição de aprendiz a partir de 14 (quatorze) anos de idade.

Camboriú - SC, 17 de outubro de 2025.

CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

CNPJ 50.074.443/0001-03





CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO

Certidão Negativa Correccional - Entes Privados (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM)

Consultado: **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

CPF/CNPJ: **50.074.443/0001-03**

Certifica-se que, em consulta aos sistemas ePAD e CGU-PJ e aos cadastros CEIS, CNEP e CEPIM, mantidos pela Corregedoria-Geral da União, **NÃO CONSTAM** registros de penalidades vigentes ou de procedimentos acusatórios em andamento, relativos ao CPF/CNPJ consultado.

Destaca-se que, nos termos da legislação vigente, os referidos cadastros consolidam informações prestadas pelos entes públicos, de todos os Poderes e esferas de governo.

Os Sistemas ePAD e CGU-PJ consolidam os dados sobre o andamento dos processos administrativos de responsabilização de entes privados no Poder Executivo Federal.

O Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) apresenta a relação de empresas e pessoas físicas que sofreram sanções que implicaram a restrição de participar de licitações ou de celebrar contratos com a Administração Pública.

O Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP) apresenta a relação de empresas que sofreram quaisquer das punições previstas na Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção).

O Cadastro de Entidades Privadas sem Fins Lucrativos Impedidas (CEPIM) apresenta a relação de entidades privadas sem fins lucrativos que estão impedidas de celebrar novos convênios, contratos de repasse ou termos de parceria com a Administração Pública Federal, em função de irregularidades não resolvidas em convênios, contratos de repasse ou termos de parceria firmados anteriormente.

Certidão emitida às 09:38:10 do dia 22/10/2025 , com validade até o dia 21/11/2025.

Link para consulta da verificação da certidão <https://certidoes.cgu.gov.br/>

Código de controle da certidão: MNhbqyQiGKK5jJMvB6Kd

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

			
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 50.074.443/0001-03 MATRIZ		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	
		DATA DE ABERTURA 24/03/2023	
NOME EMPRESARIAL CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****			PORTE EPP
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO R 1950	NÚMERO 605	COMPLEMENTO APT 1002	
CEP 88.330-472	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO BALNEARIO CAMBORIU	UF SC
ENDEREÇO ELETRÔNICO RCACHETA@TERRA.COM.BR		TELEFONE (47) 9985-3232	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 24/03/2023	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **22/10/2025** às **09:27:48** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO

CERTIDÃO NEGATIVA

DE

LICITANTES INIDÔNEOS

Nome completo: **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

CPF/CNPJ: **50.074.443/0001-03**

O Tribunal de Contas da União CERTIFICA que, na presente data, o (a) requerente acima identificado(a) **NÃO CONSTA** da relação de responsáveis inidôneos para participar de licitação na administração pública federal, por decisão deste Tribunal, nos termos do art. 46 da Lei nº 8.443/92 (Lei Orgânica do TCU).

Não constam da relação consultada para emissão desta certidão os responsáveis ainda não notificados do teor dos acórdãos condenatórios, aqueles cujas condenações tenham tido seu prazo de vigência expirado, bem como aqueles cujas apreciações estejam suspensas em razão de interposição de recurso com efeito suspensivo ou de decisão judicial.

Certidão emitida às 09:35:32 do dia 22/10/2025, com validade de trinta dias a contar da emissão.

A veracidade das informações aqui prestadas podem ser confirmadas no sítio <https://contas.tcu.gov.br/ords/f?p=1660:5>

Código de controle da certidão: QH8O221025093532

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



257487085

TERMO DE AUTENTICACAO

NOME DA EMPRESA	CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
PROTOCOLO	257487085 - 04/06/2025
ATO	002 - ALTERACAO
EVENTO	021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)

MATRIZ

NIRE 42207671910
CNPJ 50.074.443/0001-03
CERTIFICO O REGISTRO EM 27/06/2025
SOB N: 20257487085

EVENTOS

048 - RERRATIFICAÇÃO ARQUIVAMENTO: 20257487085
051 - CONSOLIDAÇÃO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 20257487085

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 00644434937 - JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO - Assinado em 27/06/2025 às 11:30:05
Cpf: 03185811917 - TATIANA CAROLINA CACHETA - Assinado em 27/06/2025 às 14:28:21
Cpf: 14416069987 - NELSON PEREIRA CACHETA - Assinado em 27/06/2025 às 11:16:49
Cpf: 89598989968 - RODRIGO VINICIUS CACHETA - Assinado em 27/06/2025 às 11:24:14



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretario-Geral

27/06/2025





MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ: 50.074.443/0001-03

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 02:39:55 do dia 14/09/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 13/03/2026.

Código de controle da certidão: **0486.6789.C463.BBC4**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ESTADUAIS

Nome (razão social): **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

CNPJ/CPF: **50.074.443/0001-03**

(Solicitante sem inscrição no Cadastro de Contribuintes do ICMS/SC)

Esta certidão é válida para o número do CPF ou CNPJ informado pelo solicitante, que não consta da base de dados da Secretaria de Estado da Fazenda.

O nome e o CPF ou CNPJ informados pelo solicitante devem ser conferidos com a documentação pessoal do portador.

Ressalvando o direito da Fazenda Estadual de inscrever e cobrar as dívidas que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam, na presente data, pendências em nome do contribuinte acima identificado, relativas aos tributos, dívida ativa e demais débitos administrados pela Secretaria de Estado da Fazenda.

Dispositivo Legal:	Lei nº 3938/66, Art. 154
Número da certidão:	250140348272060
Data de emissão:	21/10/2025 16:32:40
Validade (Lei nº 3938/66, Art. 158):	19/04/2026

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria de Estado da Fazenda na Internet, no endereço: <http://www.sef.sc.gov.br>

Este documento foi assinado digitalmente
Impresso em: 21/10/2025 16:32:41

Assinado por SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA - CNPJ: 82.951.310/0001-56 - Data/Hora: 21/10/2025

Assinado por 1 pessoa: OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/D348-6D96-6524-4BB0> e informe o código D348-6D96-6524-4BB0



CARTA PROPOSTA PARA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., com endereço à rua 1950, nº 605, aptº 1002, em Balneário Camboriú - SC., CEP-88.330-472, com Contrato Social registrado na JUCESC sob NIRE 42207671910 em data de 24/03/2023, inscrita no CNPJ sob nº 50.074.443/0001-03, aqui representada por mim, NELSON PEREIRA CACHETA, brasileiro, com domicílio, casado, residente e domiciliado à Rua 916 nº 145, apto. 202, Edf. Petit Mondrian, em Balneário Camboriú-SC., CPF-144.160.699/87, vem por esta "CARTA PROPOSTA" apresentar a locação do imóvel situado à Av. Marginal Leste nº 1.510, esq. com a rua 1822, composto do 1º e 2º pisos, em alvenaria, medindo 686 m2 construídos, com registro no 1º Registro de Imóveis, matrícula nº 73.753.

O pagamento do aluguel será em 12 parcelas mensais a contar seu início no dia 01 de outubro de 2025 e término em 30 de setembro de 2026, observando a tolerância de até 7 (sete) dias para o pagamento, a contar da data de vencimento do mês.

Fica ressalvado que o valor a ser pago está sendo obtido através de cálculo pelo IGP-DI na importância atualizada de R\$: 11.254,80 (Onze mil, Duzentos e Cincoenta e Quatro Reais e Noventa e Oitenta Centavos).

Outrossim, os depósitos referentes ao pagamento dos aluguéis deverão ser feitos no banco 085, CREDIFOZ, Agência 0109, Conta Corrente 2132267-8, em nome da pessoa jurídica acima mencionada.

Declaro que não há nenhum bem imóvel agregado ao imóvel em oferta.

Declaro também não existir de minha parte nenhum grau de parentesco com qualquer pessoa que exerça cargos nesse órgão público.

Qualquer alteração interna necessária no prédio ora locado, será feita em comum acordo.

Fica estabelecido que o IPTU e o seguro do imóvel será por conta do locador.

Balneário Camboriú-SC., 01 de outubro de 2025.

Nelson Pereira Cacheta Nelson Pereira Cacheta.





Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Rua Dinamarca, 320 - Bairro das Nações - 88.338-900 - Balneário Camboriú/ SC
CNPJ: 83.102.285/0001-07 Fone: (47)3267-7000
<http://www.bc.sc.gov.br>



Usuário: João Vitor

Chave de Autenticação Digital
1198-8248-244

Página
1 / 1

Solicitação de Compra / Contratação

Número: 1295/2026

Emissão: 20/02/2026

Situação: Não liberada

Órgão Orçam.: 52000 - Secretaria Municipal de Articulação Política e Relações Institucionais - SEARP

Un. Orçam.: 52001 - Administração Superior da SEARP

Centro de custo: 52.1 - Administração da SEARP

Descrição: SOLICITAÇÃO DE COMPRAS COM OBJETO LOCAÇÃO DO IMÓVEL LOCALIZADO A RUA 1822 N.º 1510 ESQUINA COM A MARGINAL LESTE - CASA DOS CONSELHOS PELO PERÍODO DE DOZE (12) MESES CONFORME DOCUMENTOS ANEXOS.

Observação: PARA O ANO DE 2026: R\$ 124.000,00 (10 Meses) PARA O ANO DE 2027: R\$ 24.000,00 (02 MESES)

Despesas					
Despesa		Fonte de recurso		Valor indicado (R\$)	Valor bloqueado (R\$)
35 - 1 . 52001 . 4 . 122 . 5004 . 2.298 . 0 . 339000 - Aplicações		100000 - Recursos Não Vinculados de Impostos		144.000,00	0,00
Itens					
Item	Quantidade	Unidade de	Material/Serviço	Valor unitário (R\$)	Valor total (R\$)
1	12,00000	UNIDADE	67862 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	12.000,00000	144.000,00
				Total geral (R\$)	144.000,00

JOSÉ EDELTRUDES DA COSTA FERREIRA

SECRETÁRIO DE COMPRAS E CONVÊNIOS

Portaria 33.070/2025 e Decreto 12.262/2025

OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH

SECRETÁRIO DE ARTICULAÇÃO GOVERNAMENTAL

Assinado por 1 pessoa: OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/D348-6D96-6524-4BB0> e informe o código D348-6D96-6524-4BB0



Balneário Camboriú, 11 de março de 2026.

DECLARAÇÃO DE NÃO DIRECIONAMENTO E VALOR DE MERCADO

Objeto da licitação: locação de imóvel para funcionamento da Casa dos Conselhos

Setor solicitante: Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais

Solicitação Nº: 001/2026

Declaro, para os devidos fins, que os itens constantes no Termo de Referência da solicitação em epígrafe possuem, em suas respectivas descrições, apenas as especificações estritamente necessárias ao atendimento da finalidade pública a que se destinam, sem qualquer direcionamento para marca, modelo, fabricante ou fornecedor específico, assegurando, assim, a ampla competitividade do certame.

Declaro, ainda, que os valores constantes nos orçamentos apresentados encontram-se compatíveis com aqueles praticados no mercado, em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.

Atenciosamente,

OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH

Secretário de Articulação Política e Relações Institucionais

TERMO DE REFERÊNCIA

Objetivo: Locação de espaço destinado ao funcionamento da Casa dos Conselhos, visando a permanência em local alugado desde 2008, tendo em vista a comprovação de que comporta todas as atividades lá realizadas.

Nome: João Vitor Oltramari Silva

Matrícula: 54455

Cargo: Analista Administrativo II

Lotação: SEARP

1. Definição de objeto

1.1. O presente objeto compreende a locação de imóvel situado no Município de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, cujas características estruturais e de localização se mostram plenamente adequadas e suficientes para o estabelecimento e a operação das instalações destinadas às atividades da Casa dos Conselhos;

1.2. O imóvel a ser alugado está registrado em matrícula sob n. 73.753 no 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, com área de 686 m². Abarcando estruturas predial, elétrica, hidráulica e sanitária suficientes para a consecução das atividades da Casa dos Conselhos, além de cumprir com todos os requisitos de segurança;

1.3. Ademais, destaca-se que a localização cumpre papel estratégico, por ser em área de fácil acesso por todos os frequentadores dos Conselhos Municipais.

2. Fundamentação da Contratação

2.1 A presente contratação visa locar espaço para funcionamento dos trabalhos da Casa dos Conselhos, sendo necessário espaço para funcionamento administrativo e para reuniões de múltiplos conselhos.

2.2. O imóvel objeto do presente Termo de Referência apresenta todas as especificações necessárias para o funcionamento do equipamento, visto ser locado e adaptado pela Prefeitura Municipal desde 2008.

2.3. A contratação direta encontra respaldo no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

2.4 Nos termos do § 5º do mesmo artigo, foram atendidos os requisitos legais, a saber: avaliação prévia do imóvel, com laudo técnico quanto ao estado de conservação e eventuais custos de adaptação;

2.5 Declaração da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis com características adequadas para atender à demanda;

2.6 Justificativa da singularidade do imóvel e da vantagem para a Administração, uma vez que a localização adjacente proporciona imediata integração física e operacional completa aos Conselhos Municipais e toda equipe administrativa necessária para a execução dos serviços.

2.7 Ademais, a compatibilidade de preços e vantajosidade da locação foram demonstradas pelas avaliações imobiliárias anexadas.

3. Descrição da solução como um todo

3.1. A solução escolhida consiste na localização de imóvel sito à Av. Marginal Leste, nº 1510, de propriedade da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, destinado ao funcionamento completo das atividades da Casa dos Conselhos e dos Conselhos Municipais.

3.2. A contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, que prevê:

“aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”. Além do exposto, respalda-se no § 5º do mesmo artigo que tende aos requisitos legais, sendo estes: a avaliação prévia, inexistência de alternativas públicas adequadas e justificativa da singularidade do imóvel.

3.3. Obrigações do locador:

3.3.1 Responsabilizar-se por defeitos pré-existentes ou fadigas na estrutura do imóvel, incluindo fundações, colunas, vigas, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, esgotos, coberturas e paredes, providenciando reparos em até 10 (dez) dias corridos a contar da comunicação expressa do LOCATÁRIO.

3.3.2 Manter vigentes os seguros necessários contra incêndio e outros eventos da natureza (raio, explosão, vendaval), isentando a LOCATÁRIA de responsabilidade por indenizações decorrentes.

3.3.3 Garantir que o imóvel esteja em condições adequadas de uso, realizando reparos estruturais e manutenção regular.

3.3.4 Realizar manutenção completa do elevador, incluindo atividades preventivas, corretivas e ajustes elétricos ou estruturais necessários.

3.3.5 Arcar com todas as benfeitorias necessárias ao imóvel, excetuando-se danos causados pela LOCATÁRIA ou decorrentes de desgaste natural, que serão de responsabilidade da Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais.

3.3.6 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, conforme as especificações da proposta.

3.3.7 Fornecer à LOCATÁRIA recibos discriminados dos valores pagos, vedada a quitação genérica. 3.3.8 Apresentar declaração de inexistência de impedimentos jurídicos sobre o imóvel; caso exista algum, prestar esclarecimentos e documentação pertinente para avaliação.

3.3.9 Pagar impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel, incluindo IPTU, iluminação pública e demais encargos não atribuídos à LOCATÁRIA.

3.3.10 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB), bem como o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, quando aplicável.

3.3.11 Notificar a LOCATÁRIA em caso de alienação do imóvel, garantindo o exercício do direito de preferência na compra, com manifestação no prazo de 30 (trinta) dias a contar da notificação.

3.3.12 Assegurar, durante toda a locação, o uso pacífico do imóvel pela LOCATÁRIA

4. Requisitos da Contratação

4.1. A contratação ora proposta tem como objeto a locação de imóvel para execução de atividades da Casa dos Conselhos. O LOCADOR deverá cumprir integralmente as obrigações previstas neste Termo de Referência, garantindo que o imóvel esteja em condições adequadas de uso, segurança e legalidade.

4.2. 4.2 Obrigações do LOCADOR

Além das obrigações já detalhadas no item 3.3, o LOCADOR deverá atender aos requisitos legais, regulamentares e técnicos, assegurando que o imóvel esteja em conformidade com normas de segurança, higiene e acessibilidade, bem como em perfeitas condições para uso administrativo.

4.3 Documentação a ser apresentada pelo LOCADOR

4.3.1 Documentação do Imóvel:

- a) Número de inscrição fiscal ou cópia do carnê de IPTU;
- b) Escritura Pública ou Certidão do Imóvel, comprovando a regularidade da propriedade;
- c) Cópia das contas de luz, água e gás;
- d) Cópia do HABITE-SE – Certificado de Conclusão de Obra, comprovando a possibilidade de uso do imóvel para fins não residenciais.

4.3.2 Documentação do Proprietário:

- I. RG e CPF, se pessoa física;
- II. CNPJ, se pessoa jurídica;
- III. Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e suas alterações, quando aplicável;
- IV. Registro Comercial, no caso de empresa individual;
- V. Procuração ou Contrato de Administração do Imóvel, quando o imóvel for administrado por imobiliária;
- VI. Certidões Negativas de Tributos Municipais, Estaduais e Federais, incluindo Dívida Ativa da União, atualizadas e válidas;
- VII. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- VIII. Certidão de Regularidade do FGTS.

4.4 Observações:

A documentação acima será exigida para instrução do processo e deve ser apresentada antes da assinatura do contrato de locação, a fim de comprovar a regularidade jurídica, fiscal e técnica do imóvel e de seu proprietário. A não apresentação ou irregularidade de qualquer documento poderá implicar impedimento à celebração do contrato.

5. Justificativa nos casos de licitações não exclusivas

5.1. Não haverá tratamento diferenciado para microempresas e empresas de pequeno porte, uma vez que a presente contratação supera o valor teto de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) e será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

5.2. Ressalta-se que a inexigibilidade decorre da singularidade do imóvel, cujas características de instalações e de localização tornam imprescindível sua escolha, não havendo possibilidade de competição entre fornecedores. Portanto, a contratação direta não prejudica a ampla competitividade do mercado, pois decorre de situação excepcional prevista em lei.

6. Justificativa para permissão ou vedação de consórcios

6.1. Fica vedada a participação de consórcios no presente processo licitatório, uma vez que os bens/serviços adquiridos são caracterizados como comuns, possuindo características e especificações usuais de mercado.

6.2. Ademais, o valor estimado para esta contratação é inferior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), não configurando uma contratação de grande vulto que justificasse a formação de consórcios entre fornecedores.

6.3. Dessa forma, a exclusão de consórcios do processo está plenamente fundamentada na legislação vigente, não prejudicando a competitividade ou a obtenção de vantajosidade para a Administração Pública.

7. Modelo de execução do objeto

7.1 Prazo, Razoabilidade do Valor e Condições de Entrega

7.1.1 Para apuração da razoabilidade do valor do aluguel, Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais (SEARP) submeteu as avaliações imobiliárias à Comissão Municipal de Valores (COMUNVAL).

7.1.2 Comprovada a razoabilidade do valor proposto e ajustado em conformidade com a avaliação da COMUNVAL, a Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais realizará vistoria do imóvel, registrando minuciosamente as condições em que se encontra no Termo de Vistoria.

7.1.3 O prazo de entrega do imóvel, com as adaptações necessárias, será de 15 (quinze) dias corridos contados a partir da assinatura do contrato, podendo haver prorrogação mediante anuência expressa das partes.

7.1.4 Os efeitos financeiros terão início a partir da entrega total e definitiva do imóvel, com todas as adaptações realizadas, mediante recebimento definitivo, a ser registrado por servidores designados pela SEARP.

7.2 Etapas para Formalização da Contratação:

A contratação será viabilizada e formalizada por meio das seguintes etapas:
Aprovação da COMUNVAL;

- A) Elaboração e assinatura do Termo de Vistoria;
- B) Aprovação do Formulário CGF;
- C) Publicação e homologação da Inexigibilidade de Licitação;
- D) Assinatura do Contrato;
- F) Emissão da Nota de Empenho / Autorização de Fornecimento (AF);
- G) Aceite do recibo de aluguel mensal;
- H) Quitação do aluguel mensal, conforme pagamentos realizados.

7.3 Canal de Comunicação

Toda comunicação relativa a eventos pertinentes à locação do imóvel, entre o LOCADOR e a fiscalização/gestão do contrato, deverá ser realizada por meio do seguinte canal:

Protocolo através da Central de Atendimento | Prefeitura de Balneário Camboriú | 1Doc

8. Modelo de gestão do contrato

8.1. Execução do Contrato

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e com as normas da Lei nº 14.133/2021, sendo que cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

O órgão ou entidade poderá convocar representante do LOCADOR para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

8.2 Fiscalização

8.2.1 Responsável pela fiscalização:

A fiscalização da contratação será exercida pela servidora Taís Renata André, portaria nº 32.182/2025 a quem competirá:

Dirimir dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato;

Dar ciência à Administração Pública de todas as ocorrências relacionadas à execução;

8.2.2 Considerações sobre a fiscalização:

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, irregularidades ou danos, não implicando corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

8.3 Gestão do Contrato

i. O gestor do contrato, servidor Omar Mohamad Ali Tomalih, coordenará o processo de acompanhamento e fiscalização, registrando formalmente todos os atos relacionados à execução, incluindo: ordens de serviço, registro de ocorrências, alterações e prorrogações contratuais, elaborando relatórios para verificação da necessidade de adequações.

ii. O gestor do contrato acompanhará os registros dos fiscais sobre todas as ocorrências e medidas adotadas, comunicando à autoridade superior as situações que ultrapassarem sua competência.

iii. O gestor verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, assegurando a regularidade para empenho e pagamento, registrando problemas que possam obstruir o fluxo normal da liquidação da despesa no relatório de riscos eventuais.

iv. O gestor emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais quanto ao cumprimento das obrigações contratuais, mencionando o desempenho do contratado, os indicadores aferidos e eventuais penalidades aplicadas, devendo constar no cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

v. O gestor tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização, quando necessário, visando a aplicação de sanções cabíveis.

vi. O gestor elaborará relatório final contendo informações sobre a consecução dos objetivos que justificaram a contratação e recomendações para aprimoramento das atividades da Administração.

vii. O gestor enviará a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, conforme valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

9. Critérios de medição e pagamento

9.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.

9.2. Havendo erro na apresentação dos documentos pertinentes à locação, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras.

9.3. 4 Antes de cada pagamento, a LOCATÁRIA verificará a regularidade fiscal do LOCADOR, especialmente quanto à esfera federal, devendo o resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

9.5 O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

9.6 Considera-se como data do pagamento o dia em que constar emitida a ordem bancária correspondente.

9.7 A LOCATÁRIA não se responsabilizará por despesas efetuadas pelo LOCADOR que não tenham sido acordadas no Termo de Contrato.

9.8 Nos casos de eventual atraso no pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido para tal atraso, fica convencionada a taxa de compensação financeira, calculada mediante a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

Sendo:

EM = Encargos moratórios;

I = Índice de compensação financeira;

N = Número de dias entre a data prevista para pagamento e a data do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

10. Forma e critério de seleção do fornecedor

10.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, artigo 74, inciso V, considerando a singularidade do imóvel e a impossibilidade de competição.

10.2. O regime de execução do contrato será por locação de imóvel para atividades da equipe administrativa da Casa dos Conselhos, bem como, propiciar espaço adequado para as reuniões dos Conselhos Municipais.

10.3. A documentação exigida para habilitação do fornecedor está descrita nos itens 4.3.1 e 4.3.2, abrangendo tanto a documentação do imóvel quanto a documentação do proprietário ou representante legal, garantindo a regularidade fiscal, jurídica e técnica da contratação.

11. Estimativas de valor da contratação

O valor da contratação totalizará R\$ 144.000,00, sendo pago mensalmente na quantia de R\$ 12.000,00.

12. Adequação orçamentária

A despesa decorrente desta contratação correrão por conta da dotação orçamentária: xx

13. Fiscalização e recebimento

13.1. Para fiscalização e gestão:

- **Gestor de contrato:** Omar Mohamad Ali Tomalih – Secretário de Articulação Política e Relações Institucionais.
- **Fiscal de contrato:** Taís Renata André – Diretora da Casa dos Conselhos.

ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL

SECRETARIA DE ARTICULAÇÃO POLÍTICA E RELAÇÕES
INSTITUCIONAIS



14. Estimativas do valor da contratação

14.1. O valor estimado da contratação é de **R\$ 144.000,00**, conforme pesquisa de preços e ata da COMUNVAL.

OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH
Secretário de Articulação Política e Relações Institucionais
Portaria 33.703/2026

Assinado por 1 pessoa: OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/D348-6D96-6524-4BB0> e informe o código D348-6D96-6524-4BB0





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: D348-6D96-6524-4BB0

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



OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH (CPF 922.XXX.XXX-20) em 11/03/2026 14:43:11 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/D348-6D96-6524-4BB0>

ATA Nº 08/2026 – REUNIÃO DA COMUNVAL

Ao vigésimo nono dia do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis, às nove horas, na Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento, localizada no Paço Municipal de Balneário Camboriú, situada na Rua Dinamarca, nº 320, realizou-se reunião da Comissão Municipal de Valores – COMUNVAL. Estiveram presentes: Carlos Humberto Silva, Lucas De Martini Weber, Fabiane Schlindwein, Juan Carlos Amaya e Marcelo Brum do Amaral. O Presidente deu início à reunião e submeteu à apreciação o 1º item da pauta: Memorando nº 2.067/2026, referente à avaliação do **DIC nº 36261**, localizado na Rua Antônio Domingos da Silva, nº 195, Bairro da Barra, com área de lote de 709,14 m² e área total construída de 704,88 m², para fins de locação do imóvel, destinado à instalação da sede da Subprefeitura da Região Sul. O valor locatício foi fixado em R\$ 19.000,00/mês (dezenove mil reais) mensais. 2º item da pauta: Memorando nº 1.628/2026, referente à avaliação do **DIC nº 36149**, localizado na Rua José Araújo, nº 250, Bairro Estaleiro, com área de lote de 328,90 m² e área total construída de 159,32 m², para fins de apuração do valor de mercado do imóvel, cuja avaliação foi solicitada por meio de ofício do Tribunal de Justiça de Santa Catarina – TJSC. O imóvel foi avaliado em R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). 3º item da pauta: Protocolo nº 1.440/2026, referente à avaliação para fins de locação do Centro Comercial Suíça, localizado na Avenida Palestina, nº 150, Bairro das Nações, **DIC nº 93136**, com área de lote de 720,00 m² e área total construída de 1.105,00 m². O valor locatício foi fixado em R\$ 31.000,00/mês (trinta e um mil reais) mensais. 4º item da pauta: Memorando nº 67.135/2025, referente à avaliação do **DIC nº 3421**, localizado na Avenida Marginal Leste, nº 1510, Centro, com área de lote de 804,49 m², composto pelos primeiro e segundo pavimentos, totalizando área de 686,00 m², para fins de locação do imóvel. O valor locatício foi fixado em R\$ 12.000,00/mês (doze mil reais) mensais. Nada mais havendo a tratar, eu, Ana Paula Saramento, lavrei a presente ata, para que seja assinada e surta os efeitos legais.



Carlos Humberto Silva (Presidente)

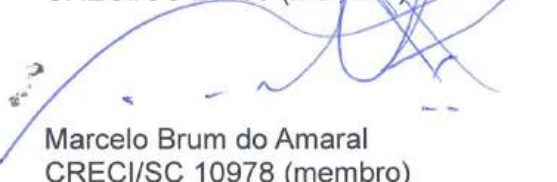


Lucas De Martini Weber
(Vice-Presidente)

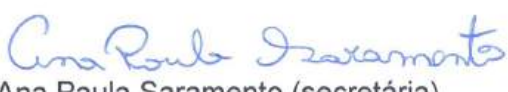


Juan Carlos Amaya
CRECI/SC 21150 (membro)

Fabiane Schlindwein
CRECI/SC 12826 (membro)



Marcelo Brum do Amaral
CRECI/SC 10978 (membro)



Ana Paula Saramento (secretária)

FORMULÁRIO GERAL DE PEDIDO

PROTOCOLO NÚMERO	xxxx/ 2026
TIPO DE PEDIDO	☐ Cursos ou Treinamentos ☐ Contratação de Serviço Especializado ☐ Aquisição de Materiais ☐ Aquisição de Equipamentos Permanentes ☒ Locações ☐ Renovação ou Aditivo Contratual
MODALIDADE DE LICITAÇÃO	☐ Pregão para abertura de Registro de preços ☐ Pregão com entrega imediata/contrato ☐ Tomada de Preços ☐ Concorrência ☐ Convite ☐ Concurso ☐ Leilão
FORMA DE CONTRATAÇÃO	☒ Dispensa ou Inexigibilidade ☐ Compra Direta ☐ Registro de Preços consumo
SOLICITAÇÕES DE COMPRA Nº	1295/2026.
ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO	Aluguel para funcionamento da Casa dos Conselhos administrada por CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.
JUSTIFICATIVA	O presente pedido visa a locação de espaço para funcionamento das atividades da Casa dos Conselhos através de contrato de aluguel firmado ente a Prefeitura de Balneário Camboriú e a Cacheta Administradora de Bens TTDA
VALOR NESTE ANO	R\$ 120.000,00
VALOR PARA OS PRÓXIMOS ANOS	R\$ 24.000,00
DOTAÇÃO	35
ASSINATURA DO GESTOR/ RESPONSÁVEL	

COMPROVAÇÃO DA SUFICIÊNCIA ORÇAMENTÁRIA PELO DEPTO CONTÁBIL FINANCEIRO / ASSESSORIA CONTÁBIL	☐ Contratos vigentes ☐ Investimento ☐ Discricionária ☐ Não previsto no orçamento
PROTOCOLO NÚMERO	xxxx/ 2026

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ARTICULAÇÃO POLÍTICA E RELAÇÕES INSTITUCIONAIS



DECISÃO	☐ DEFERIMENTO ☐ INDEFERIMENTO ☐ DEFERIMENTO PARCIAL ☐ SEM MANIFESTAÇÃO
JUSTIFICATIVA	

AUTORIZAÇÃO PARA SUPLEMENTAR OU DESBLOQUEAR:

INDICAÇÃO DA FONTE DE RECURSO	☐ SIM ☐ NÃO
-------------------------------	--

LEANDRO ARTHUR RODRIGUES DA SILVA
Secretário da Casa Civil

DIEGO MONTIBELER
Procurador-Geral

MAGDA BEZ
Secretária da Fazenda

ARY EUCLIDES DE SOUZA FILHO
Secretário de Gestão de Pessoas

JOSE EDELTRUDES DA COSTA FERREIRA NETO
Secretário de Compras e Patrimônio

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07



Balneário Camboriú (SC), 25 de setembro de 2025.

À

Secretaria de Articulação Governamental.

Pref. Munic. de Balneário Camboriú

Prezados senhores:

Segue anexo a documentação exigida para a renovação da locação do Imóvel localizado à rua 1822 nº 1.510, esquina com a Marginal Leste, onde funciona a "CASA DOS CONSELHOS".

Ressaltamos que o contrato anual atual tem o término do seu vencimento para o dia 30 de setembro de 2025.

Sendo só para momento, subscrevemo-nos mui

Cordialmente,



CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.
Nelson Pereira Cacheta

LEI Nº 7.116, DE 29 DE AGOSTO DE 1983

MAIOR DE 60 ANOS

RG e CPF: 144.160.699-87 DNI: DATA DE EXPEDIÇÃO: 29/JUN/2022

REGISTRO CIVIL: CERT. CAS. 20273 LV B - 45 FL 81

CART. 1º OFÍCIO - LONDRINA PR

TIPO DE ELEITOR: T. ELEITOR

NIS / PIS / PASEP: CTPS: SERIE: UF: IDENTIDADE PROFISSIONAL: POLEGAR DIREITO

CERT. MILITAR: CNS: 2319268643

ASSINATURA DO DIRETOR: FERNANDO LUIZ DE SOUZA

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

NÃO PLASTIFICAR

ESTADO DE SANTA CATARINA

SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA

INSTITUTO GERAL DE IDENTIFICAÇÃO

II - INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

NOME: NELSON PEREIRA CACHETA

FILIAÇÃO: ANTONIO PEREIRA CACHETA

APARECIDA PEREIRA CACHETA

DATA NASCIMENTO: 16/03/1949

NATURALIDADE: LONDRINA PR

OBSERVAÇÃO:

TIPOFATOR RH:

ASSINATURA DO TITULAR: Nelson Pereira Cacheta

CARTEIRA DE IDENTIDADE

4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=76MK9JF8oahgVedvRReA&chave2=Ug8cwwsph-cK6j5CvUIRA
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 14416069887-NELSON PEREIRA CACHETA | 03185811917-TATIANA CAROLINA CACHETA | 89598989968-RODRIGO VINICIUS CACHETA

JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO, nacionalidade brasileira, nascida em 13/12/1978, casada em comunhão parcial de bens, empresária, CPF nº 006.444.349-37, carteira de identidade nº 3.897.435, órgão expedidor SSP - PR, residente e domiciliada na Rua: Jose Francisco Bernardes, nº 1871 – Bairro: Areias – Camboriú – SC - CEP 88345182, Brasil.

NELSON PEREIRA CACHETA, nacionalidade brasileira, nascido em 16/03/1949, Casado em comunhão universal de bens, empresário, CPF nº 144.160.699-87, carteira de identidade nº 5.147.965-6, órgão expedidor SSP - SC, residente e domiciliado na Rua: 1950, nº1871 – Bairro: Centro - Balneário Camboriú – SC - CEP 88.330-472, Brasil.

RODRIGO VINICIUS CACHETA, nacionalidade brasileira, nascido em 03/06/1972, divorciado, empresário, CPF nº 895.989.899-68, carteira de identidade nº 4921210, órgão expedidor SSP - PR, residente e domiciliado na Rua: Jose Francisco Bernardes, nº 1871 – Bairro: Areias – Camboriú – SC - CEP 88345182, Brasil.

TATIANA CAROLINA CACHETA, nacionalidade brasileira, nascida em 08/09/1981, solteira, empresária, CPF nº 031.858.119-17, carteira de identidade nº 3532007, órgão expedidor SSP - SC, residente e domiciliada na Rua: Jose Francisco Bernardes, nº 1871 – Bairro: Areias – Camboriú – SC - CEP 88345182, Brasil.

Sócios da sociedade limitada de nome empresarial **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado Nesta Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, sob NIRE nº 42207671910, com sede Rua 1950, 605, Apt:1002, Centro Balneário Camboriú, SC, CEP 88330472, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/MF sob o nº 50.074.443/0001-03, deliberam de pleno e comum acordo ajustarem a presente alteração contratual, nos termos da Lei nº 10.406/ 2002, mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

DA RERRATIFICAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA. A sociedade rerratifica neste ato a **CLÁUSULA PRIMEIRA** da 3º Alteração Contratual da Sociedade arquivada nesta junta comercial em 22/04/2025 sob número de arquivamento 20258547340 na qual consta que a transferência das quotas da empresa foi por “venda” está incorreta.

DEVENDO CONSTAR O CORRETO: O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA**, decide ceder e transferir a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 163.251 (cento e sessenta e tres mil, duzentos e cinquenta e uma) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma.

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para o sócio **RODRIGO VINICIUS CACHETA**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social, sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para a sócia **TATIANA CAROLINA CACHETA**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social, sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

Req: 81500002319547

Página 1



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

1Doc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026 | Anexo: Documentos_Casa_dos_Conselhos.pdf (3/23)

62/217

**4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03**

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para a sócia **JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

Ficando a referida cláusula com o seguinte teor:

CLÁUSULA SEGUNDA. O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para o sócio **RODRIGO VINICIUS CACHETA**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social, sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para a sócia **TATIANA CAROLINA CACHETA**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social, sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para a sócia **JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

Após a cessão e transferência de quotas, fica assim distribuído:

SÓCIO	QUOTAS	VALOR	PERCENTUAL
Nelson Pereira Cacheta	925.089	R\$ 928.089,00	67,45%
Rodrigo Vinicius Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Tatiana Carolina Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Jaqueline Luciene Cacheta Pisano	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
TOTAL	1.320.000	R\$ 1.320.000,00	100,00 %

QUADRO SOCIETÁRIO

CLÁUSULA TERCEIRA. Admite-se o sócio **NP CACHETA HOLDING LTDA**, CNPJ **61168124000175**, NIRE **42209295036**, com sede na Rua 1950, nº 605 - Apt:1002 – Bairro: Centro - Balneário Camboriú, SC, CEP 88.330-472. representada neste ato por representante legal **NELSON PEREIRA CACHETA**, nacionalidade brasileira, nascido em 16/03/1949, Casado em comunhão universal de bens, empresário, CPF nº 144.160.699-87, carteira de identidade nº 51479656, órgão

Req: 81500002319547

Página 2



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

1Doc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026 | Anexo: Documentos_Casa_dos_Conselhos.pdf (4/23)

63/217

27/06/2025

**4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03**

expedidor SSP - SC, residente e domiciliado na Rua 1950, 605, Centro, Balneário Camboriú, SC, CEP 88330472, Brasil.

Retira-se da sociedade o sócio **NELSON PEREIRA CACHETA**, detentor de 925.089 (Novecentos e Vinte e Cinco Mil e Oitenta e Nove) quotas, perfazendo um total de R\$ 925.089,00 (Novecentos e Vinte e Cinco Mil e Oitenta e Nove Reais).

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

CLÁUSULA QUARTA. O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** transfere suas quotas de capital social, que perfaz o valor total de R\$ 925.089,00 (Novecentos e Vinte e Cinco Mil e Oitenta e Nove Reais) direta e irrevogavelmente ao sócio **NP CACHETA HOLDING LTDA**, da seguinte forma: a título de integralização, dando plena, geral e irrevogável quitação.

Após a cessão e transferência de quotas, e da retirada de sócio, fica assim distribuído:

SÓCIO	QUOTAS	VALOR	PERCENTUAL
Np Cacheta Holding Ltda	925.089	R\$ 928.089,00	67,45%
Rodrigo Vinicius Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Tatiana Carolina Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Jaqueline Luciene Cacheta Pisano	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
TOTAL	1.320.000	R\$ 1.320.000,00	100,00 %

DA ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA QUINTA. A administração da sociedade caberá ao sócio **RODRIGO VINICIUS CACHETA** e ao não sócio **NELSON PEREIRA CACHETA**, em conjunto, ambos com os poderes e atribuições de ADMINISTRADORES, vedados, no entanto, as atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer quotista ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização dos outros sócios. (arts. 997, VI; 1.013, 1.015, 1.064, CC/2002).

Parágrafo Primeiro: As práticas a seguir relacionadas ficarão condicionadas à assinatura em conjunto com os demais sócios:

- Venda de ativos da empresa, hipoteca, locação, arrendamento ou similares, ou outra forma de locação, alienação, ou a imposição de ônus sobre bens imóveis e/ou do ativo fixo e/ou permanente e demais direitos da sociedade, a qualquer título;
- A abertura ou fechamento de filiais, representações ou escritórios da sociedade em qualquer localidade do país ou exterior;
- Criação ou resgate de quotas da sociedade, ou o aumento ou diminuição de capital;
- Empréstimos ou financiamentos junto a Instituições financeiras. (arts. 997, VI; 1.013, 1.015, 1.064, CC/2002)

DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Req: 81500002319547

Página 3



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

1Doc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026 | Anexo: Documentos_Casa_dos_Conselhos.pdf (5/23)

27/06/2025

64/217

**4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03**

CLÁUSULA SEXTA. Os administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.

DA RATIFICAÇÃO E FORO

CLÁUSULA SÉTIMA. O foro para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes do contrato social permanece em Balneário Camboriú - SC.

CLÁUSULA OITAVA. As Cláusulas e condições estabelecidas em atos já arquivados e que não foram expressamente modificadas por esta alteração continuam em vigor.

Em face das alterações acima, consolida-se o contrato social, nos termos da Lei nº 10.406/2002, mediante as condições e cláusulas seguintes

CONSOLIDAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA: A sociedade usará o nome empresarial **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**

CLÁUSULA SEGUNDA: A sociedade terá sua sede social localizada na Rua 1950, nº 605, Apto. 1002, Bairro Centro, Balneário Camboriú/SC, CEP nº 88.330-472.

CLÁUSULA TERCEIRA: Observadas as disposições da legislação aplicável, a sociedade poderá abrir filiais, sucursais, agências e escritórios em qualquer parte do território nacional, a critério dos sócios.

CLÁUSULA QUARTA: A sociedade terá como objeto social o ramo de: Administração, Compra, venda e aluguel de imóveis próprios.

CLÁUSULA QUINTA: A sociedade limitada tem início de suas atividades a partir de 24/03/2023 e seu prazo de duração será indeterminado.

CLÁUSULA SEXTA: O capital social é de R\$ 1.320.000,00 (Um Milhão, Trezentos e Vinte Mil Reais), equivalentes a 1.320.000 (Um Milhão, Trezentos e Vinte Mil) quotas, no valor de R\$ 1,00 cada uma, totalmente subscritas e integralizadas anteriormente, assim distribuídos entre os sócios:

SÓCIO	QUOTAS	VALOR	PERCENTUAL
Np Cacheta Holding Ltda	925.089	R\$ 928.089,00	67,45%
Rodrigo Vinicius Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Tatiana Carolina Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Jaqueline Luciene Cacheta Pisano	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
TOTAL	1.320.000	R\$ 1.320.000,00	100,00 %

Req: 81500002319547

Página 4



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

1Doc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026 | Anexo: Documentos_Casa_dos_Conselhos.pdf (6/23)

65/217

4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03

CLÁUSULA SÉTIMA: A administração da sociedade caberá ao sócio **RODRIGO VINICIUS CACHETA** e ao não sócio **NELSON PEREIRA CACHETA**, em conjunto, ambos com os poderes e atribuições de ADMINISTRADORES, vedados, no entanto, as atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer quotista ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização dos outros sócios. (arts. 997, VI; 1.013, 1.015, 1.064, CC/2002).

Parágrafo Primeiro: As práticas a seguir relacionadas ficarão condicionadas á assinatura em conjunto com os demais sócios:

-Venda de ativos da empresa, hipoteca, locação, arrendamento ou similares, ou outra forma de locação, alienação, ou a imposição de ônus sobre bens imóveis e/ou do ativo fixo e/ou permanente e demais direitos da sociedade, a qualquer título;

-A abertura ou fechamento de filiais, representações ou escritórios da sociedade em qualquer localidade do país ou exterior;

-Criação ou resgate de quotas da sociedade, ou o aumento ou diminuição de capital;

-Empréstimos ou financiamentos junto a Instituições financeiras. (arts. 997, VI; 1.013, 1.015, 1.064, CC/2002)

Parágrafo Segundo: No exercício da administração, fica tratada como opcional a retirada do valor mensal a título de pro labore.

Parágrafo Terceiro: As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento dos outros sócios, ficando assegurado, em igualdade de condições, preço e direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

CLÁUSULA OITAVA: O exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e o balanço de resultado econômico e será efetuada a apuração e a distribuição dos resultados com observância das disposições legais aplicáveis, sendo que os lucros ou prejuízos verificados serão distribuídos ou suportados pelos sócios na proporção de suas cotas de capital.

Parágrafo Primeiro: Por deliberação dos sócios a distribuição de lucros poderá ser em qualquer período do ano a partir de resultado do período apurado.

Parágrafo Segundo: A distribuição dos lucros poderá não obedecer a participação dos sócios desde que aprovada pelos sócios quotistas.

CLÁUSULA NONA: O falecimento, retirada, interdição ou inabilitação de um dos sócios não acarretará a dissolução da sociedade, que continuará com o sócio remanescente ou herdeiros do sócio falecido. Caso o(s) herdeiro(s) do sócio falecido não pretenda(m) integrar-se a Sociedade, então, caberá ao(s) sócio(s) remanescente(s) providenciar(em) a produção de balanço especial e apuração do patrimônio líquido para pagamento dos haveres do sócio falecido, mediante levantamento de balanço geral específico para esse fim, tudo em conformidade com a legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Os Administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou

Req: 81500002319547

Página 5



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

1Doc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026 | Anexo: Documentos_Casa_dos_Conselhos.pdf (7/23)

66/217

**4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03**

por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A sociedade será regida por este Contrato Social, pelos artigos da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, aplicáveis às sociedades limitadas, bem como, de forma supletiva e no que for aplicável, pelas normas que regem as sociedades por ações, Lei 6.404/76.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Fica eleito o foro da comarca de Balneário Camboriú, para dirimir as questões oriundas do presente contrato assinado digital.

Balneário Camboriú/SC, 26 de maio de 2025.

(assinatura digital)

NELSON PEREIRA CACHETA

(assinatura digital)

NP CACHETA HOLDING LTDA
Representante: **NELSON PEREIRA CACHETA**

(assinatura digital)

RODRIGO VINICIUS CACHETA

(assinatura digital)

JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO

(assinatura digital)

TATIANA CAROLINA CACHETA

Req: 81500002319547

Página 6



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Festa cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

1Doc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026 | Anexo: Documentos_Casa_dos_Conselhos.pdf (8/23)

67/217



Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular

Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto

Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388

Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartoriobc.com.br

Site: l1bc.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº 73.753 do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

CNM: 104232.2.0073753-98

REGISTRO DE IMÓVEIS		
Livro Nº 2	REGISTRO GERAL	Fls.: 1
73753.		
MATRÍCULA Nº		
Balneario Camboriú, 30 de junho de 1.998.		
IMÓVEL: UM TERRENO, situado na Avenida Marginal, nesta cidade e Comarca, com a área de 1.043,195m², representado pelos LOTES n.ºs 71, 72 e 73, do Loteamento CAMPOS, medindo 23,84m, na frente, a Oeste, com a referida avenida, e nos fundos, a Leste, com o lote 74, onde mede 19,00m; estrema ao Norte com a rua B, 62,11m, e ao Sul com terras de Alberto Bernardes, medindo aí 47,70m.- Sem benfeitorias.-		
Proprietário: CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CGCMF-76.569.441/0001-70, com sede na rua 1001, 338, nesta cidade.-		
Registro anterior: 09068, fls. 115, livro nº 2-AE.-		
R-1-73753-Prot.141653.- 30.06.98.- COMPRA E VENDA.-Adquirente NELSON PEREIRA CACHETA, brasileiro, comerciante, CPF-144.160.699-87, RG-908.615-SSP-PR, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Vera Lucia Fachinelli Cacheta, residente e domiciliado na rua 916, 451, nesta cidade.- Transmitedor: Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda.- Escritura Pública datada de 09.06.98, do 1º Ofício de Notas desta cidade, livro nº 130, fls. 139.- Valor: R\$29.500,00.- Dou fé, o Oficial.-		
-----M.A.		
AV-2-73.753, 08 de novembro de 2023.-		
AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO OBJETIVA , de acordo com o §2º do art. 688 do Código de Normas:		
cadastro municipal: conforme documento apresentado, o imóvel matriculado está inscrito no cadastro municipal sob nº 3421 e inscrição imobiliária nº 03.02.044.0184.001, localizado na avenida Marginal Leste, centro, Balneário Camboriú-SC.-		
PROTOCOLO: Nº 327.119 de 11/10/2023. Emolumentos: R\$108,82.-		
FRJ: R\$24,73 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%).-		
Selo de fiscalização: GXP68578-WRHK.-		
Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto		
AV-3-73.753, 08 de novembro de 2023.-		
AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA , de acordo com o §1º do art. 688 do Código de Normas:		
qualificação: conforme documentos apresentados, o proprietário NELSON PEREIRA CACHETA é portador do RG 5.147.965-6-SSP/SC, CPF 144.160.699-87, nascido em 16.03.1949, brasileiro, empresário, casado pelo regime da comunhão de bens em		

Continua no Verso

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registroidmoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por RAYSA PINTO PEDROSO (014.495.120-70)

Página 1 de 3 - 26/09/2025 às 09:57:46

1Doc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026 | Anexo: Documentos_Casa_dos_Conselhos.pdf (9/23)



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular
Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto
Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388
Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartoriobc.com.br
Site: Iribc.com.br

...cont. MATRICULA Nº 73.753 - Registro Geral N.º 1b4Y32.2.0073753-98

03.08.1971 com VERA LUCIA FACHINELLI CACHETA, RG 5165212-SSP/SC, CPF 003.895.929-19, nascida em 29.06.1954, brasileira, empresária, residentes e domiciliados na rua 1950, n. 605, ap. 1002, centro, Balneário Camboriú-SC.-

PROTOCOLO: Nº 327.119 de 11/10/2023. Emolumentos: R\$108,82.-

FRJ: R\$24,73 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%).-

Selo de fiscalização: GXP68579-P0F2.-

Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto

R-4-73.753, 08 de novembro de 2023.-

INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL: Instrumento particular de 1ª Alteração Contratual e Instrumento particular de Rerratificação datados de 22.08.2023 e 19.10.2023, registrados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina em 12.09.2023 e 26.10.2023 sob nºs 20238230660 e 20237312492.-

Transmitentes: NELSON PEREIRA CACHETA (integralizante) e VERA LUCIA FACHINELLI CACHETA (anuenta), qualificados na AV.3.-

Adquirente: **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, sociedade empresária limitada, CNPJ nº 50.074.443/0001-03, com sede na rua 1950, n. 605, ap. 1002, centro, Balneário Camboriú-SC.-

Valor: R\$132.020,00.-

ITBI pago em 27.09.2023, sobre R\$2.500.000,00, no valor de R\$50.000,00 conforme Certidão de Quitação de ITBI expedida pela municipalidade em 28.09.2023.-

Hash CNIB: 1310f358eb1b5402dae0abb12c5021b26ad95491 e

34c650900ac0a574be6e385590b608368fcd6c6e.-

"A DOI será emitida no prazo regulamentar".-

PROTOCOLO: Nº 327.119 de 11/10/2023. Emolumentos: R\$1.937,00.-

FRJ: R\$440,28 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%).-

Selo de fiscalização: GXP68580-NOF0.-

Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AD9VM-TCT5J-FATEF-YKTE7>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por RAYSA PINTO PEDROSO (014.495.120-70)

Página 2 de 3 - 26/09/2025 às 09:57:46

1Doc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026 | Anexo: Documentos_Casa_dos_Consehos.pdf (10/23)

69/217





Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular

Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto

Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388

Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartoriobc.com.br

Site: Iribc.com.br

Continuação da certidão da matrícula 73.753.

Balneário Camboriú/SC, 26 de setembro de 2025

Raysa Pinto Pedroso – Escrevente

Emolumentos:	R\$	26,46
Valor do FRJ:	R\$	6,01
ISS:	R\$	0,66
Total:	R\$	33,13



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

HPJ67824-RC2T

Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AD9VM-TCT5J-FATEF-YKTE7>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por RAYSA PINTO PEDROSO (014.495.120-70)

Página 3 de 3 - 26/09/2025 às 09:57:46

1Doc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026 | Anexo: Documentos_Casa_dos_Conseelhos.pdf (11/23)



70/217

TERMO DE AVALIAÇÃO E OFERTA DE MERCADO EM REGIÃO RESTRITA

Para fins de procedimentos de pesquisa de mercado para contratação de locação por parte dessa Administração Municipal, especificamente para locação imobiliária, de um imóvel comercial localizado á Avenida Marginal Leste nº 1510 (esquina com Rua 1822) – Centro, o qual constitui todo o 1º e o 2º andar do Edifício Pereira Cacheta, cuja medida totaliza 686 m2 de área, declaro que ao inspecionar “in-loco”, pelo seu atual estado de conservação, valorização e localização, avalio sua locação mensal em R\$: 16.000,00 (dezesseis mil reais).

Com relação ao valor do aluguel do imóvel, declaramos que está dentro dos parâmetros praticados pelo mercado.

Balneário Camboriú, 01 de outubro de 2025.


JOÃO CARLOS FOLLE

Corretor de Imóveis CRECI nº 21.282

Celular: (47) 99608.1834

Balneário Camboriú-SC.

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ – SC.

Secretaria de Gestão Administrativa

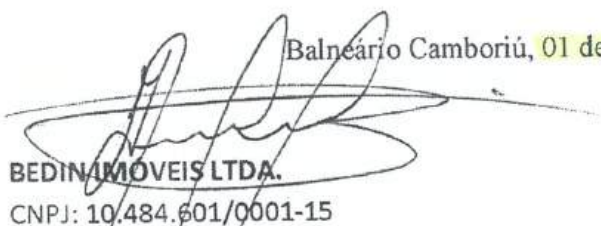
Divisão de Gestão de Materiais e Serviços.

TERMO DE AVALIAÇÃO E OFERTA DE MERCADO EM REGIÃO
RESTRITA

Para fins de procedimentos de pesquisa de mercado para contratação de locação por parte dessa Administração Municipal, especificamente para locação imobiliária, de um imóvel comercial localizado a Avenida Marginal Leste, nº 1510 (esquina com Rua 1822) – Centro, o qual constitui todo o 1º e 2º andar do Edifício Pereira, cuja medida totaliza 686 m² de área, declaro que o inspecionar “in-loco”, pelo seu atual estado de conservação, valorização e localização, avalio sua locação mensal em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)

Com relação ao valor do imóvel, declaramos que está dentro dos parâmetros praticados pelo mercado.

Balneário Camboriú, 01 de outubro de 2025.


BEDIN IMÓVEIS LTDA.

CNPJ: 10.484.601/0001-15

Ivalmor Augusto Bedin – CRECI nº 3513-J

Balneário Camboriú – SC.

BEDIN[®]
IMÓVEIS
CRECI 3513J

Ivalmor A. Bedin

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Secretária de Gestão Administrativa

Divisão de Gestão de Materiais e Serviços



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 50.074.443/0001-03

Certidão n°: 63166513/2025

Expedição: 22/10/2025, às 09:33:53

Validade: 20/04/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o n° **50.074.443/0001-03**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

DECLARAÇÃO

CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 50.074.443/0001-03, com sede à rua 1950, nº 605, bairro centro, Balneário Camboriú-SC por intermédio de seu(ua) representante legal RODRIGO VINICIUS CACHETA, inscrito(a) no CPF sob o nº 895.989.899-68, DECLARA, para fins do disposto no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal e no inciso V do artigo 27 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999, que não possui em seu quadro de pessoal empregado(s) com menos de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e em qualquer trabalho menores de 16 (dezesesseis) anos, salvo na condição de aprendiz a partir de 14 (quatorze) anos de idade.

Camboriú - SC, 17 de outubro de 2025.

CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

CNPJ 50.074.443/0001-03

CAIXA

Situação de Regularidade do Empregador

Consultar Status Regularidade | Inicio | V. 2.2

Inscrição (CNPJ ou CEB): 00.079.485/0001-03

Empregador não cadastrado

Para cadastrar, clique em uma das opções da CAIXA, anexo dos documentos de constituição da empresa

Novo

Para obter mais informações para os itens previstos em lei, clique no procedimento de verificação de autenticidade no site da Caixa, disponível aqui

Requisito



CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO

Certidão Negativa Correccional - Entes Privados (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM)

Consultado: **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

CPF/CNPJ: **50.074.443/0001-03**

Certifica-se que, em consulta aos sistemas ePAD e CGU-PJ e aos cadastros CEIS, CNEP e CEPIM, mantidos pela Corregedoria-Geral da União, **NÃO CONSTAM** registros de penalidades vigentes ou de procedimentos acusatórios em andamento, relativos ao CPF/CNPJ consultado.

Destaca-se que, nos termos da legislação vigente, os referidos cadastros consolidam informações prestadas pelos entes públicos, de todos os Poderes e esferas de governo.

Os Sistemas ePAD e CGU-PJ consolidam os dados sobre o andamento dos processos administrativos de responsabilização de entes privados no Poder Executivo Federal.

O Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) apresenta a relação de empresas e pessoas físicas que sofreram sanções que implicaram a restrição de participar de licitações ou de celebrar contratos com a Administração Pública.

O Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP) apresenta a relação de empresas que sofreram quaisquer das punições previstas na Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção).

O Cadastro de Entidades Privadas sem Fins Lucrativos Impedidas (CEPIM) apresenta a relação de entidades privadas sem fins lucrativos que estão impedidas de celebrar novos convênios, contratos de repasse ou termos de parceria com a Administração Pública Federal, em função de irregularidades não resolvidas em convênios, contratos de repasse ou termos de parceria firmados anteriormente.

Certidão emitida às 09:38:10 do dia 22/10/2025 , com validade até o dia 21/11/2025.

Link para consulta da verificação da certidão <https://certidoes.cgu.gov.br/>

Código de controle da certidão: MNhbqyQiGKK5jJMvB6Kd

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

			
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 50.074.443/0001-03 MATRIZ		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	
		DATA DE ABERTURA 24/03/2023	
NOME EMPRESARIAL CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****			PORTE EPP
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO R 1950	NÚMERO 605	COMPLEMENTO APT 1002	
CEP 88.330-472	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO BALNEARIO CAMBORIU	UF SC
ENDEREÇO ELETRÔNICO RCACHETA@TERRA.COM.BR		TELEFONE (47) 9985-3232	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 24/03/2023	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **22/10/2025** às **09:27:48** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO

CERTIDÃO NEGATIVA

DE

LICITANTES INIDÔNEOS

Nome completo: **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

CPF/CNPJ: **50.074.443/0001-03**

O Tribunal de Contas da União CERTIFICA que, na presente data, o (a) requerente acima identificado(a) NÃO CONSTA da relação de responsáveis inidôneos para participar de licitação na administração pública federal, por decisão deste Tribunal, nos termos do art. 46 da Lei nº 8.443/92 (Lei Orgânica do TCU).

Não constam da relação consultada para emissão desta certidão os responsáveis ainda não notificados do teor dos acórdãos condenatórios, aqueles cujas condenações tenham tido seu prazo de vigência expirado, bem como aqueles cujas apreciações estejam suspensas em razão de interposição de recurso com efeito suspensivo ou de decisão judicial.

Certidão emitida às 09:35:32 do dia 22/10/2025, com validade de trinta dias a contar da emissão.

A veracidade das informações aqui prestadas podem ser confirmadas no sítio <https://contas.tcu.gov.br/ords/f?p=1660:5>

Código de controle da certidão: QH8O221025093532

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



257487085

TERMO DE AUTENTICACAO

NOME DA EMPRESA	CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
PROTOCOLO	257487085 - 04/06/2025
ATO	002 - ALTERACAO
EVENTO	021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)

MATRIZ

NIRE 42207671910
CNPJ 50.074.443/0001-03
CERTIFICO O REGISTRO EM 27/06/2025
SOB N: 20257487085

EVENTOS

048 - RERRATIFICAÇÃO ARQUIVAMENTO: 20257487085
051 - CONSOLIDAÇÃO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 20257487085

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 00644434937 - JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO - Assinado em 27/06/2025 às 11:30:05

Cpf: 03185811917 - TATIANA CAROLINA CACHETA - Assinado em 27/06/2025 às 14:28:21

Cpf: 14416069987 - NELSON PEREIRA CACHETA - Assinado em 27/06/2025 às 11:16:49

Cpf: 89598989968 - RODRIGO VINICIUS CACHETA - Assinado em 27/06/2025 às 11:24:14



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretario-Geral

27/06/2025



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ: 50.074.443/0001-03

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 02:39:55 do dia 14/09/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 13/03/2026.

Código de controle da certidão: **0486.6789.C463.BBC4**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA**

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ESTADUAIS

Nome (razão social): **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

CNPJ/CPF: **50.074.443/0001-03**

(Solicitante sem inscrição no Cadastro de Contribuintes do ICMS/SC)

Esta certidão é válida para o número do CPF ou CNPJ informado pelo solicitante, que não consta da base de dados da Secretaria de Estado da Fazenda.

O nome e o CPF ou CNPJ informados pelo solicitante devem ser conferidos com a documentação pessoal do portador.

Ressalvando o direito da Fazenda Estadual de inscrever e cobrar as dívidas que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam, na presente data, pendências em nome do contribuinte acima identificado, relativas aos tributos, dívida ativa e demais débitos administrados pela Secretaria de Estado da Fazenda.

Dispositivo Legal: **Lei nº 3938/66, Art. 154**

Número da certidão: **250140348272060**

Data de emissão: **21/10/2025 16:32:40**

Validade (Lei nº 3938/66, Art. 158): **19/04/2026**

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria de Estado da Fazenda na Internet, no endereço: <http://www.sef.sc.gov.br>

Este documento foi assinado digitalmente
Impresso em: 21/10/2025 16:32:41

Assinado por SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA - CNPJ: 82.951.310/0001-56 - Data/Hora: 21/10/2025

CARTA PROPOSTA PARA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., com endereço à rua 1950, nº 605, aptº 1002, em Balneário Camboriú - SC., CEP-88.330-472, com Contrato Social registrado na JUCESC sob NIRE 42207671910 em data de 24/03/2023, inscrita no CNPJ sob nº 50.074.443/0001-03, aqui representada por mim, NELSON PEREIRA CACHETA, brasileiro, com domicílio, casado, residente e domiciliado à Rua 916 nº 145, apto. 202, Edf. Petit Mondrian, em Balneário Camboriú-SC., CPF-144.160.699/87, vem por esta "CARTA PROPOSTA" apresentar a locação do imóvel situado à Av. Marginal Leste nº 1.510, esq. com a rua 1822, composto do 1º e 2º pisos, em alvenaria, medindo 686 m2 construídos, com registro no 1º Registro de Imóveis, matrícula nº 73.753.

O pagamento do aluguel será em 12 parcelas mensais a contar seu início no dia 01 de outubro de 2025 e término em 30 de setembro de 2026, observando a tolerância de até 7 (sete) dias para o pagamento, a contar da data de vencimento do mês.

Fica ressalvado que o valor a ser pago está sendo obtido através de cálculo pelo IGP-DI na importância atualizada de R\$: 11.254,80 (Onze mil, Duzentos e Cincoenta e Quatro Reais e Noventa e Oitenta Centavos).

Outrossim, os depósitos referentes ao pagamento dos aluguéis deverão ser feitos no banco 085, CREDIFOZ, Agência 0109, Conta Corrente 2132267-8, em nome da pessoa jurídica acima mencionada.

Declaro que não há nenhum bem imóvel agregado ao imóvel em oferta.

Declaro também não existir de minha parte nenhum grau de parentesco com qualquer pessoa que exerça cargos nesse órgão público.

Qualquer alteração interna necessária no prédio ora locado, será feita em comum acordo.

Fica estabelecido que o IPTU e o seguro do imóvel será por conta do locador.

Balneário Camboriú-SC., 01 de outubro de 2025.

Nelson Pereira Cacheta Nelson Pereira Cacheta.





Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Rua Dinamarca, 320 - Bairro das Nações - 88.338-900 - Balneário Camboriú/ SC
CNPJ: 83.102.285/0001-07 Fone: (47)3267-7000
<http://www.bc.sc.gov.br>



Usuário: João Vitor

Chave de Autenticação Digital
1198-8248-244

Página
1 / 1

Solicitação de Compra / Contratação

Número: 1295/2026

Emissão: 20/02/2026

Situação: Não liberada

Órgão Orçam.: 52000 - Secretaria Municipal de Articulação Política e Relações Institucionais - SEARP

Un. Orçam.: 52001 - Administração Superior da SEARP

Centro de custo: 52.1 - Administração da SEARP

Descrição: SOLICITAÇÃO DE COMPRAS COM OBJETO LOCAÇÃO DO IMÓVEL LOCALIZADO A RUA 1822 N.º 1510 ESQUINA COM A MARGINAL LESTE - CASA DOS CONSELHOS PELO PERÍODO DE DOZE (12) MESES CONFORME DOCUMENTOS ANEXOS.

Observação: PARA O ANO DE 2026: R\$ 124.000,00 (10 Meses) PARA O ANO DE 2027: R\$ 24.000,00 (02 MESES)

Despesas					
Despesa			Fonte de recurso	Valor indicado (R\$)	Valor bloqueado (R\$)
35 - 1 . 52001 . 4 . 122 . 5004 . 2.298 . 0 . 339000 - Aplicações			100000 - Recursos Não Vinculados de Impostos	144.000,00	0,00
Itens					
Item	Quantidade	Unidade de	Material/Serviço	Valor unitário (R\$)	Valor total (R\$)
1	12,00000	UNIDADE	67862 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	12.000,00000	144.000,00
				Total geral (R\$)	144.000,00

JOSÉ EDELTRUDES DA COSTA FERREIRA

SECRETÁRIO DE COMPRAS E CONVÊNIOS

Portaria 33.070/2025 e Decreto 12.262/2025

OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH

SECRETÁRIO DE ARTICULAÇÃO GOVERNAMENTAL

84/217

TERMO DE REFERÊNCIA

Objetivo: Locação de espaço destinado ao funcionamento da Casa dos Conselhos, visando a permanência em local alugado desde 2008, tendo em vista a comprovação de que comporta todas as atividades lá realizadas.

Nome: João Vitor Oltramari Silva

Matrícula: 54455

Cargo: Analista Administrativo II

Lotação: SEARP

1. Definição de objeto

1.1. O presente objeto compreende a locação de imóvel situado no Município de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, cujas características estruturais e de localização se mostram plenamente adequadas e suficientes para o estabelecimento e a operação das instalações destinadas às atividades da Casa dos Conselhos;

1.2. O imóvel a ser alugado está registrado em matrícula sob n. 73.753 no 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, com área de 686 m². Abarcando estruturas predial, elétrica, hidráulica e sanitária suficientes para a consecução das atividades da Casa dos Conselhos, além de cumprir com todos os requisitos de segurança;

1.3. Ademais, destaca-se que a localização cumpre papel estratégico, por ser em área de fácil acesso por todos os frequentadores dos Conselhos Municipais.

2. Fundamentação da Contratação

2.1 A presente contratação visa locar espaço para funcionamento dos trabalhos da Casa dos Conselhos, sendo necessário espaço para funcionamento administrativo e para reuniões de múltiplos conselhos.

2.2. O imóvel objeto do presente Termo de Referência apresenta todas as especificações necessárias para o funcionamento do equipamento, visto ser locado e adaptado pela Prefeitura Municipal desde 2008.

2.3. A contratação direta encontra respaldo no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

2.4 Nos termos do § 5º do mesmo artigo, foram atendidos os requisitos legais, a saber: avaliação prévia do imóvel, com laudo técnico quanto ao estado de conservação e eventuais custos de adaptação;

2.5 Declaração da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis com características adequadas para atender à demanda;

2.6 Justificativa da singularidade do imóvel e da vantagem para a Administração, uma vez que a localização adjacente proporciona imediata integração física e operacional completa aos Conselhos Municipais e toda equipe administrativa necessária para a execução dos serviços.

2.7 Ademais, a compatibilidade de preços e vantajosidade da locação foram demonstradas pelas avaliações imobiliárias anexadas.

3. Descrição da solução como um todo

3.1. A solução escolhida consiste na localização de imóvel sito à Av. Marginal Leste, nº 1510, de propriedade da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, destinado ao funcionamento completo das atividades da Casa dos Conselhos e dos Conselhos Municipais.

3.2. A contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, que prevê:

“aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”. Além do exposto, respalda-se no § 5º do mesmo artigo que tende aos requisitos legais, sendo estes: a avaliação prévia, inexistência de alternativas públicas adequadas e justificativa da singularidade do imóvel.

3.3. Obrigações do locador:

3.3.1 Responsabilizar-se por defeitos pré-existentes ou fadigas na estrutura do imóvel, incluindo fundações, colunas, vigas, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, esgotos, coberturas e paredes, providenciando reparos em até 10 (dez) dias corridos a contar da comunicação expressa do LOCATÁRIO.

3.3.2 Manter vigentes os seguros necessários contra incêndio e outros eventos da natureza (raio, explosão, vendaval), isentando a LOCATÁRIA de responsabilidade por indenizações decorrentes.

3.3.3 Garantir que o imóvel esteja em condições adequadas de uso, realizando reparos estruturais e manutenção regular.

3.3.4 Realizar manutenção completa do elevador, incluindo atividades preventivas, corretivas e ajustes elétricos ou estruturais necessários.

3.3.5 Arcar com todas as benfeitorias necessárias ao imóvel, excetuando-se danos causados pela LOCATÁRIA ou decorrentes de desgaste natural, que serão de responsabilidade da Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais.

3.3.6 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, conforme as especificações da proposta.

3.3.7 Fornecer à LOCATÁRIA recibos discriminados dos valores pagos, vedada a quitação genérica. 3.3.8 Apresentar declaração de inexistência de impedimentos jurídicos sobre o imóvel; caso exista algum, prestar esclarecimentos e documentação pertinente para avaliação.

3.3.9 Pagar impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel, incluindo IPTU, iluminação pública e demais encargos não atribuídos à LOCATÁRIA.

3.3.10 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB), bem como o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, quando aplicável.

3.3.11 Notificar a LOCATÁRIA em caso de alienação do imóvel, garantindo o exercício do direito de preferência na compra, com manifestação no prazo de 30 (trinta) dias a contar da notificação.

3.3.12 Assegurar, durante toda a locação, o uso pacífico do imóvel pela LOCATÁRIA

4. Requisitos da Contratação

4.1. A contratação ora proposta tem como objeto a locação de imóvel para execução de atividades da Casa dos Conselhos. O LOCADOR deverá cumprir integralmente as obrigações previstas neste Termo de Referência, garantindo que o imóvel esteja em condições adequadas de uso, segurança e legalidade.

4.2. 4.2 Obrigações do LOCADOR

Além das obrigações já detalhadas no item 3.3, o LOCADOR deverá atender aos requisitos legais, regulamentares e técnicos, assegurando que o imóvel esteja em conformidade com normas de segurança, higiene e acessibilidade, bem como em perfeitas condições para uso administrativo.

4.3 Documentação a ser apresentada pelo LOCADOR

4.3.1 Documentação do Imóvel:

- a) Número de inscrição fiscal ou cópia do carnê de IPTU;
- b) Escritura Pública ou Certidão do Imóvel, comprovando a regularidade da propriedade;
- c) Cópia das contas de luz, água e gás;
- d) Cópia do HABITE-SE – Certificado de Conclusão de Obra, comprovando a possibilidade de uso do imóvel para fins não residenciais.

4.3.2 Documentação do Proprietário:

- I. RG e CPF, se pessoa física;
- II. CNPJ, se pessoa jurídica;
- III. Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e suas alterações, quando aplicável;
- IV. Registro Comercial, no caso de empresa individual;
- V. Procuração ou Contrato de Administração do Imóvel, quando o imóvel for administrado por imobiliária;
- VI. Certidões Negativas de Tributos Municipais, Estaduais e Federais, incluindo Dívida Ativa da União, atualizadas e válidas;
- VII. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- VIII. Certidão de Regularidade do FGTS.

4.4 Observações:

A documentação acima será exigida para instrução do processo e deve ser apresentada antes da assinatura do contrato de locação, a fim de comprovar a regularidade jurídica, fiscal e técnica do imóvel e de seu proprietário. A não apresentação ou irregularidade de qualquer documento poderá implicar impedimento à celebração do contrato.

5. Justificativa nos casos de licitações não exclusivas

5.1. Não haverá tratamento diferenciado para microempresas e empresas de pequeno porte, uma vez que a presente contratação supera o valor teto de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) e será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

5.2. Ressalta-se que a inexigibilidade decorre da singularidade do imóvel, cujas características de instalações e de localização tornam imprescindível sua escolha, não havendo possibilidade de competição entre fornecedores. Portanto, a contratação direta não prejudica a ampla competitividade do mercado, pois decorre de situação excepcional prevista em lei.

6. Justificativa para permissão ou vedação de consórcios

6.1. Fica vedada a participação de consórcios no presente processo licitatório, uma vez que os bens/serviços adquiridos são caracterizados como comuns, possuindo características e especificações usuais de mercado.

6.2. Ademais, o valor estimado para esta contratação é inferior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), não configurando uma contratação de grande vulto que justificasse a formação de consórcios entre fornecedores.

6.3. Dessa forma, a exclusão de consórcios do processo está plenamente fundamentada na legislação vigente, não prejudicando a competitividade ou a obtenção de vantajosidade para a Administração Pública.

7. Modelo de execução do objeto

7.1 Prazo, Razoabilidade do Valor e Condições de Entrega

7.1.1 Para apuração da razoabilidade do valor do aluguel, Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais (SEARP) submeteu as avaliações imobiliárias à Comissão Municipal de Valores (COMUNVAL).

7.1.2 Comprovada a razoabilidade do valor proposto e ajustado em conformidade com a avaliação da COMUNVAL, a Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais realizará vistoria do imóvel, registrando minuciosamente as condições em que se encontra no Termo de Vistoria.

7.1.3 O prazo de entrega do imóvel, com as adaptações necessárias, será de 15 (quinze) dias corridos contados a partir da assinatura do contrato, podendo haver prorrogação mediante anuência expressa das partes.

7.1.4 Os efeitos financeiros terão início a partir da entrega total e definitiva do imóvel, com todas as adaptações realizadas, mediante recebimento definitivo, a ser registrado por servidores designados pela SEARP.

7.2 Etapas para Formalização da Contratação:

A contratação será viabilizada e formalizada por meio das seguintes etapas:
Aprovação da COMUNVAL;

- A) Elaboração e assinatura do Termo de Vistoria;
- B) Aprovação do Formulário CGF;
- C) Publicação e homologação da Inexigibilidade de Licitação;
- D) Assinatura do Contrato;
- F) Emissão da Nota de Empenho / Autorização de Fornecimento (AF);
- G) Aceite do recibo de aluguel mensal;
- H) Quitação do aluguel mensal, conforme pagamentos realizados.

7.3 Canal de Comunicação

Toda comunicação relativa a eventos pertinentes à locação do imóvel, entre o LOCADOR e a fiscalização/gestão do contrato, deverá ser realizada por meio do seguinte canal:

Protocolo através da Central de Atendimento | Prefeitura de Balneário Camboriú | 1Doc

8. Modelo de gestão do contrato

8.1. Execução do Contrato

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e com as normas da Lei nº 14.133/2021, sendo que cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

O órgão ou entidade poderá convocar representante do LOCADOR para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

8.2 Fiscalização

8.2.1 Responsável pela fiscalização:

A fiscalização da contratação será exercida pela servidora Taís Renata André, portaria nº 32.182/2025 a quem competirá:

Dirimir dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato;

Dar ciência à Administração Pública de todas as ocorrências relacionadas à execução;

8.2.2 Considerações sobre a fiscalização:

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, irregularidades ou danos, não implicando corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

8.3 Gestão do Contrato

i. O gestor do contrato, servidor Omar Mohamad Ali Tomalih, coordenará o processo de acompanhamento e fiscalização, registrando formalmente todos os atos relacionados à execução, incluindo: ordens de serviço, registro de ocorrências, alterações e prorrogações contratuais, elaborando relatórios para verificação da necessidade de adequações.

ii. O gestor do contrato acompanhará os registros dos fiscais sobre todas as ocorrências e medidas adotadas, comunicando à autoridade superior as situações que ultrapassarem sua competência.

iii. O gestor verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, assegurando a regularidade para empenho e pagamento, registrando problemas que possam obstruir o fluxo normal da liquidação da despesa no relatório de riscos eventuais.

iv. O gestor emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais quanto ao cumprimento das obrigações contratuais, mencionando o desempenho do contratado, os indicadores aferidos e eventuais penalidades aplicadas, devendo constar no cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

v. O gestor tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização, quando necessário, visando a aplicação de sanções cabíveis.

vi. O gestor elaborará relatório final contendo informações sobre a consecução dos objetivos que justificaram a contratação e recomendações para aprimoramento das atividades da Administração.

vii. O gestor enviará a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, conforme valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

9. Critérios de medição e pagamento

9.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.

9.2. Havendo erro na apresentação dos documentos pertinentes à locação, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras.

9.3. 4 Antes de cada pagamento, a LOCATÁRIA verificará a regularidade fiscal do LOCADOR, especialmente quanto à esfera federal, devendo o resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

9.5 O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

9.6 Considera-se como data do pagamento o dia em que constar emitida a ordem bancária correspondente.

9.7 A LOCATÁRIA não se responsabilizará por despesas efetuadas pelo LOCADOR que não tenham sido acordadas no Termo de Contrato.

9.8 Nos casos de eventual atraso no pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido para tal atraso, fica convencionada a taxa de compensação financeira, calculada mediante a seguinte fórmula:

$$EM=I \times N \times VP_{EM} = I \times N \times VP$$

Sendo:

EM = Encargos moratórios;

I = Índice de compensação financeira;

N = Número de dias entre a data prevista para pagamento e a data do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

10. Forma e critério de seleção do fornecedor

10.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, artigo 74, inciso V, considerando a singularidade do imóvel e a impossibilidade de competição.

10.2. O regime de execução do contrato será por locação de imóvel para atividades da equipe administrativa da Casa dos Conselhos, bem como, propiciar espaço adequado para as reuniões dos Conselhos Municipais.

10.3. A documentação exigida para habilitação do fornecedor está descrita nos itens 4.3.1 e 4.3.2, abrangendo tanto a documentação do imóvel quanto a documentação do proprietário ou representante legal, garantindo a regularidade fiscal, jurídica e técnica da contratação.

11. Estimativas de valor da contratação

O valor da contratação totalizará R\$ 144.000,00, sendo pago mensalmente na quantia de R\$ 12.000,00.

12. Adequação orçamentária

A despesa decorrente desta contratação correrão por conta da dotação orçamentária: xx

13. Fiscalização e recebimento

13.1. Para fiscalização e gestão:

- **Gestor de contrato:** Omar Mohamad Ali Tomalih – Secretário de Articulação Política e Relações Institucionais.
- **Fiscal de contrato:** Taís Renata André – Diretora da Casa dos Conselhos.

ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL

SECRETARIA DE ARTICULAÇÃO POLÍTICA E RELAÇÕES
INSTITUCIONAIS



14. Estimativas do valor da contratação

14.1. O valor estimado da contratação é de **R\$ 144.000,00**, conforme pesquisa de preços e ata da COMUNVAL.

OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH
Secretário de Articulação Política e Relações Institucionais
Portaria 33.703/2026

Memorando 1- 13.663/2026

De: José N. - SECC

Para: SECC - DPL - Departamento de Planejamento e Licitações - A/C Eder A.

Data: 11/03/2026 às 13:36:50

—
José Edeltrudes da Costa Ferreira Neto

Secretário de Compras e Convênios.

Portaria n. 33.070/2025.

Memorando 2- 13.663/2026

De: Joao S. - SEARP

Para: SECC - DCNTR - CTR - Contratos - A/C Abner S.

Data: 11/03/2026 às 13:59:18

Prezado Diretor,

Por solicitação, encaminho o presente.

At.te,

—

João Vitor Oltramari Silva

Analista Administrativo II

Memorando 3- 13.663/2026

De: Eder A. - SECC - DPL

Para: SEARP - Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais - A/C Joao S.

Data: 11/03/2026 às 14:18:18

Prezado, boa tarde

Após análise da documentação encaminhada, verificou-se que o processo ainda não se encontra completo, sendo necessária a complementação das seguintes informações e documentos:

- Abertura de **processo eletrônico no 1DOC**, com a juntada do Documento de Formalização da Demanda, bem como, Termo de Referência, orçamentos/avaliações e demais documentos da contratação com datas atualizadas, considerando trata-se do processo referente ao exercício de 2026.
- Encaminhamento do Estudo Técnico Preliminar – ETP, devidamente assinado;
- Apresentação de 03 (três) avaliações imobiliárias, contendo identificação do corretor/imobiliária e nº do CRECI, descrição do imóvel, área do terreno e área construída, matrícula, endereço e data da avaliação;
- Apresentação de declaração formal de inexistência de imóveis públicos vagos que atendam à demanda;
- Encaminhamento do Termo de Vistoria do imóvel;
- Atualização das certidões de regularidade fiscal e trabalhista, bem como declarações exigidas apresentação das (fatos impeditivos, declaração que não emprega menor de idade e declaração de não parentesco);
- Regularização da disponibilidade orçamentária e bloqueio da solicitação de compra.

Atenciosamente,

—

Eder Dos Anjos

Analista Administrativo II

Secretaria de Compras

Matrícula 28981

Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 3- 070/2026

De: Joao S. - SEARP

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 12/03/2026 às 13:26:41

Setores envolvidos:

SEARP, SECC - DCNTR, SECC - DPL

Processo de locação Casa dos Conselhos

Prezado,

Encaminho ETP e os documentos solicitados com as devidas avaliações, solicito sejam analisadas as certidões para, caso necessário, sejam solicitadas novas ao proprietário.

At.te,

—

João Vitor Oltramari Silva
Analista Administrativo II

Anexos:

Documentos_Casa_dos_Consehos.pdf
ETP.pdf

Balneário Camboriú (SC), 25 de setembro de 2025.

À

Secretaria de Articulação Governamental.

Pref. Munic. de Balneário Camboriú

Prezados senhores:

Segue anexo a documentação exigida para a renovação da locação do Imóvel localizado à rua 1822 nº 1.510, esquina com a Marginal Leste, onde funciona a "CASA DOS CONSELHOS".

Ressaltamos que o contrato anual atual tem o término do seu vencimento para o dia 30 de setembro de 2025.

Sendo só para momento, subscrevemo-nos mui

Cordialmente,


CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.
Nelson Pereira Cacheta

LEI Nº 7.116, DE 29 DE AGOSTO DE 1983

RG e CPF: 144.160.699-87 DNI: MAIOR DE 60 ANOS

REGISTRO CIVIL: CERT. CAS. 20273 LV B - 45 FL 81 DATA DE EXPEDIÇÃO: 29/JUN/2022

CART. 1º OFÍCIO - LONDRINA PR

1º ELEITOR: CTIS: SERIE: UF:

NIS / PIS / PASEP: IDENTIDADE PROFISSIONAL:

CERT. MILITAR: CNS:

CNH: 23192686-3

Assinatura do Titular: FERNANDO LUIZ DE SOUZA

Assinatura do Diretor: [Assinatura]

Polgar direito

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

NÃO PLASTIFICAR

ESTADO DE SANTA CATARINA

SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA

INSTITUTO GERAL DE IDENTIFICAÇÃO

II - INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

NOME: NELSON PEREIRA CACHETA

FILIAÇÃO: ANTONIO PEREIRA CACHETA

APARECIDA PEREIRA CACHETA

DATA NASCIMENTO: 16/03/1949

NATURALIDADE: LONDRINA PR

OBSERVAÇÃO:

TIPOFATOR RH: [Assinatura]

Assinatura do Titular: [Assinatura]

CARTEIRA DE IDENTIDADE

4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave=75MK0P30cahgVYgrv-R1paChBv2=198CWS0H-08015001191
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 14416069987-NELSON PEREIRA CACHETA [018381191]-TATIANA CAROLINA CACHETA [8959889988-RODRIGO VINICIUS CACHETA [247A-5F9F-E77A-D3DE]

Assinado por 1 pessoa: OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/247A-5F9F-E77A-D3DE>

JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO, nacionalidade brasileira, nascida em 13/12/1978, casada em comunhão parcial de bens, empresária, CPF nº 006.444.349-37, carteira de identidade nº 3.897.435, órgão expedidor SSP - PR, residente e domiciliada na Rua: Jose Francisco Bernardes, nº 1871 – Bairro: Areias – Camboriú – SC - CEP 88345182, Brasil.

NELSON PEREIRA CACHETA, nacionalidade brasileira, nascido em 16/03/1949, Casado em comunhão universal de bens, empresário, CPF nº 144.160.699-87, carteira de identidade nº 5.147.965-6, órgão expedidor SSP - SC, residente e domiciliado na Rua: 1950, nº1871 – Bairro: Centro - Balneário Camboriú – SC - CEP 88.330-472, Brasil.

RODRIGO VINICIUS CACHETA, nacionalidade brasileira, nascido em 03/06/1972, divorciado, empresário, CPF nº 895.989.899-68, carteira de identidade nº 4921210, órgão expedidor SSP - PR, residente e domiciliado na Rua: Jose Francisco Bernardes, nº 1871 – Bairro: Areias – Camboriú – SC - CEP 88345182, Brasil.

TATIANA CAROLINA CACHETA, nacionalidade brasileira, nascida em 08/09/1981, solteira, empresária, CPF nº 031.858.119-17, carteira de identidade nº 3532007, órgão expedidor SSP - SC, residente e domiciliada na Rua: Jose Francisco Bernardes, nº 1871 – Bairro: Areias – Camboriú – SC - CEP 88345182, Brasil.

Sócios da sociedade limitada de nome empresarial **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado Nesta Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, sob NIRE nº 42207671910, com sede Rua 1950, 605, Apt:1002, Centro Balneário Camboriú, SC, CEP 88330472, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/MF sob o nº 50.074.443/0001-03, deliberam de pleno e comum acordo ajustarem a presente alteração contratual, nos termos da Lei nº 10.406/ 2002, mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

DA RERRATIFICAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA. A sociedade rerratifica neste ato a **CLÁUSULA PRIMEIRA** da 3º Alteração Contratual da Sociedade arquivada nesta junta comercial em 22/04/2025 sob número de arquivamento 20258547340 na qual consta que a transferência das quotas da empresa foi por “venda” está incorreta.

DEVENDO CONSTAR O CORRETO: O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA**, decide ceder e transferir a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 163.251 (cento e sessenta e tres mil, duzentos e cinquenta e uma) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma.

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para o sócio **RODRIGO VINICIUS CACHETA**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social, sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para a sócia **TATIANA CAROLINA CACHETA**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social, sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

Req: 81500002319547

Página 1



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretario-Geral

27/06/2025



**4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03**

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para a sócia **JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

Ficando a referida cláusula com o seguinte teor:

CLÁUSULA SEGUNDA. O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para o sócio **RODRIGO VINICIUS CACHETA**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social, sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para a sócia **TATIANA CAROLINA CACHETA**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social, sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para a sócia **JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

Após a cessão e transferência de quotas, fica assim distribuído:

SÓCIO	QUOTAS	VALOR	PERCENTUAL
Nelson Pereira Cacheta	925.089	R\$ 928.089,00	67,45%
Rodrigo Vinicius Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Tatiana Carolina Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Jaqueline Luciene Cacheta Pisano	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
TOTAL	1.320.000	R\$ 1.320.000,00	100,00 %

QUADRO SOCIETÁRIO

CLÁUSULA TERCEIRA. Admite-se o sócio **NP CACHETA HOLDING LTDA**, CNPJ **61168124000175**, NIRE **42209295036**, com sede na Rua 1950, nº 605 - Apt:1002 – Bairro: Centro - Balneário Camboriú, SC, CEP 88.330-472. representada neste ato por representante legal **NELSON PEREIRA CACHETA**, nacionalidade brasileira, nascido em 16/03/1949, Casado em comunhão universal de bens, empresário, CPF nº 144.160.699-87, carteira de identidade nº 51479656, órgão

Req: 81500002319547

Página 2



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

27/06/2025

**4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03**

expedidor SSP - SC, residente e domiciliado na Rua 1950, 605, Centro, Balneário Camboriú, SC, CEP 88330472, Brasil.

Retira-se da sociedade o sócio **NELSON PEREIRA CACHETA**, detentor de 925.089 (Novecentos e Vinte e Cinco Mil e Oitenta e Nove) quotas, perfazendo um total de R\$ 925.089,00 (Novecentos e Vinte e Cinco Mil e Oitenta e Nove Reais).

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

CLÁUSULA QUARTA. O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** transfere suas quotas de capital social, que perfaz o valor total de R\$ 925.089,00 (Novecentos e Vinte e Cinco Mil e Oitenta e Nove Reais) direta e irrevogavelmente ao sócio **NP CACHETA HOLDING LTDA**, da seguinte forma: a título de integralização, dando plena, geral e irrevogável quitação.

Após a cessão e transferência de quotas, e da retirada de sócio, fica assim distribuído:

SÓCIO	QUOTAS	VALOR	PERCENTUAL
Np Cacheta Holding Ltda	925.089	R\$ 928.089,00	67,45%
Rodrigo Vinicius Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Tatiana Carolina Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Jaqueline Luciene Cacheta Pisano	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
TOTAL	1.320.000	R\$ 1.320.000,00	100,00 %

DA ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA QUINTA. A administração da sociedade caberá ao sócio **RODRIGO VINICIUS CACHETA** e ao não sócio **NELSON PEREIRA CACHETA**, em conjunto, ambos com os poderes e atribuições de ADMINISTRADORES, vedados, no entanto, as atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer quotista ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização dos outros sócios. (arts. 997, VI; 1.013, 1.015, 1.064, CC/2002).

Parágrafo Primeiro: As práticas a seguir relacionadas ficarão condicionadas á assinatura em conjunto com os demais sócios:

- Venda de ativos da empresa, hipoteca, locação, arrendamento ou similares, ou outra forma de locação, alienação, ou a imposição de ônus sobre bens imóveis e/ou do ativo fixo e/ou permanente e demais direitos da sociedade, a qualquer título;
- A abertura ou fechamento de filiais, representações ou escritórios da sociedade em qualquer localidade do país ou exterior;
- Criação ou resgate de quotas da sociedade, ou o aumento ou diminuição de capital;
- Empréstimos ou financiamentos junto a Instituições financeiras. (arts. 997, VI; 1.013, 1.015, 1.064, CC/2002)

DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Req: 81500002319547

Página 3



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina
Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025
Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910
Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>
Chancela 522839008319883
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretario-Geral

27/06/2025

**4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03**

CLÁUSULA SEXTA. Os administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.

DA RATIFICAÇÃO E FORO

CLÁUSULA SÉTIMA. O foro para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes do contrato social permanece em Balneário Camboriú - SC.

CLÁUSULA OITAVA. As Cláusulas e condições estabelecidas em atos já arquivados e que não foram expressamente modificadas por esta alteração continuam em vigor.

Em face das alterações acima, consolida-se o contrato social, nos termos da Lei nº 10.406/2002, mediante as condições e cláusulas seguintes

CONSOLIDAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA: A sociedade usará o nome empresarial **CACHETA ADMINSTRADORA DE BENS LTDA.**

CLÁUSULA SEGUNDA: A sociedade terá sua sede social localizada na Rua 1950, nº 605, Apto. 1002, Bairro Centro, Balneário Camboriú/SC, CEP nº 88.330-472.

CLÁUSULA TERCEIRA: Observadas as disposições da legislação aplicável, a sociedade poderá abrir filiais, sucursais, agências e escritórios em qualquer parte do território nacional, a critério dos sócios.

CLÁUSULA QUARTA: A sociedade terá como objeto social o ramo de: Administração, Compra, venda e aluguel de imóveis próprios.

CLÁUSULA QUINTA: A sociedade limitada tem início de suas atividades a partir de 24/03/2023 e seu prazo de duração será indeterminado.

CLÁUSULA SEXTA: O capital social é de R\$ 1.320.000,00 (Um Milhão, Trezentos e Vinte Mil Reais), equivalentes a 1.320.000 (Um Milhão, Trezentos e Vinte Mil) quotas, no valor de R\$ 1,00 cada uma, totalmente subscritas e integralizadas anteriormente, assim distribuídos entre os sócios:

SÓCIO	QUOTAS	VALOR	PERCENTUAL
Np Cacheta Holding Ltda	925.089	R\$ 928.089,00	67,45%
Rodrigo Vinicius Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Tatiana Carolina Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Jaqueline Luciene Cacheta Pisano	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
TOTAL	1.320.000	R\$ 1.320.000,00	100,00 %

Req: 81500002319547

Página 4



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

27/06/2025

4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03

CLÁUSULA SÉTIMA: A administração da sociedade caberá ao sócio **RODRIGO VINICIUS CACHETA** e ao não sócio **NELSON PEREIRA CACHETA**, em conjunto, ambos com os poderes e atribuições de ADMINISTRADORES, vedados, no entanto, as atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer quotista ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização dos outros sócios. (arts. 997, VI; 1.013, 1.015, 1.064, CC/2002).

Parágrafo Primeiro: As práticas a seguir relacionadas ficarão condicionadas á assinatura em conjunto com os demais sócios:

-Venda de ativos da empresa, hipoteca, locação, arrendamento ou similares, ou outra forma de locação, alienação, ou a imposição de ônus sobre bens imóveis e/ou do ativo fixo e/ou permanente e demais direitos da sociedade, a qualquer título;

-A abertura ou fechamento de filiais, representações ou escritórios da sociedade em qualquer localidade do país ou exterior;

-Criação ou resgate de quotas da sociedade, ou o aumento ou diminuição de capital;

-Empréstimos ou financiamentos junto a Instituições financeiras. (arts. 997, VI; 1.013, 1.015, 1.064, CC/2002)

Parágrafo Segundo: No exercício da administração, fica tratada como opcional a retirada do valor mensal a título de pro labore.

Parágrafo Terceiro: As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento dos outros sócios, ficando assegurado, em igualdade de condições, preço e direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

CLÁUSULA OITAVA: O exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e o balanço de resultado econômico e será efetuada a apuração e a distribuição dos resultados com observância das disposições legais aplicáveis, sendo que os lucros ou prejuízos verificados serão distribuídos ou suportados pelos sócios na proporção de suas cotas de capital.

Parágrafo Primeiro: Por deliberação dos sócios a distribuição de lucros poderá ser em qualquer período do ano a partir de resultado do período apurado.

Parágrafo Segundo: A distribuição dos lucros poderá não obedecer a participação dos sócios desde que aprovada pelos sócios quotistas.

CLÁUSULA NONA: O falecimento, retirada, interdição ou inabilitação de um dos sócios não acarretará a dissolução da sociedade, que continuará com o sócio remanescente ou herdeiros do sócio falecido. Caso o(s) herdeiro(s) do sócio falecido não pretenda(m) integrar-se a Sociedade, então, caberá ao(s) sócio(s) remanescente(s) providenciar(em) a produção de balanço especial e apuração do patrimônio líquido para pagamento dos haveres do sócio falecido, mediante levantamento de balanço geral específico para esse fim, tudo em conformidade com a legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Os Administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou

Req: 81500002319547

Página 5



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

27/06/2025

**4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03**

por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A sociedade será regida por este Contrato Social, pelos artigos da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, aplicáveis às sociedades limitadas, bem como, de forma supletiva e no que for aplicável, pelas normas que regem as sociedades por ações, Lei 6.404/76.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Fica eleito o foro da comarca de Balneário Camboriú, para dirimir as questões oriundas do presente contrato assinado digital.

Balneário Camboriú/SC, 26 de maio de 2025.

(assinatura digital)

NELSON PEREIRA CACHETA

(assinatura digital)

NP CACHETA HOLDING LTDA
Representante: **NELSON PEREIRA CACHETA**

(assinatura digital)

RODRIGO VINICIUS CACHETA

(assinatura digital)

JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO

(assinatura digital)

TATIANA CAROLINA CACHETA

Req: 81500002319547

Página 6



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

27/06/2025





Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular

Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto

Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388

Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartoriobc.com.br

Site: lribc.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº 73.753 do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

CNM: 104232.2.0073753-98

REGISTRO DE IMÓVEIS		
Livro Nº 2	REGISTRO GERAL	Fls.: 1
MATRÍCULA Nº 73753.		
Balneario Camboriú, 30 de junho de 1.998.		
IMÓVEL: UM TERRENO, situado na Avenida Marginal, nesta cidade e Comarca, com a área de 1.043,195m², representado pelos LOTES n.ºs 71, 72 e 73, do Loteamento CAMPOS, medindo 23,84m, na frente, a Oeste, com a referida avenida, e nos fundos, a Leste, com o lote 74, onde mede 19,00m; estrema ao Norte com a rua B, 62,11m, e ao Sul com terras de Alberto Bernardes, medindo aí 47,70m.- Sem benfeitorias.-		
Proprietário: CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CGCMF-76.569.441/0001-70, com sede na rua 1001, 338, nesta cidade.-		
Registro anterior: 09068, fls. 115, livro nº 2-AE.-		
R-1-73753-Prot.141653.- 30.06.98.- COMPRA E VENDA.-Adquirente NELSON PEREIRA CACHETA, brasileiro, comerciante, CPF-144.160.699-87, RG-908.615-SSP-PR, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Vera Lucia Fachinelli Cacheta, residente e domiciliado na rua 916, 451, nesta cidade.- Transmissente: Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda.- Escritura Pública datada de 09.06.98, do 1º Ofício de Notas desta cidade, livro nº 130, fls. 139.- Valor: R\$29.500,00.- Dou fé, o Oficial.-		
-----M.A.		
AV-2-73.753, 08 de novembro de 2023.-		
AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO OBJETIVA , de acordo com o §2º do art. 688 do Código de Normas:		
cadastro municipal: conforme documento apresentado, o imóvel matriculado está inscrito no cadastro municipal sob nº 3421 e inscrição imobiliária nº 03.02.044.0184.001, localizado na avenida Marginal Leste, centro, Balneário Camboriú-SC.-		
PROTOCOLO: Nº 327.119 de 11/10/2023. Emolumentos: R\$108,82.-		
FRJ: R\$24,73 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%)-		
Selo de fiscalização: GXP68578-WRHK.-		
Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto		
AV-3-73.753, 08 de novembro de 2023.-		
AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA , de acordo com o §1º do art. 688 do Código de Normas:		
qualificação: conforme documentos apresentados, o proprietário NELSON PEREIRA CACHETA é portador do RG 5.147.965-6-SSP/SC, CPF 144.160.699-87, nascido em 16.03.1949, brasileiro, empresário, casado pelo regime da comunhão de bens em		

Continua no Verso

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registroidemoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por RAYSA PINTO PEDROSO (014.495.120-70)

Página 1 de 3 - 26/09/2025 às 09:57:46



1Doc:

107/217

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Assinado por 1 pessoa: OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH - de Imóveis
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/247A-5F9F-E77A-D3DE> e informe o código 247A-5F9F-E77A-D3DE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AD9VM-TCT5J-FATEF-YKTE7>



Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular
Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto
Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388
Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartoriobc.com.br
Site: 1ribc.com.br

...cont. MATRICULA Nº 73.753 - Registro Geral N.º 1b4Y32.2.0073753-98

03.08.1971 com VERA LUCIA FACHINELLI CACHETA, RG 5165212-SSP/SC, CPF 003.895.929-19, nascida em 29.06.1954, brasileira, empresária, residentes e domiciliados na rua 1950, n. 605, ap. 1002, centro, Balneário Camboriú-SC.-

PROTOCOLO: Nº 327.119 de 11/10/2023. Emolumentos: R\$108,82.-

FRJ: R\$24,73 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%).-

Selo de fiscalização: GXP68579-P0F2.-

Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto

R-4-73.753, 08 de novembro de 2023.-

INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL: Instrumento particular de 1ª Alteração Contratual e Instrumento particular de Rerratificação datados de 22.08.2023 e 19.10.2023, registrados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina em 12.09.2023 e 26.10.2023 sob n.ºs 20238230660 e 20237312492.-

Transmitentes: NELSON PEREIRA CACHETA (integralizante) e VERA LUCIA FACHINELLI CACHETA (anuenta), qualificados na AV.3.-

Adquirente: **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, sociedade empresária limitada, CNPJ nº 50.074.443/0001-03, com sede na rua 1950, n. 605, ap. 1002, centro, Balneário Camboriú-SC.-

Valor: R\$132.020,00.-

ITBI pago em 27.09.2023, sobre R\$2.500.000,00, no valor de R\$50.000,00 conforme Certidão de Quitação de ITBI expedida pela municipalidade em 28.09.2023.-

Hash CNIB: 1310f358eb1b5402dae0abb12c5021b26ad95491 e

34c650900ac0a574be6e385590b608368fcd6c6e.-

"A DOI será emitida no prazo regulamentar".-

PROTOCOLO: Nº 327.119 de 11/10/2023. Emolumentos: R\$1.937,00.-

FRJ: R\$440,28 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%).-

Selo de fiscalização: GXP68580-NOF0.-

Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AD9VM-TCT5J-FATEF-YKTE7>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Assinado por 1 pessoa: OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/247A-5F9F-E77A-D3DE>

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por RAYSA PINTO PEDROSO (014.495.120-70)

Página 2 de 3 - 26/09/2025 às 09:57:46



1Doc:

108/217





Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular

Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto

Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388

Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartoriobc.com.br

Site: 1ribc.com.br

Continuação da certidão da matrícula 73.753.

Balneário Camboriú/SC, 26 de setembro de 2025

Raysa Pinto Pedroso – Escrevente

Emolumentos:	R\$	26,46
Valor do FRJ:	R\$	6,01
ISS:	R\$	0,66
Total:	R\$	33,13



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

HPJ67824-RC2T

Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AD9VM-TCT5J-FATEF-YKTE7>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Assinado por 1 pessoa: OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/247A-5F9F-E77A-D3DE>

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por RAYSA PINTO PEDROSO (014.495.120-70)



TERMO DE AVALIAÇÃO E OFERTA DE MERCADO EM REGIÃO RESTRITA

Para fins de procedimentos de pesquisa de mercado para contratação de locação por parte dessa Administração Municipal, especificamente para locação imobiliária, de um imóvel comercial localizado á Avenida Marginal Leste nº 1510 (esquina com Rua 1822) – Centro, o qual constitui todo o 1º e o 2º andar do Edifício Pereira Cacheta, cuja medida totaliza 686 m2 de área, declaro que ao inspecionar “in-loco”, pelo seu atual estado de conservação, valorização e localização, avalio sua locação mensal em R\$: 16.000,00 (dezesesseis mil reais).

Com relação ao valor do aluguel do imóvel, declaramos que está dentro dos parâmetros praticados pelo mercado.

Balneário Camboriú, 01 de outubro de 2025.


JOÃO CARLOS FOLLE

Corretor de Imóveis CRECI nº 21.282

Celular: (47) 99608.1834

Balneário Camboriú-SC.

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ – SC.

Secretaria de Gestão Administrativa

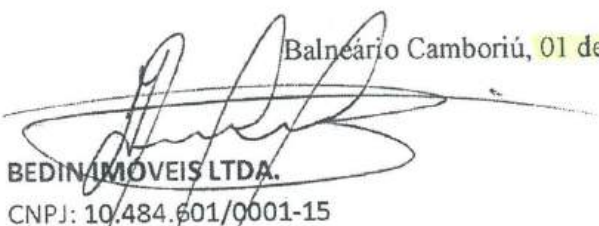
Divisão de Gestão de Materiais e Serviços.

TERMO DE AVALIAÇÃO E OFERTA DE MERCADO EM REGIÃO
RESTRITA

Para fins de procedimentos de pesquisa de mercado para contratação de locação por parte dessa Administração Municipal, especificamente para locação imobiliária, de um imóvel comercial localizado a Avenida Marginal Leste, nº 1510 (esquina com Rua 1822) – Centro, o qual constitui todo o 1º e 2º andar do Edifício Pereira, cuja medida totaliza 686 m² de área, declaro que o inspecionar “in-loco”, pelo seu atual estado de conservação, valorização e localização, avalio sua locação mensal em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)

Com relação ao valor do imóvel, declaramos que está dentro dos parâmetros praticados pelo mercado.

Balneário Camboriú, 01 de outubro de 2025.


BEDIN IMÓVEIS LTDA.

CNPJ: 10.484.601/0001-15

Ivalmor Augusto Bedin – CRECI nº 3513-J

Balneário Camboriú – SC.

BEDIN[®]
IMÓVEIS
CRECI 3513J

Ivalmor A. Bedin

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Secretária de Gestão Administrativa

Divisão de Gestão de Materiais e Serviços



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 50.074.443/0001-03

Certidão nº: 63166513/2025

Expedição: 22/10/2025, às 09:33:53

Validade: 20/04/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o nº **50.074.443/0001-03**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022.

Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



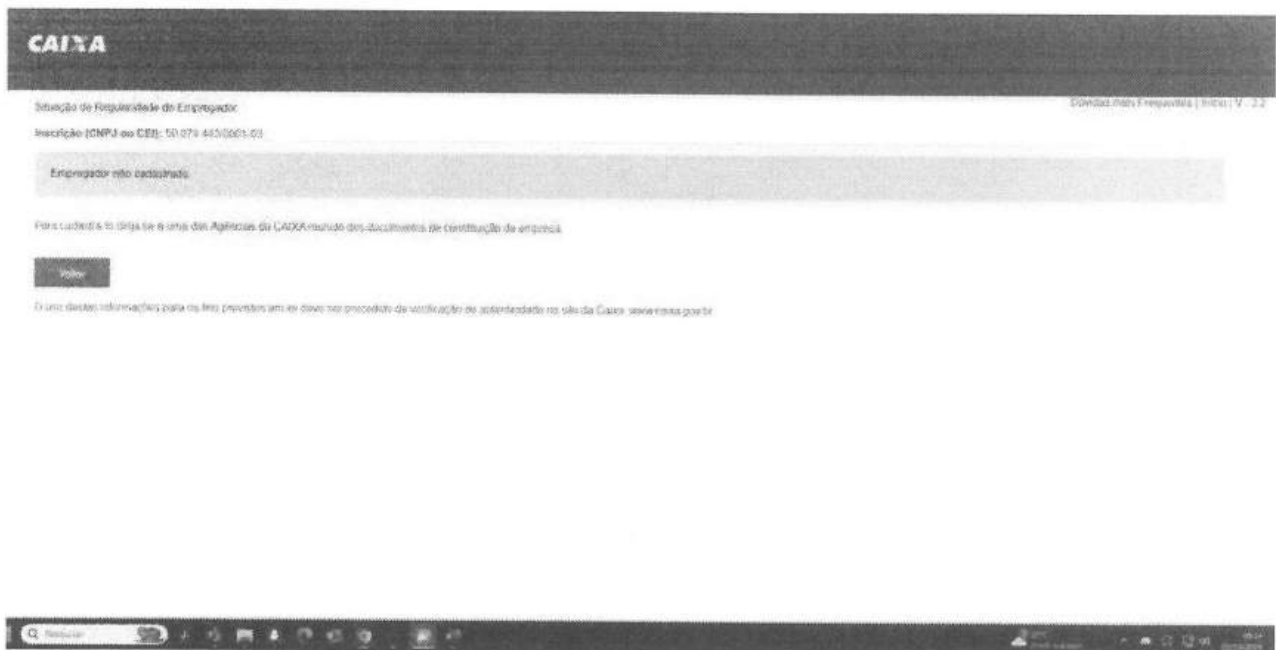
DECLARAÇÃO

CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 50.074.443/0001-03, com sede à rua 1950, nº 605, bairro centro, Balneário Camboriú-SC por intermédio de seu(ua) representante legal RODRIGO VINICIUS CACHETA, inscrito(a) no CPF sob o nº 895.989.899-68, DECLARA, para fins do disposto no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal e no inciso V do artigo 27 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999, que não possui em seu quadro de pessoal empregado(s) com menos de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e em qualquer trabalho menores de 16 (dezesesseis) anos, salvo na condição de aprendiz a partir de 14 (quatorze) anos de idade.

Camboriú - SC, 17 de outubro de 2025.

CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

CNPJ 50.074.443/0001-03





CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO

Certidão Negativa Correccional - Entes Privados (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM)

Consultado: **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

CPF/CNPJ: **50.074.443/0001-03**

Certifica-se que, em consulta aos sistemas ePAD e CGU-PJ e aos cadastros CEIS, CNEP e CEPIM, mantidos pela Corregedoria-Geral da União, **NÃO CONSTAM** registros de penalidades vigentes ou de procedimentos acusatórios em andamento, relativos ao CPF/CNPJ consultado.

Destaca-se que, nos termos da legislação vigente, os referidos cadastros consolidam informações prestadas pelos entes públicos, de todos os Poderes e esferas de governo.

Os Sistemas ePAD e CGU-PJ consolidam os dados sobre o andamento dos processos administrativos de responsabilização de entes privados no Poder Executivo Federal.

O Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) apresenta a relação de empresas e pessoas físicas que sofreram sanções que implicaram a restrição de participar de licitações ou de celebrar contratos com a Administração Pública.

O Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP) apresenta a relação de empresas que sofreram quaisquer das punições previstas na Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção).

O Cadastro de Entidades Privadas sem Fins Lucrativos Impedidas (CEPIM) apresenta a relação de entidades privadas sem fins lucrativos que estão impedidas de celebrar novos convênios, contratos de repasse ou termos de parceria com a Administração Pública Federal, em função de irregularidades não resolvidas em convênios, contratos de repasse ou termos de parceria firmados anteriormente.

Certidão emitida às 09:38:10 do dia 22/10/2025 , com validade até o dia 21/11/2025.

Link para consulta da verificação da certidão <https://certidoes.cgu.gov.br/>

Código de controle da certidão: MNhbqyQiGKK5jJMvB6Kd

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

			
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 50.074.443/0001-03 MATRIZ		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	
		DATA DE ABERTURA 24/03/2023	
NOME EMPRESARIAL CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****			PORTE EPP
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO R 1950	NÚMERO 605	COMPLEMENTO APT 1002	
CEP 88.330-472	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO BALNEARIO CAMBORIU	UF SC
ENDEREÇO ELETRÔNICO RCACHETA@TERRA.COM.BR		TELEFONE (47) 9985-3232	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 24/03/2023	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **22/10/2025** às **09:27:48** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO

CERTIDÃO NEGATIVA

DE

LICITANTES INIDÔNEOS

Nome completo: **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

CPF/CNPJ: **50.074.443/0001-03**

O Tribunal de Contas da União CERTIFICA que, na presente data, o (a) requerente acima identificado(a) **NÃO CONSTA** da relação de responsáveis inidôneos para participar de licitação na administração pública federal, por decisão deste Tribunal, nos termos do art. 46 da Lei nº 8.443/92 (Lei Orgânica do TCU).

Não constam da relação consultada para emissão desta certidão os responsáveis ainda não notificados do teor dos acórdãos condenatórios, aqueles cujas condenações tenham tido seu prazo de vigência expirado, bem como aqueles cujas apreciações estejam suspensas em razão de interposição de recurso com efeito suspensivo ou de decisão judicial.

Certidão emitida às 09:35:32 do dia 22/10/2025, com validade de trinta dias a contar da emissão.

A veracidade das informações aqui prestadas podem ser confirmadas no sítio <https://contas.tcu.gov.br/ords/f?p=1660:5>

Código de controle da certidão: QH8O221025093532

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



257487085

TERMO DE AUTENTICACAO

NOME DA EMPRESA	CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
PROTOCOLO	257487085 - 04/06/2025
ATO	002 - ALTERACAO
EVENTO	021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)

MATRIZ

NIRE 42207671910
CNPJ 50.074.443/0001-03
CERTIFICO O REGISTRO EM 27/06/2025
SOB N: 20257487085

EVENTOS

048 - RERRATIFICAÇÃO ARQUIVAMENTO: 20257487085
051 - CONSOLIDAÇÃO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 20257487085

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 00644434937 - JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO - Assinado em 27/06/2025 às 11:30:05

Cpf: 03185811917 - TATIANA CAROLINA CACHETA - Assinado em 27/06/2025 às 14:28:21

Cpf: 14416069987 - NELSON PEREIRA CACHETA - Assinado em 27/06/2025 às 11:16:49

Cpf: 89598989968 - RODRIGO VINICIUS CACHETA - Assinado em 27/06/2025 às 11:24:14



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretario-Geral

27/06/2025



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ: 50.074.443/0001-03

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 02:39:55 do dia 14/09/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 13/03/2026.

Código de controle da certidão: **0486.6789.C463.BBC4**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ESTADUAIS

Nome (razão social): CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

CNPJ/CPF: 50.074.443/0001-03

(Solicitante sem inscrição no Cadastro de Contribuintes do ICMS/SC)

Esta certidão é válida para o número do CPF ou CNPJ informado pelo solicitante, que não consta da base de dados da Secretaria de Estado da Fazenda.

O nome e o CPF ou CNPJ informados pelo solicitante devem ser conferidos com a documentação pessoal do portador.

Ressalvando o direito da Fazenda Estadual de inscrever e cobrar as dívidas que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam, na presente data, pendências em nome do contribuinte acima identificado, relativas aos tributos, dívida ativa e demais débitos administrados pela Secretaria de Estado da Fazenda.

Dispositivo Legal: Lei nº 3938/66, Art. 154

Número da certidão: 250140348272060

Data de emissão: 21/10/2025 16:32:40

Validade (Lei nº 3938/66, Art. 158): 19/04/2026

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria de Estado da Fazenda na Internet, no endereço: <http://www.sef.sc.gov.br>

Este documento foi assinado digitalmente
Impresso em: 21/10/2025 16:32:41

Assinado por SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA - CNPJ: 82.951.310/0001-56 - Data/Hora: 21/10/2025

Assinado por 1 pessoa: OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/247A-5F9F-E77A-D3DE> e informe o código 247A-5F9F-E77A-D3DE



CARTA PROPOSTA PARA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., com endereço à rua 1950, nº 605, aptº 1002, em Balneário Camboriú - SC., CEP-88.330-472, com Contrato Social registrado na JUCESC sob NIRE 42207671910 em data de 24/03/2023, inscrita no CNPJ sob nº 50.074.443/0001-03, aqui representada por mim, NELSON PEREIRA CACHETA, brasileiro, com domicílio, casado, residente e domiciliado à Rua 916 nº 145, apto. 202, Edf. Petit Mondrian, em Balneário Camboriú-SC., CPF-144.160.699/87, vem por esta "CARTA PROPOSTA" apresentar a locação do imóvel situado à Av. Marginal Leste nº 1.510, esq. com a rua 1822, composto do 1º e 2º pisos, em alvenaria, medindo 686 m2 construídos, com registro no 1º Registro de Imóveis, matrícula nº 73.753.

O pagamento do aluguel será em 12 parcelas mensais a contar seu início no dia 01 de outubro de 2025 e término em 30 de setembro de 2026, observando a tolerância de até 7 (sete) dias para o pagamento, a contar da data de vencimento do mês.

Fica ressalvado que o valor a ser pago está sendo obtido através de cálculo pelo IGP-DI na importância atualizada de R\$: 11.254,80 (Onze mil, Duzentos e Cincoenta e Quatro Reais e Noventa e Oitenta Centavos).

Outrossim, os depósitos referentes ao pagamento dos aluguéis deverão ser feitos no banco 085, CREDIFOZ, Agência 0109, Conta Corrente 2132267-8, em nome da pessoa jurídica acima mencionada.

Declaro que não há nenhum bem imóvel agregado ao imóvel em oferta.

Declaro também não existir de minha parte nenhum grau de parentesco com qualquer pessoa que exerça cargos nesse órgão público.

Qualquer alteração interna necessária no prédio ora locado, será feita em comum acordo.

Fica estabelecido que o IPTU e o seguro do imóvel será por conta do locador.

Balneário Camboriú-SC., 01 de outubro de 2025.

Nelson Pereira Cacheta Nelson Pereira Cacheta.



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Setor requisitante (Unidade/Setor/Departamento)*: Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais

Responsável pela Demanda*: Omar Mohamad Ali Tomalih, Portaria: 33.703/2026

Objeto*: locação de imóvel para execução das atividades administrativas e reuniões da Casa dos Conselhos.

Forma de contratação*: Dispensa de Licitação

Vigência Contratual: 12 meses

1 – Descrição da necessidade

1.1. A presente demanda refere-se à necessidade de locação de imóvel para a execução das atividades da Casa dos Conselhos.

1.2. A Casa dos Conselhos já exerce suas atividades naquele local desde 2008, dessa forma, destaca-se que o prédio a ser locado cumpre com todas as necessidades existentes dos colaboradores e suas demandas. Vindo a acomodar toda a equipe e os Conselhos Municipais que lá se reúnem.

2 – Levantamento de mercado

2.1. Opções Analisadas: Em face da necessidade identificada, foram analisadas as seguintes opções:

a. Utilização de Imóvel Próprio: Busca por propriedade municipal com localização e características adequadas.

b. Aquisição/Construção: Aquisição de imóvel ou terreno e construção/reforma. Modalidade de alto custo e morosidade, inviável para necessidade imediata.

c. Locação: Obtenção do direito de uso de um imóvel pronto, mediante contrato. Modelo mais eficiente e frequentemente utilizado quando não há imóvel público disponível e compatível.

2.1.1. Conclusão: No decurso da pesquisa, não foram identificados imóveis ociosos entre as propriedades do município que atendessem plenamente às necessidades. Adicionalmente, a opção

de Aquisição/Construção (item "b") impõe um dispêndio considerável de tempo e recursos, inviabilizando a continuidade imediata dos serviços essenciais. Conclui-se, portanto, que a locação de um imóvel é a solução mais eficiente e célere para o funcionamento da Casa dos Conselhos.

3 – Descrição da solução como um todo

3.1. A solução escolhida consiste na localização de imóvel sito à Av. Marginal Leste, nº 1510, de propriedade da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, destinado ao funcionamento completo das atividades da Casa dos Conselhos e dos Conselhos Municipais.

3.2. A contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, que prevê: “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”. Além do exposto, respalda-se no § 5º do mesmo artigo que tende aos requisitos legais, sendo estes: a avaliação prévia, inexistência de alternativas públicas adequadas e justificativa da singularidade do imóvel.

3.3. Obrigações do locador:

3.3.1 Responsabilizar-se por defeitos pré-existentes ou fadigas na estrutura do imóvel, incluindo fundações, colunas, vigas, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, esgotos, coberturas e paredes, providenciando reparos em até 10 (dez) dias corridos a contar da comunicação expressa do LOCATÁRIO.

3.3.2 Manter vigentes os seguros necessários contra incêndio e outros eventos da natureza (raio, explosão, vendaval), isentando a LOCATÁRIA de responsabilidade por indenizações decorrentes.

3.3.3 Garantir que o imóvel esteja em condições adequadas de uso, realizando reparos estruturais e manutenção regular.

3.3.4 Realizar manutenção completa do elevador, incluindo atividades preventivas, corretivas e ajustes elétricos ou estruturais necessários.

3.3.5 Arcar com todas as benfeitorias necessárias ao imóvel, excetuando-se danos causados pela LOCATÁRIA ou decorrentes de desgaste natural, que serão de responsabilidade do Fundo Municipal de Saúde.

3.3.6 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, conforme as especificações da proposta.

3.3.7 Fornecer à LOCATÁRIA recibos discriminados dos valores pagos, vedada a quitação genérica. **3.3.8** Apresentar declaração de inexistência de impedimentos jurídicos sobre o imóvel; caso exista algum, prestar esclarecimentos e documentação pertinente para avaliação.

3.3.9 Pagar impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel, incluindo IPTU, iluminação pública e demais encargos não atribuídos à LOCATÁRIA.

3.3.10 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB), bem como o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, quando aplicável.

3.3.11 Notificar a LOCATÁRIA em caso de alienação do imóvel, garantindo o exercício do direito de preferência na compra, com manifestação no prazo de 30 (trinta) dias a contar da notificação.

3.3.12 Assegurar, durante toda a locação, o uso pacífico do imóvel pela LOCATÁRIA.

4 – Requisitos da contratação

4.1. A contratação ora proposta tem como objeto a locação de imóvel para execução de atividades da Casa dos Conselhos. O LOCADOR deverá cumprir integralmente as obrigações previstas neste Termo de Referência, garantindo que o imóvel esteja em condições adequadas de uso, segurança e legalidade.

4.2. Obrigações do LOCADOR

Além das obrigações já detalhadas no item 3.3, o LOCADOR deverá atender aos requisitos legais, regulamentares e técnicos, assegurando que o imóvel esteja em conformidade com normas de segurança, higiene e acessibilidade, bem como em perfeitas condições de operação para uso administrativo e assistencial.

4.3 Documentação a ser apresentada pelo LOCADOR

4.3.1 Documentação do Imóvel:

- a) Número de inscrição fiscal ou cópia do carnê de IPTU;
- b) Escritura Pública ou Certidão do Imóvel, comprovando a regularidade da propriedade;
- c) Cópia das contas de luz, água e gás;
- d) Cópia do HABITE-SE – Certificado de Conclusão de Obra, comprovando a possibilidade de uso do imóvel para fins não residenciais.

4.3.2 Documentação do Proprietário:

- I. RG e CPF, se pessoa física;
- II. CNPJ, se pessoa jurídica;
- III. Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e suas alterações, quando aplicável;
- IV. Registro Comercial, no caso de empresa individual;

V. Procuração ou Contrato de Administração do Imóvel, quando o imóvel for administrado por imobiliária;

VI. Certidões Negativas de Tributos Municipais, Estaduais e Federais, incluindo Dívida Ativa da União, atualizadas e válidas;

VII. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

VIII. Certidão de Regularidade do FGTS.

4.4 Observações:

A documentação acima será exigida para instrução do processo e deve ser apresentada antes da assinatura do contrato de locação, a fim de comprovar a regularidade jurídica, fiscal e técnica do imóvel e de seu proprietário. A não apresentação ou irregularidade de qualquer documento poderá implicar impedimento à celebração do contrato.

5 – Estimativa das quantidades

5.1. A contratação considera as necessidades do órgão destinatário, em função do número de servidores e da quantidade de reuniões realizadas semanalmente. Estes elementos fundamentam o dimensionamento do imóvel locado.

Prazo de Contratação: 12 (doze) meses.

6 – Estimativa do preço da contratação

6.1. Valor estimado: O valor estimado das despesas totais para a locação, com base em pesquisa de preços de mercado e avaliação da COMUNVAL, é de R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais) pelo período de 12 meses (R\$ 12.000,00/mês).

7 – Justificativa para o parcelamento ou não da solução

7.1. Em exame da natureza do objeto, trata-se de serviço continuado de aluguel de um único imóvel. Portanto, não haverá parcelamento do objeto, visto que a necessidade é de uma unidade física coesa e integral para o funcionamento dos Conselhos Municipais.

8 – Contratações correlatas/interdependentes

8.1. A contratação por locação do imóvel é considerada independente para o alcance do seu objetivo principal.

A solução não exige a prévia ou simultânea contratação de outros serviços ou bens essenciais à sua concretização e funcionalidade básica, tal como:

Obras de grande porte: A locação pressupõe que o imóvel já está pronto e em condições de uso imediato, não dependendo de qualquer adequação.

Portanto, o contrato de locação pode ser celebrado e executado isoladamente, sem que sua validade ou eficácia dependa da existência ou conclusão de qualquer outra contratação específica.

9 – Previsão no Plano de Contratações Anual

9.1. A Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais não tem PCA.

10 – Demonstrativo dos resultados pretendidos

10.1. A locação visa manter as atividades dos Conselhos Municipais e da equipe administrativa da Casa dos Conselhos.

11 – Providências prévias ao contrato

11.1. Para a formalização da contratação, serão tomadas as seguintes providências:

Elaboração do Termo de Referência (TR): Formalização das obrigações do locador e locatário, bem como dos requisitos técnicos do imóvel.

Reserva Orçamentária: empenho da despesa.

Vistoria Técnica de Recebimento: Realização de vistoria final pelo setor de engenharia/manutenção do município para atestar que o imóvel atende a todos os requisitos sanitários e de segurança antes da assinatura do contrato.

12 – Impactos ambientais

12.1. A locação não gera impacto ambiental significativo.

13 – Viabilidade da Contratação

13.1. A contratação é considerada plenamente viável por ser a opção que melhor atende à necessidade pública urgente, observados os seguintes pontos:

Viabilidade Técnica: A equipe já ocupa o imóvel para a execução de suas atividades.

Viabilidade Econômico-Financeira: O valor estimado está compatível com os preços de mercado e há dotação orçamentária disponível/prevista.

Viabilidade Legal: A locação será conduzida em conformidade com os procedimentos de contratação Inexigibilidade de Licitação.

Conclusão: A locação do imóvel é a solução mais vantajosa e eficiente para resolver a necessidade de espaço físico para funcionamento da Casa dos Conselhos.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 247A-5F9F-E77A-D3DE

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



OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH (CPF 922.XXX.XXX-20) em 18/03/2026 09:41:16 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/247A-5F9F-E77A-D3DE>

Balneário Camboriú (SC), 25 de setembro de 2025.

À

Secretaria de Articulação Governamental.

Pref. Munic. de Balneário Camboriú

Prezados senhores:

Segue anexo a documentação exigida para a renovação da locação do Imóvel localizado à rua 1822 nº 1.510, esquina com a Marginal Leste, onde funciona a "CASA DOS CONSELHOS".

Ressaltamos que o contrato anual atual tem o término do seu vencimento para o dia 30 de setembro de 2025.

Sendo só para momento, subscrevemo-nos mui

Cordialmente,



CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.
Nelson Pereira Cacheta

4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=76MK9JF8oahgVedvRReA&chave2=Ug8cwwsph-cK6j5CvUIRA
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 14416069897-NELSON PEREIRA CACHETA | 03185811917-TATIANA CAROLINA CACHETA | 89598989968-RODRIGO VINICIUS CACHETA

JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO, nacionalidade brasileira, nascida em 13/12/1978, casada em comunhão parcial de bens, empresária, CPF nº 006.444.349-37, carteira de identidade nº 3.897.435, órgão expedidor SSP - PR, residente e domiciliada na Rua: Jose Francisco Bernardes, nº 1871 – Bairro: Areias – Camboriú – SC - CEP 88345182, Brasil.

NELSON PEREIRA CACHETA, nacionalidade brasileira, nascido em 16/03/1949, Casado em comunhão universal de bens, empresário, CPF nº 144.160.699-87, carteira de identidade nº 5.147.965-6, órgão expedidor SSP - SC, residente e domiciliado na Rua: 1950, nº1871 – Bairro: Centro - Balneário Camboriú – SC - CEP 88.330-472, Brasil.

RODRIGO VINICIUS CACHETA, nacionalidade brasileira, nascido em 03/06/1972, divorciado, empresário, CPF nº 895.989.899-68, carteira de identidade nº 4921210, órgão expedidor SSP - PR, residente e domiciliado na Rua: Jose Francisco Bernardes, nº 1871 – Bairro: Areias – Camboriú – SC - CEP 88345182, Brasil.

TATIANA CAROLINA CACHETA, nacionalidade brasileira, nascida em 08/09/1981, solteira, empresária, CPF nº 031.858.119-17, carteira de identidade nº 3532007, órgão expedidor SSP - SC, residente e domiciliada na Rua: Jose Francisco Bernardes, nº 1871 – Bairro: Areias – Camboriú – SC - CEP 88345182, Brasil.

Sócios da sociedade limitada de nome empresarial **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado Nesta Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, sob NIRE nº 42207671910, com sede Rua 1950, 605, Apt:1002, Centro Balneário Camboriú, SC, CEP 88330472, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/MF sob o nº 50.074.443/0001-03, deliberam de pleno e comum acordo ajustarem a presente alteração contratual, nos termos da Lei nº 10.406/ 2002, mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

DA RERRATIFICAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA. A sociedade rerratifica neste ato a **CLÁUSULA PRIMEIRA** da 3º Alteração Contratual da Sociedade arquivada nesta junta comercial em 22/04/2025 sob número de arquivamento 20258547340 na qual consta que a transferência das quotas da empresa foi por “venda” está incorreta.

DEVENDO CONSTAR O CORRETO: O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA**, decide ceder e transferir a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 163.251 (cento e sessenta e tres mil, duzentos e cinquenta e uma) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma.

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para o sócio **RODRIGO VINICIUS CACHETA**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social, sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para a sócia **TATIANA CAROLINA CACHETA**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social, sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

Req: 81500002319547

Página 1



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

1Doc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026 | Anexo: Documentos_Casa_dos_Conselhos.pdf (3/23)

130/217

**4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03**

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para a sócia **JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

Ficando a referida cláusula com o seguinte teor:

CLÁUSULA SEGUNDA. O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para o sócio **RODRIGO VINICIUS CACHETA**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social, sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para a sócia **TATIANA CAROLINA CACHETA**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social, sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** Cede e transfere a título de doação partes de suas quotas correspondentes a 54.417 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma para a sócia **JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO**, correspondente a R\$ 54.417,00 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete Reais) do capital social sendo certo que o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD devido, foi recolhido no dia 12 de março de 2025.

Após a cessão e transferência de quotas, fica assim distribuído:

SÓCIO	QUOTAS	VALOR	PERCENTUAL
Nelson Pereira Cacheta	925.089	R\$ 928.089,00	67,45%
Rodrigo Vinicius Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Tatiana Carolina Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Jaqueline Luciene Cacheta Pisano	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
TOTAL	1.320.000	R\$ 1.320.000,00	100,00 %

QUADRO SOCIETÁRIO

CLÁUSULA TERCEIRA. Admite-se o sócio **NP CACHETA HOLDING LTDA**, CNPJ **61168124000175**, NIRE **42209295036**, com sede na Rua 1950, nº 605 - Apt:1002 – Bairro: Centro - Balneário Camboriú, SC, CEP 88.330-472. representada neste ato por representante legal **NELSON PEREIRA CACHETA**, nacionalidade brasileira, nascido em 16/03/1949, Casado em comunhão universal de bens, empresário, CPF nº 144.160.699-87, carteira de identidade nº 51479656, órgão

Req: 81500002319547

Página 2



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

1Doc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026 | Anexo: Documentos_Casa_dos_Conselhos.pdf (4/23)

131/217

27/06/2025

4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03

expedidor SSP - SC, residente e domiciliado na Rua 1950, 605, Centro, Balneário Camboriú, SC, CEP 88330472, Brasil.

Retira-se da sociedade o sócio **NELSON PEREIRA CACHETA**, detentor de 925.089 (Novecentos e Vinte e Cinco Mil e Oitenta e Nove) quotas, perfazendo um total de R\$ 925.089,00 (Novecentos e Vinte e Cinco Mil e Oitenta e Nove Reais).

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

CLÁUSULA QUARTA. O sócio **NELSON PEREIRA CACHETA** transfere suas quotas de capital social, que perfaz o valor total de R\$ 925.089,00 (Novecentos e Vinte e Cinco Mil e Oitenta e Nove Reais) direta e irrevogavelmente ao sócio **NP CACHETA HOLDING LTDA**, da seguinte forma: a título de integralização, dando plena, geral e irrevogável quitação.

Após a cessão e transferência de quotas, e da retirada de sócio, fica assim distribuído:

SÓCIO	QUOTAS	VALOR	PERCENTUAL
Np Cacheta Holding Ltda	925.089	R\$ 928.089,00	67,45%
Rodrigo Vinicius Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Tatiana Carolina Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Jaqueline Luciene Cacheta Pisano	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
TOTAL	1.320.000	R\$ 1.320.000,00	100,00 %

DA ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA QUINTA. A administração da sociedade caberá ao sócio **RODRIGO VINICIUS CACHETA** e ao não sócio **NELSON PEREIRA CACHETA**, em conjunto, ambos com os poderes e atribuições de ADMINISTRADORES, vedados, no entanto, as atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer quotista ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização dos outros sócios. (arts. 997, VI; 1.013, 1.015, 1.064, CC/2002).

Parágrafo Primeiro: As práticas a seguir relacionadas ficarão condicionadas à assinatura em conjunto com os demais sócios:

- Venda de ativos da empresa, hipoteca, locação, arrendamento ou similares, ou outra forma de locação, alienação, ou a imposição de ônus sobre bens imóveis e/ou do ativo fixo e/ou permanente e demais direitos da sociedade, a qualquer título;
- A abertura ou fechamento de filiais, representações ou escritórios da sociedade em qualquer localidade do país ou exterior;
- Criação ou resgate de quotas da sociedade, ou o aumento ou diminuição de capital;
- Empréstimos ou financiamentos junto a Instituições financeiras. (arts. 997, VI; 1.013, 1.015, 1.064, CC/2002)

DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Req: 81500002319547

Página 3



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

1Doc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026 | Anexo: Documentos_Casa_dos_Consehos.pdf (5/23)

132/217

27/06/2025

**4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03**

CLÁUSULA SEXTA. Os administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.

DA RATIFICAÇÃO E FORO

CLÁUSULA SÉTIMA. O foro para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes do contrato social permanece em Balneário Camboriú - SC.

CLÁUSULA OITAVA. As Cláusulas e condições estabelecidas em atos já arquivados e que não foram expressamente modificadas por esta alteração continuam em vigor.

Em face das alterações acima, consolida-se o contrato social, nos termos da Lei nº 10.406/2002, mediante as condições e cláusulas seguintes

CONSOLIDAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA: A sociedade usará o nome empresarial **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**

CLÁUSULA SEGUNDA: A sociedade terá sua sede social localizada na Rua 1950, nº 605, Apto. 1002, Bairro Centro, Balneário Camboriú/SC, CEP nº 88.330-472.

CLÁUSULA TERCEIRA: Observadas as disposições da legislação aplicável, a sociedade poderá abrir filiais, sucursais, agências e escritórios em qualquer parte do território nacional, a critério dos sócios.

CLÁUSULA QUARTA: A sociedade terá como objeto social o ramo de: Administração, Compra, venda e aluguel de imóveis próprios.

CLÁUSULA QUINTA: A sociedade limitada tem início de suas atividades a partir de 24/03/2023 e seu prazo de duração será indeterminado.

CLÁUSULA SEXTA: O capital social é de R\$ 1.320.000,00 (Um Milhão, Trezentos e Vinte Mil Reais), equivalentes a 1.320.000 (Um Milhão, Trezentos e Vinte Mil) quotas, no valor de R\$ 1,00 cada uma, totalmente subscritas e integralizadas anteriormente, assim distribuídos entre os sócios:

SÓCIO	QUOTAS	VALOR	PERCENTUAL
Np Cacheta Holding Ltda	925.089	R\$ 928.089,00	67,45%
Rodrigo Vinicius Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Tatiana Carolina Cacheta	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
Jaqueline Luciene Cacheta Pisano	131.637	R\$ 131.637,00	10,85 %
TOTAL	1.320.000	R\$ 1.320.000,00	100,00 %

Req: 81500002319547

Página 4



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

1Doc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026 | Anexo: Documentos_Casa_dos_Conselhos.pdf (6/23)

133/217

27/06/2025

4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03

CLÁUSULA SÉTIMA: A administração da sociedade caberá ao sócio **RODRIGO VINICIUS CACHETA** e ao não sócio **NELSON PEREIRA CACHETA**, em conjunto, ambos com os poderes e atribuições de ADMINISTRADORES, vedados, no entanto, as atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer quotista ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização dos outros sócios. (arts. 997, VI; 1.013, 1.015, 1.064, CC/2002).

Parágrafo Primeiro: As práticas a seguir relacionadas ficarão condicionadas á assinatura em conjunto com os demais sócios:

-Venda de ativos da empresa, hipoteca, locação, arrendamento ou similares, ou outra forma de locação, alienação, ou a imposição de ônus sobre bens imóveis e/ou do ativo fixo e/ou permanente e demais direitos da sociedade, a qualquer título;

-A abertura ou fechamento de filiais, representações ou escritórios da sociedade em qualquer localidade do país ou exterior;

-Criação ou resgate de quotas da sociedade, ou o aumento ou diminuição de capital;

-Empréstimos ou financiamentos junto a Instituições financeiras. (arts. 997, VI; 1.013, 1.015, 1.064, CC/2002)

Parágrafo Segundo: No exercício da administração, fica tratada como opcional a retirada do valor mensal a título de pro labore.

Parágrafo Terceiro: As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento dos outros sócios, ficando assegurado, em igualdade de condições, preço e direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

CLÁUSULA OITAVA: O exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e o balanço de resultado econômico e será efetuada a apuração e a distribuição dos resultados com observância das disposições legais aplicáveis, sendo que os lucros ou prejuízos verificados serão distribuídos ou suportados pelos sócios na proporção de suas cotas de capital.

Parágrafo Primeiro: Por deliberação dos sócios a distribuição de lucros poderá ser em qualquer período do ano a partir de resultado do período apurado.

Parágrafo Segundo: A distribuição dos lucros poderá não obedecer a participação dos sócios desde que aprovada pelos sócios quotistas.

CLÁUSULA NONA: O falecimento, retirada, interdição ou inabilitação de um dos sócios não acarretará a dissolução da sociedade, que continuará com o sócio remanescente ou herdeiros do sócio falecido. Caso o(s) herdeiro(s) do sócio falecido não pretenda(m) integrar-se a Sociedade, então, caberá ao(s) sócio(s) remanescente(s) providenciar(em) a produção de balanço especial e apuração do patrimônio líquido para pagamento dos haveres do sócio falecido, mediante levantamento de balanço geral específico para esse fim, tudo em conformidade com a legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Os Administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou

Req: 81500002319547

Página 5



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

1Doc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026 | Anexo: Documentos_Casa_dos_Conselhos.pdf (7/23)

134/217

4º ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 50.074.443/0001-03

por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A sociedade será regida por este Contrato Social, pelos artigos da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, aplicáveis às sociedades limitadas, bem como, de forma supletiva e no que for aplicável, pelas normas que regem as sociedades por ações, Lei 6.404/76.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Fica eleito o foro da comarca de Balneário Camboriú, para dirimir as questões oriundas do presente contrato assinado digital.

Balneário Camboriú/SC, 26 de maio de 2025.

(assinatura digital)

NELSON PEREIRA CACHETA

(assinatura digital)

NP CACHETA HOLDING LTDA

Representante: **NELSON PEREIRA CACHETA**

(assinatura digital)

RODRIGO VINICIUS CACHETA

(assinatura digital)

JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO

(assinatura digital)

TATIANA CAROLINA CACHETA

Req: 81500002319547

Página 6



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

1Doc.: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026 | Anexo: Documentos_Casa_dos_Conselhos.pdf (8/23)

135/217



Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular

Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto

Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388

Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartoriobc.com.br

Site: l1bc.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº 73.753 do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

CNM: 104232.2.0073753-98

REGISTRO DE IMÓVEIS		
Livro Nº 2	REGISTRO GERAL	Fls.: 1
MATRÍCULA Nº 73753.		
Balneario Camboriu, 30 de junho de 1.998.		
IMÓVEL: UM TERRENO, situado na Avenida Marginal, nesta cidade e Comarca, com a área de 1.043,195m², representado pelos LOTES n°s 71, 72 e 73, do Loteamento CAMPOS, medindo 23,84m, na frente, a Oeste, com a referida avenida, e nos fundos, a Leste, com o lote 74, onde mede 19,00m; estrema ao Norte com a rua B, 62,11m, e ao Sul com terras de Alberto Bernardes, medindo aí 47,70m.- Sem benfeitorias.-		
Proprietário: CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CGCMF-76.569.441/0001-70, com sede na rua 1001, 338, nesta cidade.-		
Registro anterior: 09068, fls. 115, livro nº 2-AE.-		
R-1-73753-Prot.141653.- 30.06.98.- COMPRA E VENDA.-Adquirente NELSON PEREIRA CACHETA, brasileiro, comerciante, CPF-144.160.699-87, RG-908.615-SSP-PR, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Vera Lucia Fachinelli Cacheta, residente e domiciliado na rua 916, 451, nesta cidade.- Transmitedor: Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda.- Escritura Pública datada de 09.06.98, do 1º Ofício de Notas desta cidade, livro nº 130, fls. 139.- Valor: R\$29.500,00.- Dou fé, o Oficial.-		
-----M.A.		
AV-2-73.753, 08 de novembro de 2023.-		
AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO OBJETIVA , de acordo com o §2º do art. 688 do Código de Normas:		
cadastro municipal: conforme documento apresentado, o imóvel matriculado está inscrito no cadastro municipal sob nº 3421 e inscrição imobiliária nº 03.02.044.0184.001, localizado na avenida Marginal Leste, centro, Balneário Camboriú-SC.-		
PROTOCOLO: Nº 327.119 de 11/10/2023. Emolumentos: R\$108,82.-		
FRJ: R\$24,73 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%)-		
Selo de fiscalização: GXP68578-WRHK.-		
Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto		
AV-3-73.753, 08 de novembro de 2023.-		
AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA , de acordo com o §1º do art. 688 do Código de Normas:		
qualificação: conforme documentos apresentados, o proprietário NELSON PEREIRA CACHETA é portador do RG 5.147.965-6-SSP/SC, CPF 144.160.699-87, nascido em 16.03.1949, brasileiro, empresário, casado pelo regime da comunhão de bens em		

Continua no Verso

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registroidmoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por RAYSA PINTO PEDROSO (014.495.120-70)

Página 1 de 3 - 26/09/2025 às 09:57:46

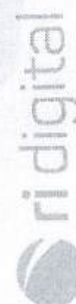
1Doc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026 | Anexo: Documentos_Casa_dos_Consehos.pdf (9/23)

136/217



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular
Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto
Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388
Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartoriobc.com.br
Site: Iribc.com.br

...cont. MATRICULA Nº 73.753 - Registro Geral nº 1b4Y32.2.0073753-98

03.08.1971 com VERA LUCIA FACHINELLI CACHETA, RG 5165212-SSP/SC, CPF 003.895.929-19, nascida em 29.06.1954, brasileira, empresária, residentes e domiciliados na rua 1950, n. 605, ap. 1002, centro, Balneário Camboriú-SC.-

PROTOCOLO: Nº 327.119 de 11/10/2023. Emolumentos: R\$108,82.-

FRJ: R\$24,73 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%).-

Selo de fiscalização: GXP68579-P0F2.-

Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto

R-4-73.753, 08 de novembro de 2023.-

INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL: Instrumento particular de 1ª Alteração Contratual e Instrumento particular de Rerratificação datados de 22.08.2023 e 19.10.2023, registrados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina em 12.09.2023 e 26.10.2023 sob nºs 20238230660 e 20237312492.-

Transmitentes: NELSON PEREIRA CACHETA (integralizante) e VERA LUCIA FACHINELLI CACHETA (anuenta), qualificados na AV.3.-

Adquirente: **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, sociedade empresária limitada, CNPJ nº 50.074.443/0001-03, com sede na rua 1950, n. 605, ap. 1002, centro, Balneário Camboriú-SC.-

Valor: R\$132.020,00.-

ITBI pago em 27.09.2023, sobre R\$2.500.000,00, no valor de R\$50.000,00 conforme Certidão de Quitação de ITBI expedida pela municipalidade em 28.09.2023.-

Hash CNIB: 1310f358eb1b5402dae0abb12c5021b26ad95491 e

34c650900ac0a574be6e385590b608368fcd6c6e.-

"A DOI será emitida no prazo regulamentar".-

PROTOCOLO: Nº 327.119 de 11/10/2023. Emolumentos: R\$1.937,00.-

FRJ: R\$440,28 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%).-

Selo de fiscalização: GXP68580-NOF0.-

Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AD9VM-TCT5J-FATEF-YKTE7>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por RAYSA PINTO PEDROSO (014.495.120-70)

Página 2 de 3 - 26/09/2025 às 09:57:46

1Doc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026 | Anexo: Documentos_Casa_dos_Consehos.pdf (10/23)

137/217





Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular

Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto

Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388

Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartoriobc.com.br

Site: Iribc.com.br

Continuação da certidão da matrícula 73.753.

Balneário Camboriú/SC, 26 de setembro de 2025

Raysa Pinto Pedroso – Escrevente

Emolumentos:	R\$	26,46
Valor do FRJ:	R\$	6,01
ISS:	R\$	0,66
Total:	R\$	33,13



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

HPJ67824-RC2T

Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AD9VM-TCT5J-FATEF-YKTE7>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por RAYSA PINTO PEDROSO (014.495.120-70)

Página 3 de 3 - 26/09/2025 às 09:57:46

IDoc: Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 070/2026 | Anexo: Documentos_Casa_dos_Consehos.pdf (11/23)



138/217

TERMO DE AVALIAÇÃO E OFERTA DE MERCADO EM REGIÃO RESTRITA

Para fins de procedimentos de pesquisa de mercado para contratação de locação por parte dessa Administração Municipal, especificamente para locação imobiliária, de um imóvel comercial localizado á Avenida Marginal Leste nº 1510 (esquina com Rua 1822) – Centro, o qual constitui todo o 1º e o 2º andar do Edifício Pereira Cacheta, cuja medida totaliza 686 m2 de área, declaro que ao inspecionar “in-loco”, pelo seu atual estado de conservação, valorização e localização, avalio sua locação mensal em R\$: 16.000,00 (dezesseis mil reais).

Com relação ao valor do aluguel do imóvel, declaramos que está dentro dos parâmetros praticados pelo mercado.

Balneário Camboriú, 01 de outubro de 2025.


JOÃO CARLOS FOLLE

Corretor de Imóveis CRECI nº 21.282

Celular: (47) 99608.1834

Balneário Camboriú-SC.

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ – SC.

Secretaria de Gestão Administrativa

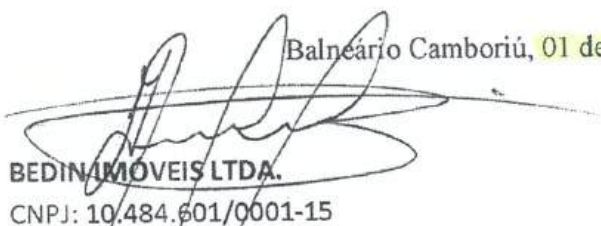
Divisão de Gestão de Materiais e Serviços.

TERMO DE AVALIAÇÃO E OFERTA DE MERCADO EM REGIÃO
RESTRITA

Para fins de procedimentos de pesquisa de mercado para contratação de locação por parte dessa Administração Municipal, especificamente para locação imobiliária, de um imóvel comercial localizado a Avenida Marginal Leste, nº 1510 (esquina com Rua 1822) – Centro, o qual constitui todo o 1º e 2º andar do Edifício Pereira, cuja medida totaliza 686 m² de área, declaro que o inspecionar “in-loco”, pelo seu atual estado de conservação, valorização e localização, avalio sua locação mensal em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)

Com relação ao valor do imóvel, declaramos que está dentro dos parâmetros praticados pelo mercado.

Balneário Camboriú, 01 de outubro de 2025.


BEDIN IMÓVEIS LTDA.

CNPJ: 10.484.601/0001-15

Ivalmor Augusto Bedin – CRECI nº 3513-J

Balneário Camboriú – SC.

BEDIN[®]
IMÓVEIS
CRECI 3513J

Ivalmor A. Bedin

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Secretária de Gestão Administrativa

Divisão de Gestão de Materiais e Serviços



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 50.074.443/0001-03

Certidão nº: 63166513/2025

Expedição: 22/10/2025, às 09:33:53

Validade: 20/04/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o nº **50.074.443/0001-03**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

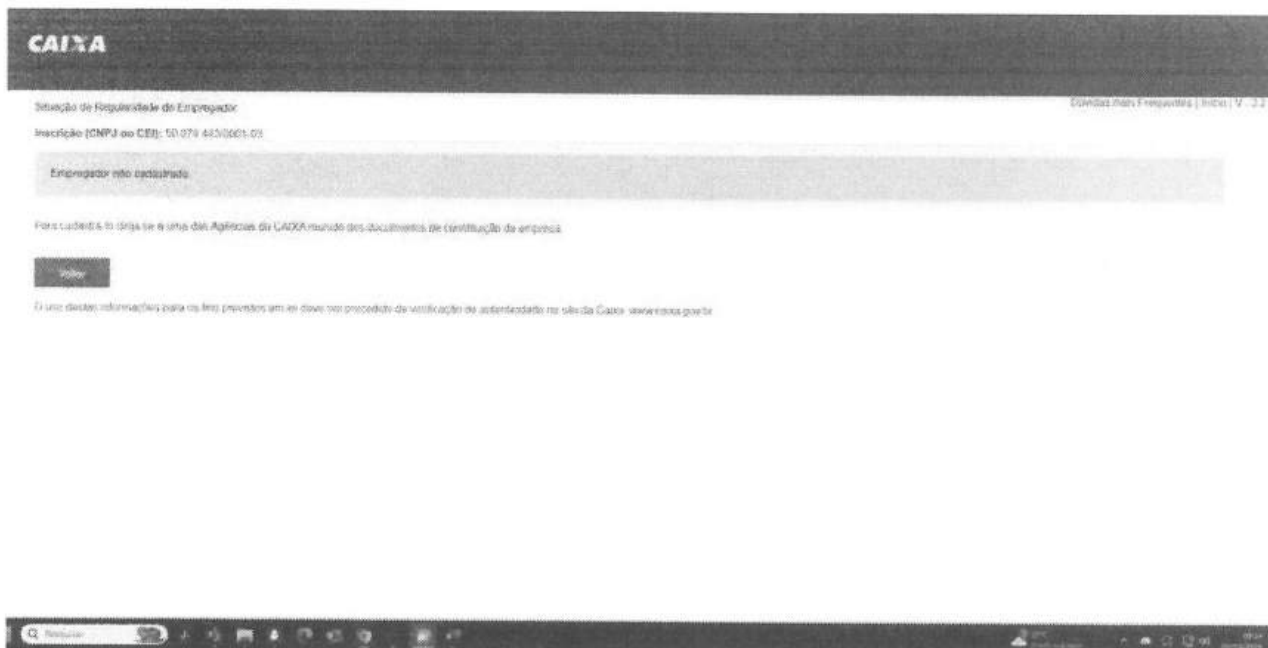
DECLARAÇÃO

CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 50.074.443/0001-03, com sede à rua 1950, nº 605, bairro centro, Balneário Camboriú-SC por intermédio de seu(ua) representante legal RODRIGO VINICIUS CACHETA, inscrito(a) no CPF sob o nº 895.989.899-68, DECLARA, para fins do disposto no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal e no inciso V do artigo 27 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999, que não possui em seu quadro de pessoal empregado(s) com menos de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e em qualquer trabalho menores de 16 (dezesesseis) anos, salvo na condição de aprendiz a partir de 14 (quatorze) anos de idade.

Camboriú - SC, 17 de outubro de 2025.

CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

CNPJ 50.074.443/0001-03





CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO

Certidão Negativa Correccional - Entes Privados (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM)

Consultado: **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

CPF/CNPJ: **50.074.443/0001-03**

Certifica-se que, em consulta aos sistemas ePAD e CGU-PJ e aos cadastros CEIS, CNEP e CEPIM, mantidos pela Corregedoria-Geral da União, **NÃO CONSTAM** registros de penalidades vigentes ou de procedimentos acusatórios em andamento, relativos ao CPF/CNPJ consultado.

Destaca-se que, nos termos da legislação vigente, os referidos cadastros consolidam informações prestadas pelos entes públicos, de todos os Poderes e esferas de governo.

Os Sistemas ePAD e CGU-PJ consolidam os dados sobre o andamento dos processos administrativos de responsabilização de entes privados no Poder Executivo Federal.

O Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) apresenta a relação de empresas e pessoas físicas que sofreram sanções que implicaram a restrição de participar de licitações ou de celebrar contratos com a Administração Pública.

O Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP) apresenta a relação de empresas que sofreram quaisquer das punições previstas na Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção).

O Cadastro de Entidades Privadas sem Fins Lucrativos Impedidas (CEPIM) apresenta a relação de entidades privadas sem fins lucrativos que estão impedidas de celebrar novos convênios, contratos de repasse ou termos de parceria com a Administração Pública Federal, em função de irregularidades não resolvidas em convênios, contratos de repasse ou termos de parceria firmados anteriormente.

Certidão emitida às 09:38:10 do dia 22/10/2025 , com validade até o dia 21/11/2025.

Link para consulta da verificação da certidão <https://certidoes.cgu.gov.br/>

Código de controle da certidão: MNhbqyQiGKK5jJMvB6Kd

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

			
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 50.074.443/0001-03 MATRIZ		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	
		DATA DE ABERTURA 24/03/2023	
NOME EMPRESARIAL CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****			PORTE EPP
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO R 1950	NÚMERO 605	COMPLEMENTO APT 1002	
CEP 88.330-472	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO BALNEARIO CAMBORIU	UF SC
ENDEREÇO ELETRÔNICO RCACHETA@TERRA.COM.BR		TELEFONE (47) 9985-3232	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 24/03/2023	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **22/10/2025** às **09:27:48** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO

CERTIDÃO NEGATIVA

DE

LICITANTES INIDÔNEOS

Nome completo: **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

CPF/CNPJ: **50.074.443/0001-03**

O Tribunal de Contas da União CERTIFICA que, na presente data, o (a) requerente acima identificado(a) NÃO CONSTA da relação de responsáveis inidôneos para participar de licitação na administração pública federal, por decisão deste Tribunal, nos termos do art. 46 da Lei nº 8.443/92 (Lei Orgânica do TCU).

Não constam da relação consultada para emissão desta certidão os responsáveis ainda não notificados do teor dos acórdãos condenatórios, aqueles cujas condenações tenham tido seu prazo de vigência expirado, bem como aqueles cujas apreciações estejam suspensas em razão de interposição de recurso com efeito suspensivo ou de decisão judicial.

Certidão emitida às 09:35:32 do dia 22/10/2025, com validade de trinta dias a contar da emissão.

A veracidade das informações aqui prestadas podem ser confirmadas no sítio <https://contas.tcu.gov.br/ords/f?p=1660:5>

Código de controle da certidão: QH8O221025093532

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



257487085

TERMO DE AUTENTICACAO

NOME DA EMPRESA	CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
PROTOCOLO	257487085 - 04/06/2025
ATO	002 - ALTERACAO
EVENTO	021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)

MATRIZ

NIRE 42207671910
CNPJ 50.074.443/0001-03
CERTIFICO O REGISTRO EM 27/06/2025
SOB N: 20257487085

EVENTOS

048 - RERRATIFICAÇÃO ARQUIVAMENTO: 20257487085
051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 20257487085

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 00644434937 - JAQUELINE LUCIENE CACHETA PISANO - Assinado em 27/06/2025 às 11:30:05

Cpf: 03185811917 - TATIANA CAROLINA CACHETA - Assinado em 27/06/2025 às 14:28:21

Cpf: 14416069987 - NELSON PEREIRA CACHETA - Assinado em 27/06/2025 às 11:16:49

Cpf: 89598989968 - RODRIGO VINICIUS CACHETA - Assinado em 27/06/2025 às 11:24:14



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 27/06/2025 Data dos Efeitos 27/06/2025

Arquivamento 20257487085 Protocolo 257487085 de 04/06/2025 NIRE 42207671910

Nome da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 522839008319883

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/06/2025 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretario-Geral

27/06/2025



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ: 50.074.443/0001-03

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 02:39:55 do dia 14/09/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 13/03/2026.

Código de controle da certidão: **0486.6789.C463.BBC4**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA**

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ESTADUAIS

Nome (razão social): **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

CNPJ/CPF: **50.074.443/0001-03**

(Solicitante sem inscrição no Cadastro de Contribuintes do ICMS/SC)

Esta certidão é válida para o número do CPF ou CNPJ informado pelo solicitante, que não consta da base de dados da Secretaria de Estado da Fazenda.

O nome e o CPF ou CNPJ informados pelo solicitante devem ser conferidos com a documentação pessoal do portador.

Ressalvando o direito da Fazenda Estadual de inscrever e cobrar as dívidas que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam, na presente data, pendências em nome do contribuinte acima identificado, relativas aos tributos, dívida ativa e demais débitos administrados pela Secretaria de Estado da Fazenda.

Dispositivo Legal: **Lei nº 3938/66, Art. 154**

Número da certidão: **250140348272060**

Data de emissão: **21/10/2025 16:32:40**

Validade (Lei nº 3938/66, Art. 158): **19/04/2026**

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria de Estado da Fazenda na Internet, no endereço: <http://www.sef.sc.gov.br>

Este documento foi assinado digitalmente
Impresso em: 21/10/2025 16:32:41

Assinado por SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA - CNPJ: 82.951.310/0001-56 - Data/Hora: 21/10/2025

CARTA PROPOSTA PARA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., com endereço à rua 1950, nº 605, aptº 1002, em Balneário Camboriú - SC., CEP-88.330-472, com Contrato Social registrado na JUCESC sob NIRE 42207671910 em data de 24/03/2023, inscrita no CNPJ sob nº 50.074.443/0001-03, aqui representada por mim, NELSON PEREIRA CACHETA, brasileiro, com domicílio, casado, residente e domiciliado à Rua 916 nº 145, apto. 202, Edf. Petit Mondrian, em Balneário Camboriú-SC., CPF-144.160.699/87, vem por esta "CARTA PROPOSTA" apresentar a locação do imóvel situado à Av. Marginal Leste nº 1.510, esq. com a rua 1822, composto do 1º e 2º pisos, em alvenaria, medindo 686 m2 construídos, com registro no 1º Registro de Imóveis, matrícula nº 73.753.

O pagamento do aluguel será em 12 parcelas mensais a contar seu início no dia 01 de outubro de 2025 e término em 30 de setembro de 2026, observando a tolerância de até 7 (sete) dias para o pagamento, a contar da data de vencimento do mês.

Fica ressalvado que o valor a ser pago está sendo obtido através de cálculo pelo IGP-DI na importância atualizada de R\$: 11.254,80 (Onze mil, Duzentos e Cincoenta e Quatro Reais e Noventa e Oitenta Centavos).

Outrossim, os depósitos referentes ao pagamento dos aluguéis deverão ser feitos no banco 085, CREDIFOZ, Agência 0109, Conta Corrente 2132267-8, em nome da pessoa jurídica acima mencionada.

Declaro que não há nenhum bem imóvel agregado ao imóvel em oferta.

Declaro também não existir de minha parte nenhum grau de parentesco com qualquer pessoa que exerça cargos nesse órgão público.

Qualquer alteração interna necessária no prédio ora locado, será feita em comum acordo.

Fica estabelecido que o IPTU e o seguro do imóvel será por conta do locador.

Balneário Camboriú-SC., 01 de outubro de 2025.

Nelson Pereira Cacheta Nelson Pereira Cacheta.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Setor requisitante (Unidade/Setor/Departamento)*: Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais

Responsável pela Demanda*: Omar Mohamad Ali Tomalih, Portaria: 33.703/2026

Objeto*: locação de imóvel para execução das atividades administrativas e reuniões da Casa dos Conselhos.

Forma de contratação*: Dispensa de Licitação

Vigência Contratual: 12 meses

1 – Descrição da necessidade

1.1. A presente demanda refere-se à necessidade de locação de imóvel para a execução das atividades da Casa dos Conselhos.

1.2. A Casa dos Conselhos já exerce suas atividades naquele local desde 2008, dessa forma, destaca-se que o prédio a ser locado cumpre com todas as necessidades existentes dos colaboradores e suas demandas. Vindo a acomodar toda a equipe e os Conselhos Municipais que lá se reúnem.

2 – Levantamento de mercado

2.1. Opções Analisadas: Em face da necessidade identificada, foram analisadas as seguintes opções:

a. Utilização de Imóvel Próprio: Busca por propriedade municipal com localização e características adequadas.

b. Aquisição/Construção: Aquisição de imóvel ou terreno e construção/reforma. Modalidade de alto custo e morosidade, inviável para necessidade imediata.

c. Locação: Obtenção do direito de uso de um imóvel pronto, mediante contrato. Modelo mais eficiente e frequentemente utilizado quando não há imóvel público disponível e compatível.

2.1.1. Conclusão: No decurso da pesquisa, não foram identificados imóveis ociosos entre as propriedades do município que atendessem plenamente às necessidades. Adicionalmente, a opção

de Aquisição/Construção (item "b") impõe um dispêndio considerável de tempo e recursos, inviabilizando a continuidade imediata dos serviços essenciais. Conclui-se, portanto, que a locação de um imóvel é a solução mais eficiente e célere para o funcionamento da Casa dos Conselhos.

3 – Descrição da solução como um todo

3.1. A solução escolhida consiste na localização de imóvel sito à Av. Marginal Leste, nº 1510, de propriedade da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, destinado ao funcionamento completo das atividades da Casa dos Conselhos e dos Conselhos Municipais.

3.2. A contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, que prevê: “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”. Além do exposto, respalda-se no § 5º do mesmo artigo que tende aos requisitos legais, sendo estes: a avaliação prévia, inexistência de alternativas públicas adequadas e justificativa da singularidade do imóvel.

3.3. Obrigações do locador:

3.3.1 Responsabilizar-se por defeitos pré-existentes ou fadigas na estrutura do imóvel, incluindo fundações, colunas, vigas, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, esgotos, coberturas e paredes, providenciando reparos em até 10 (dez) dias corridos a contar da comunicação expressa do LOCATÁRIO.

3.3.2 Manter vigentes os seguros necessários contra incêndio e outros eventos da natureza (raio, explosão, vendaval), isentando a LOCATÁRIA de responsabilidade por indenizações decorrentes.

3.3.3 Garantir que o imóvel esteja em condições adequadas de uso, realizando reparos estruturais e manutenção regular.

3.3.4 Realizar manutenção completa do elevador, incluindo atividades preventivas, corretivas e ajustes elétricos ou estruturais necessários.

3.3.5 Arcar com todas as benfeitorias necessárias ao imóvel, excetuando-se danos causados pela LOCATÁRIA ou decorrentes de desgaste natural, que serão de responsabilidade do Fundo Municipal de Saúde.

3.3.6 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, conforme as especificações da proposta.

3.3.7 Fornecer à LOCATÁRIA recibos discriminados dos valores pagos, vedada a quitação genérica. **3.3.8** Apresentar declaração de inexistência de impedimentos jurídicos sobre o imóvel; caso exista algum, prestar esclarecimentos e documentação pertinente para avaliação.

3.3.9 Pagar impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel, incluindo IPTU, iluminação pública e demais encargos não atribuídos à LOCATÁRIA.

3.3.10 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB), bem como o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, quando aplicável.

3.3.11 Notificar a LOCATÁRIA em caso de alienação do imóvel, garantindo o exercício do direito de preferência na compra, com manifestação no prazo de 30 (trinta) dias a contar da notificação.

3.3.12 Assegurar, durante toda a locação, o uso pacífico do imóvel pela LOCATÁRIA.

4 – Requisitos da contratação

4.1. A contratação ora proposta tem como objeto a locação de imóvel para execução de atividades da Casa dos Conselhos. O LOCADOR deverá cumprir integralmente as obrigações previstas neste Termo de Referência, garantindo que o imóvel esteja em condições adequadas de uso, segurança e legalidade.

4.2. Obrigações do LOCADOR

Além das obrigações já detalhadas no item 3.3, o LOCADOR deverá atender aos requisitos legais, regulamentares e técnicos, assegurando que o imóvel esteja em conformidade com normas de segurança, higiene e acessibilidade, bem como em perfeitas condições de operação para uso administrativo e assistencial.

4.3 Documentação a ser apresentada pelo LOCADOR

4.3.1 Documentação do Imóvel:

- a) Número de inscrição fiscal ou cópia do carnê de IPTU;
- b) Escritura Pública ou Certidão do Imóvel, comprovando a regularidade da propriedade;
- c) Cópia das contas de luz, água e gás;
- d) Cópia do HABITE-SE – Certificado de Conclusão de Obra, comprovando a possibilidade de uso do imóvel para fins não residenciais.

4.3.2 Documentação do Proprietário:

- I. RG e CPF, se pessoa física;
- II. CNPJ, se pessoa jurídica;
- III. Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e suas alterações, quando aplicável;
- IV. Registro Comercial, no caso de empresa individual;

V. Procuração ou Contrato de Administração do Imóvel, quando o imóvel for administrado por imobiliária;

VI. Certidões Negativas de Tributos Municipais, Estaduais e Federais, incluindo Dívida Ativa da União, atualizadas e válidas;

VII. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

VIII. Certidão de Regularidade do FGTS.

4.4 Observações:

A documentação acima será exigida para instrução do processo e deve ser apresentada antes da assinatura do contrato de locação, a fim de comprovar a regularidade jurídica, fiscal e técnica do imóvel e de seu proprietário. A não apresentação ou irregularidade de qualquer documento poderá implicar impedimento à celebração do contrato.

5 – Estimativa das quantidades

5.1. A contratação considera as necessidades do órgão destinatário, em função do número de servidores e da quantidade de reuniões realizadas semanalmente. Estes elementos fundamentam o dimensionamento do imóvel locado.

Prazo de Contratação: 12 (doze) meses.

6 – Estimativa do preço da contratação

6.1. Valor estimado: O valor estimado das despesas totais para a locação, com base em pesquisa de preços de mercado e avaliação da COMUNVAL, é de R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais) pelo período de 12 meses (R\$ 12.000,00/mês).

7 – Justificativa para o parcelamento ou não da solução

7.1. Em exame da natureza do objeto, trata-se de serviço continuado de aluguel de um único imóvel. Portanto, não haverá parcelamento do objeto, visto que a necessidade é de uma unidade física coesa e integral para o funcionamento dos Conselhos Municipais.

8 – Contratações correlatas/interdependentes

8.1. A contratação por locação do imóvel é considerada independente para o alcance do seu objetivo principal.

A solução não exige a prévia ou simultânea contratação de outros serviços ou bens essenciais à sua concretização e funcionalidade básica, tal como:

Obras de grande porte: A locação pressupõe que o imóvel já está pronto e em condições de uso imediato, não dependendo de qualquer adequação.

Portanto, o contrato de locação pode ser celebrado e executado isoladamente, sem que sua validade ou eficácia dependa da existência ou conclusão de qualquer outra contratação específica.

9 – Previsão no Plano de Contratações Anual

9.1. A Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais não tem PCA.

10 – Demonstrativo dos resultados pretendidos

10.1. A locação visa manter as atividades dos Conselhos Municipais e da equipe administrativa da Casa dos Conselhos.

11 – Providências prévias ao contrato

11.1. Para a formalização da contratação, serão tomadas as seguintes providências:

Elaboração do Termo de Referência (TR): Formalização das obrigações do locador e locatário, bem como dos requisitos técnicos do imóvel.

Reserva Orçamentária: empenho da despesa.

Vistoria Técnica de Recebimento: Realização de vistoria final pelo setor de engenharia/manutenção do município para atestar que o imóvel atende a todos os requisitos sanitários e de segurança antes da assinatura do contrato.

12 – Impactos ambientais

12.1. A locação não gera impacto ambiental significativo.

13 – Viabilidade da Contratação

13.1. A contratação é considerada plenamente viável por ser a opção que melhor atende à necessidade pública urgente, observados os seguintes pontos:

Viabilidade Técnica: A equipe já ocupa o imóvel para a execução de suas atividades.

Viabilidade Econômico-Financeira: O valor estimado está compatível com os preços de mercado e há dotação orçamentária disponível/prevista.

Viabilidade Legal: A locação será conduzida em conformidade com os procedimentos de contratação Inexigibilidade de Licitação.

Conclusão: A locação do imóvel é a solução mais vantajosa e eficiente para resolver a necessidade de espaço físico para funcionamento da Casa dos Conselhos.

De: Omar T. - SEARP

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 18/03/2026 às 09:45:03

Prezados, bom dia.

Encaminhamos, em anexo, a documentação atualizada do proprietário.

Diante das circunstâncias, solicitamos a gentileza de dar celeridade à elaboração do referido contrato.

Atenciosamente,

—

Omar Tomalih

Secretário da Assistência Social, Mulher e Família.

Anexos:

CCF16032026.pdf

CARTA PROPOSTA PARA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., com endereço à rua 1950, nº 605, aptº 1002, em Balneário Camboriú - SC., CEP-88.330-472, com Contrato Social registrado na JUCESC sob NIRE 42207671910 em data de 24/03/2023, inscrita no CNPJ sob nº 50.074.443/0001-03, aqui representada por mim, NELSON PEREIRA CACHETA, brasileiro, com domicílio, casado, residente e domiciliado à Rua 916 nº 145, apto. 202, Edf. Petit Mondrian, em Balneário Camboriú-SC., CPF-144.160.699/87, vem por esta "CARTA PROPOSTA" apresentar a locação do imóvel situado à Av. Marginal Leste nº 1.510, esq. com a rua 1822, composto do 1º e 2º pisos, em alvenaria, medindo 686 m2 construídos, com registro no 1º Registro de Imóveis, matrícula nº 73.753.

O pagamento do aluguel será em 12 parcelas mensais a contar seu início no dia 01 de outubro de 2025 e término em 30 de setembro de 2026, observando a tolerância de até 7 (sete) dias para o pagamento, a contar da data de vencimento do mês.

Fica ressalvado que o valor a ser pago está sendo obtido através de cálculo pelo IGP-DI na importância atualizada de R\$: 11.254,80 (Onze mil, Duzentos e Cincoenta e Quatro Reais e Noventa e Oitenta Centavos).

Outrossim, os depósitos referentes ao pagamento dos aluguéis deverão ser feitos no banco 085, CREDIFOZ, Agência 0109, Conta Corrente 2132267-8, em nome da pessoa jurídica acima mencionada.

Declaro que não há nenhum bem imóvel agregado ao imóvel em oferta.

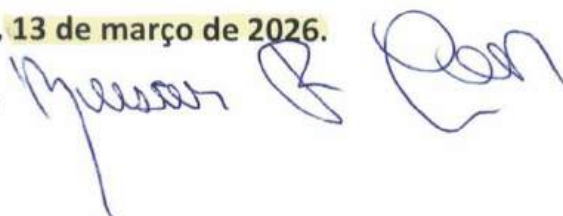
Declaro também não existir de minha parte nenhum grau de parentesco com qualquer pessoa que exerça cargos nesse órgão público.

Qualquer alteração interna necessária no prédio ora locado, será feita em comum acordo.

Fica estabelecido que o IPTU e o seguro do imóvel será por conta do locador.

Balneário Camboriú-SC., 13 de março de 2026.

Nelson Pereira Cacheta.





Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Rua Dinamarca, 320 - Bairro das Nações - 88.338-900 - Balneário Camboriú/ SC
CNPJ: 83.102.285/0001-07 Fone: (47)3267-7000
<http://www.bc.sc.gov.br>



Página
1 / 1

Certidão Negativa de Débitos

Número: 2024558547/2026

Data de emissão: 13/03/2026

Nome/Razão Social

Contribuinte: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Cód. contribuinte: 1621815

CPF/CNPJ: 50.074.443/0001-03

Inscrição estadual:

Endereço/Localização

Logradouro: 1950

Número: 605

Compl: APT:1002

CEP: 88.330-472

Bairro: CENTRO

Cidade: Balneário Camboriú

Estado: SC

Finalidade

Certidão de Débitos

Validade

Esta certidão tem validade até 11/06/2026.

Aviso

NÃO CONSTAM débitos constituídos em aberto para o sujeito passivo acima até a data de emissão desta certidão.

Ressalvado o direito a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que **NÃO CONSTAM PENDÊNCIAS** em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú.



Para a validação do documento acesse o QRCode ou no portal da Prefeitura utilize a chave de validação.

ca9e9e05-93cb-4bea-b017-3bbf9bab4d98



**ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA**

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ESTADUAIS

Nome (razão social): **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**
CNPJ/CPF: **50.074.443/0001-03**
(Solicitante sem inscrição no Cadastro de Contribuintes do ICMS/SC)

Esta certidão é válida para o número do CPF ou CNPJ informado pelo solicitante, que não consta da base de dados da Secretaria de Estado da Fazenda.

O nome e o CPF ou CNPJ informados pelo solicitante devem ser conferidos com a documentação pessoal do portador.

Ressalvando o direito da Fazenda Estadual de inscrever e cobrar as dívidas que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam, na presente data, pendências em nome do contribuinte acima identificado, relativas aos tributos, dívida ativa e demais débitos administrados pela Secretaria de Estado da Fazenda.

Dispositivo Legal:	Lei nº 3938/66, Art. 154
Número da certidão:	250140348272060
Data de emissão:	21/10/2025 16:32:40
Validade (Lei nº 3938/66, Art. 158):	19/04/2026

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria de Estado da Fazenda na Internet, no endereço: <http://www.sef.sc.gov.br>

Este documento foi assinado digitalmente
Impresso em: 13/03/2026 11:16:30

Assinado por SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA - CNPJ: 82.951.310/0001-56 - Data/Hora: 13/03/2026



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ: 50.074.443/0001-03

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 12:11:24 do dia 29/10/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 27/04/2026.

Código de controle da certidão: **546A.50E4.D247.867A**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular

Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto

Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388

Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartoriobc.com.br

Site: lribc.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº 73.753 do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

CNM: 104232.2.0073753-98

REGISTRO DE IMÓVEIS		
Livro Nº 2	REGISTRO GERAL	Fls.: 1
73753.		
MATRÍCULA Nº		
Balneario Camboriu, 30 de junho de 1.998.		
IMÓVEL: UM TERRENO, situado na Avenida Marginal, nesta cidade e Comarca, com a área de 1.043,195m², representado pelos LOTES n°s 71, 72 e 73, do Loteamento CAMPOS, medindo 23,84m, na frente, a Oeste, com a referida avenida, e nos fundos, a Leste, com o lote 74, onde mede 19,00m; estrema ao Norte com a rua B, 62,11m, e ao Sul com terras de Alberto Bernardes, medindo aí 47,70m.- Sem benfeitorias.-		
Proprietário: CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CGC/MF-76.569.441/0001-70, com sede na rua 1001, 338, nesta cidade.-		
Registro anterior: 09068, fls. 115, livro nº 2-AE.-		
R-1-73753-Prot.141653.- 30.06.98.- COMPRA E VENDA.- Adquirente NELSON PEREIRA CACHETA, brasileiro, comerciante, CPF-144.160.699-87, RG-908.615-SSP-PR, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Vera Lucia Fachinelli Cacheta, residente e domiciliado na rua 916, 451, nesta cidade.- Transmittente: Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda.- Escritura Pública datada de 09.06.98, do 1º Ofício de Notas desta cidade, livro nº 130, fls. 139.- Valor: R\$29.500,00.- Dou fé, o Oficial.-		
-----M. A.		
AV-2-73.753, 08 de novembro de 2023.-		
AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO OBJETIVA , de acordo com o §2º do art. 688 do Código de Normas:		
cadastro municipal: conforme documento apresentado, o imóvel matriculado está inscrito no cadastro municipal sob nº 3421 e inscrição imobiliária nº 03.02.044.0184.001, localizado na avenida Marginal Leste, centro, Balneário Camboriú-SC.-		
PROTOCOLO: Nº 327.119 de 11/10/2023. Emolumentos: R\$108,82.-		
FRJ: R\$24,73 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%).-		
Selo de fiscalização: GXP68578-WRHK.-		
Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto <i>Rafael Steiner Schroeder</i> Liana Carolina Z Gatto Escrevente Substituta		
AV-3-73.753, 08 de novembro de 2023.-		
AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA , de acordo com o §1º do art. 688 do Código de Normas:		
qualificação: conforme documentos apresentados, o proprietário NELSON PEREIRA CACHETA é portador do RG 5.147.965-6-SSP/SC, CPF 144.160.699-87, nascido em 16.03.1949, brasileiro, empresário, casado pelo regime da comunhão de bens em		

Continua no Verso

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por RAYSA PINTO PEDROSO (014.495.120-70)

Página 1 de 3 - 16/03/2026 às 14:13:40



Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular

Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto

Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388

Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartoriobc.com.br

Site: lribe.com.br

...cont. MATRICULA Nº 73.753 - Registro Geral- Fls. 01 - V

CNM: 104232.2.0073753-98

03.08.1971 com VERA LUCIA FACHINELLI CACHETA, RG 5165212-SSP/SC, CPF 003.895.929-19; nascida em 29.06.1954; brasileira, empresária, residentes e domiciliados na rua 1950, n. 605, ap. 1002, centro, Balneário Camboriú-SC.-

PROTOCOLO: Nº 327.119 de 11/10/2023. Emolumentos: R\$108,82.-

FRJ: R\$24,73 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%).-

Selo de fiscalização: GXP68579-P0F2.-

Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto

R-4-73.753, 08 de novembro de 2023.-

INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL: Instrumento particular de 1ª Alteração Contratual e Instrumento particular de Rerratificação datados de 22.08.2023 e 19.10.2023, registrados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina em 12.09.2023 e 26.10.2023 sob nºs 20238230660 e 20237312492.-

Transmitentes: NELSON PEREIRA CACHETA (integralizante) e VERA LUCIA FACHINELLI CACHETA (anuente), qualificados na AV.3.-

Adquirente: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ nº 50.074.443/0001-03, com sede na rua 1950, n. 605, ap. 1002, centro, Balneário Camboriú-SC.-

Valor: R\$132.020,00.-

ITBI pago em 27.09.2023, sobre R\$2.500.000,00, no valor de R\$50.000,00 conforme Certidão de Quitação de ITBI expedida pela municipalidade em 28.09.2023.-

Hash CNIB: 1310f358eb1b5402dae0abb12c5021b26ad95491 e 34e650900ac0a574be6e385590b608368fcd6e.-

"A DOI será emitida no prazo regulamentar".-

PROTOCOLO: Nº 327.119 de 11/10/2023. Emolumentos: R\$1.937,00.-

FRJ: R\$440,28 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%).-

Selo de fiscalização: GXP68580-NOF0.-

Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X4YF6-ZN5WC-UWGFH-RTFV2>

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por RAYSA PINTO PEDROSO (014.495.120-70)

Página 2 de 3 - 16/03/2026 às 14:13:40



Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular

Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto

Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388

Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartoriobc.com.br

Site: lribe.com.br

Continuação da certidão da matrícula 73.753.

Balneário Camboriú/SC, 16 de março de 2026

Raysa Pinto Pedroso – Escrevente

Emolumentos:	R\$	27,56
Valor do FRJ:	R\$	6,26
ISS:	R\$	0,69
Total:	R\$	34,51



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

HTZ27574-8Q1H

Confira os dados do ato em:

www.tjsc.jus.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X4YF6-ZN5WC-UWGFH-RTFV2>

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por RAYSA PINTO PEDROSO (014.495.120-70)

Página 3 de 3 - 16/03/2026 às 14:13:40

Documento gerado oficialmente pelo

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

De: Abner S. - SECC - DCNTR

Para: SECC - DPL - Departamento de Planejamento e Licitações - A/C Eder A.

Data: 19/03/2026 às 08:49:51

Prezado Eder,

Segue para conhecimento do despacho anterior.

Att,

—

Abner Augusto Steffen

Diretor de Contratos - Compras

Matrícula 58049

De: Eder A. - SECC - DPL

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 19/03/2026 às 11:23:03

Prezados, bom dia

Favor anexar a declaração formal de inexistência de imóveis públicos vagos que atendam à demanda, bem como a termo de vistoria do imóvel.

Após sanadas as pendências será dada continuidade no processo de locação.

—

Eder Dos Anjos

Analista Administrativo II

Secretaria de Compras

Matrícula 28981

Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 7- 070/2026

De: Joao S. - SEARP

Para: SECC - DPL - Departamento de Planejamento e Licitações

Data: 19/03/2026 às 17:03:11

Setores envolvidos:

SEARP, SECC - DPL, SECC - DCNTR, SECC - ASSJ, SECC

Processo de locação Casa dos Conselhos

Prezados,

Segue conforme solicitado.

At.te,

—

João Vitor Oltramari Silva

Analista Administrativo II

Anexos:

DECLARACAO_DE_INEXISTENCIA_DE_IMOVEL.pdf

TERMO_DE_VISTORIA.pdf

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL

Objeto: Locação para funcionamento da Casa dos Conselhos

Locador: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

CNPJ/CPF: 50.074.443/0001-03

Período: 12 doze meses.

Respaldo legal: Art. 74, V da Lei 14133/2021.

Valor do contrato: R\$ 144.000,00

Anexos: Carta Proposta para locação imobiliária, Certidão Negativa de Débitos Municipais, Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Negativa de Débitos Federais, Inteiro Teor da Matrícula, Contrato Social do locador, avaliações imobiliárias, carta proposta, avaliação COMUNVAL, certidão negativa de débitos trabalhistas, certidão negativa correcional, certidão negativa de licitantes inidôneos, CNPJ e autenticação JUCESC.

Para os fins do disposto no artigo 74, § 5º, II, da Lei n. 14.133/2021 e suas alterações, certificamos a inexistência de imóveis públicos vagos que atendam a demanda supracitada.

Balneário Camboriú, 19 de março de 2026.

RELATÓRIO DE VISTORIA DE IMÓVEL.

Introdução

Trata-se de imóvel de ocupação mista, com utilização concomitante para fins comerciais e residenciais. Para fins do presente relatório de vistoria predial, a análise técnica foi restrita exclusivamente à área destinada ao uso comercial, não sendo objeto de avaliação as dependências de uso residencial. A delimitação da área vistoriada compreende os ambientes vinculados à atividade comercial, incluindo áreas de atendimento, circulação, apoio e instalações correlatas, conforme acesso disponibilizado no momento da inspeção. Ressalta-se que as condições das áreas residenciais não foram verificadas, não integrando, portanto, o escopo deste relatório. O presente relatório de vistoria predial possui caráter meramente descritivo e observacional, sendo elaborado por profissional cuja formação não se enquadra nas áreas de engenharia, arquitetura ou correlatas à construção civil. A análise realizada fundamenta-se em critérios visuais e perceptivos, não se configurando, portanto, como laudo técnico de engenharia ou perícia estrutural. Desta forma, não foram realizados ensaios técnicos, medições especializadas ou avaliações estruturais aprofundadas, limitando-se o presente relatório à verificação aparente das condições do imóvel no momento da vistoria.

Do Objeto da vistoria

Imóvel localizado na rua 1822 -1510 - área comercial (exclusivamente) - cito CASA DOS CONSELHOS.

Da vistoria, relato

Descrição da área vistoriada **PAVIMENTO TÉRREO E 1º ANDAR (USO COMERCIAL)**

O pavimento térreo apresenta configuração flexível, com espaços atualmente divididos por meio de divisórias internas, alocadas conforme as necessidades operacionais.

A distribuição atual contempla:

Sala utilizada pelo **SIME**, com possibilidade de duas saídas; acesso à escada interna que interliga ao 1º andar; entrada independente para o pavimento superior, realizada por porta externa com acesso por escadaria.

Ainda no térreo: 05 salas destinadas à **Casa dos Conselhos**, sendo:

01 sala adaptada como cozinha, com ponto de entrada de água;

01 banheiro adaptado para **PCD**, sendo o único sanitário no pavimento, em razão da limitação de espaço;

01 pia externa ao banheiro;

01 ponto adicional de água (torneira de saída baixa);

01 depósito separado;

Destaca-se ainda na casa dos conselhos (espaço): Uma das salas possui porta tipo sanfona,

com acesso ao estacionamento do prédio (área reservada), atualmente sem utilização/abertura;

Tem uma mini sala onde encontra-se a direção das relações comunitárias, e a junta comercial do estado de santa catarina - um espaço com 3 mesas que é usado somente com agendamento.

O estacionamento possui capacidade aproximada de **13 vagas**.

O 1º andar possui metragem equivalente ao pavimento térreo e apresenta a seguinte configuração:

01 sala ocupada pela **AMPE**, destinada a atendimentos, com banheiro individual;

01 auditório reformado pela Ampe que comporta de 30 a 50 pessoas

03 salas adicionais;

01 copa/mini cozinha;

02 banheiros coletivos (masculino e feminino), cada um com 03 cabines;

Observações complementares: Há possibilidade de instalação de chuveiros nos banheiros existentes; pavimento conta com janelas em praticamente todos os ambientes, permitindo ventilação e iluminação natural; existe saída de emergência no pavimento, com escada que direciona ao estacionamento vinculado à área residencial;

Instalações e Condições Gerais

A rede elétrica da área comercial, de forma geral, suporta as atividades atualmente desenvolvidas, porém **recomenda-se revisão técnica**; instalações elétricas e de rede adicionais não foram executadas pelo locatário; eventuais alterações estruturais ou de infraestrutura deverão ser previamente avaliadas, cabendo ao locatário a adequação conforme necessidade de uso; imóvel apresenta condições estruturais aparentes compatíveis com as atividades exercidas, não sendo de responsabilidade do locador adaptações internas ou modificações decorrentes do uso específico;

Acessibilidade e Pontos de Atenção

O acesso ao 1º andar, no que se refere à entrada externa, **não atende integralmente às normativas de acessibilidade**, especialmente quanto à largura adequada para cadeirantes; escada de acesso ao pavimento superior **pode ser objeto de avaliação futura** quanto à viabilidade de adaptação para rampa ou outro meio acessível; as instalações elétricas não originais (adicionais) e eventuais adequações necessárias **devem ser objeto de revisão técnica específica**, por profissional habilitado, antes de qualquer ampliação de uso ou alteração estrutural. *Imagens - anexo.*

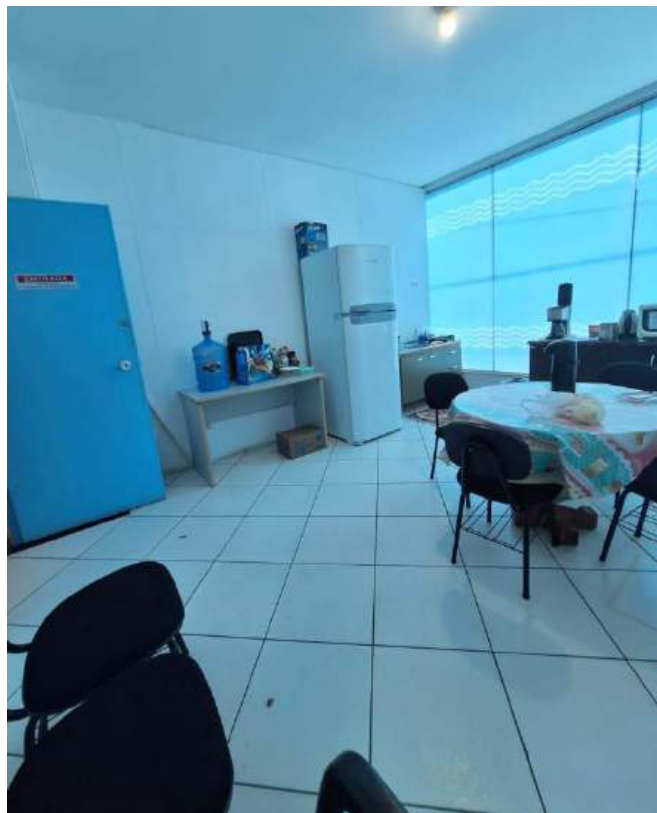
Balneário Camboriú , 19 de março de 2026

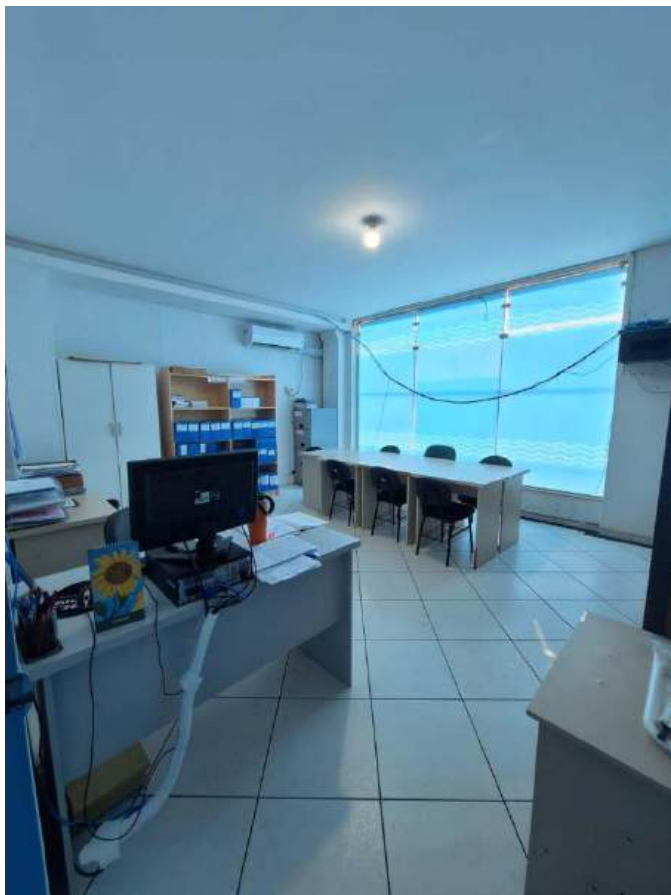
Taís Renata André - Diretora da Casa dos Conselhos

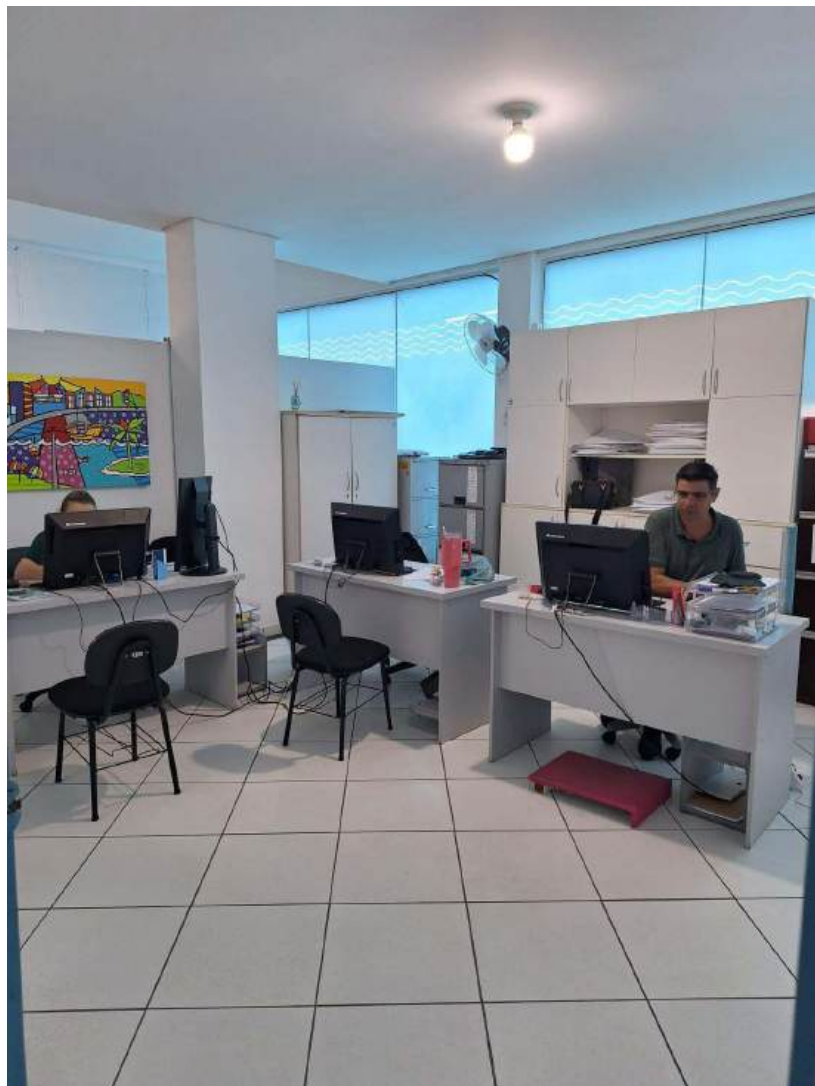
Eliziane Cordeiro da Silva - Assessora de Suporte dos Conselhos.

ANEXOS

FOTOS TÉRREO:



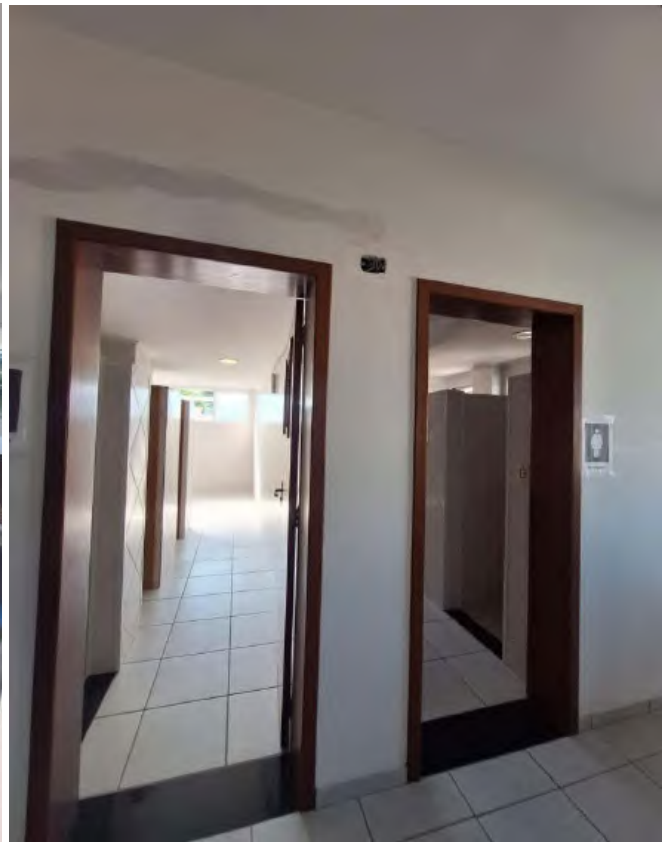




FOTOS PRIMEIRO ANDAR:









VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 741D-BC76-B6A1-D6E0

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



OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH (CPF 922.XXX.XXX-20) em 25/03/2026 16:08:12 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/741D-BC76-B6A1-D6E0>

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL

Objeto: Locação para funcionamento da Casa dos Conselhos

Locador: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

CNPJ/CPF: 50.074.443/0001-03

Período: 12 doze meses.

Respaldo legal: Art. 74, V da Lei 14133/2021.

Valor do contrato: R\$ 144.000,00

Anexos: Carta Proposta para locação imobiliária, Certidão Negativa de Débitos Municipais, Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Negativa de Débitos Federais, Inteiro Teor da Matrícula, Contrato Social do locador, avaliações imobiliárias, carta proposta, avaliação COMUNVAL, certidão negativa de débitos trabalhistas, certidão negativa correcional, certidão negativa de licitantes inidôneos, CNPJ e autenticação JUCESC.

Para os fins do disposto no artigo 74, § 5º, II, da Lei n. 14.133/2021 e suas alterações, certificamos a inexistência de imóveis públicos vagos que atendam a demanda supracitada.

Balneário Camboriú, 19 de março de 2026.

RELATÓRIO DE VISTORIA DE IMÓVEL.

Introdução

Trata-se de imóvel de ocupação mista, com utilização concomitante para fins comerciais e residenciais. Para fins do presente relatório de vistoria predial, a análise técnica foi restrita exclusivamente à área destinada ao uso comercial, não sendo objeto de avaliação as dependências de uso residencial. A delimitação da área vistoriada compreende os ambientes vinculados à atividade comercial, incluindo áreas de atendimento, circulação, apoio e instalações correlatas, conforme acesso disponibilizado no momento da inspeção. Ressalta-se que as condições das áreas residenciais não foram verificadas, não integrando, portanto, o escopo deste relatório. O presente relatório de vistoria predial possui caráter meramente descritivo e observacional, sendo elaborado por profissional cuja formação não se enquadra nas áreas de engenharia, arquitetura ou correlatas à construção civil. A análise realizada fundamenta-se em critérios visuais e perceptivos, não se configurando, portanto, como laudo técnico de engenharia ou perícia estrutural. Desta forma, não foram realizados ensaios técnicos, medições especializadas ou avaliações estruturais aprofundadas, limitando-se o presente relatório à verificação aparente das condições do imóvel no momento da vistoria.

Do Objeto da vistoria

Imóvel localizado na rua 1822 -1510 - área comercial (exclusivamente) - cito CASA DOS CONSELHOS.

Da vistoria, relato

Descrição da área vistoriada **PAVIMENTO TÉRREO E 1º ANDAR (USO COMERCIAL)**

O pavimento térreo apresenta configuração flexível, com espaços atualmente divididos por meio de divisórias internas, alocadas conforme as necessidades operacionais.

A distribuição atual contempla:

Sala utilizada pelo **SIME**, com possibilidade de duas saídas; acesso à escada interna que interliga ao 1º andar; entrada independente para o pavimento superior, realizada por porta externa com acesso por escadaria.

Ainda no térreo: 05 salas destinadas à **Casa dos Conselhos**, sendo:

01 sala adaptada como cozinha, com ponto de entrada de água;

01 banheiro adaptado para **PCD**, sendo o único sanitário no pavimento, em razão da limitação de espaço;

01 pia externa ao banheiro;

01 ponto adicional de água (torneira de saída baixa);

01 depósito separado;

Destaca-se ainda na casa dos conselhos (espaco): Uma das salas possui porta tipo sanfona,

com acesso ao estacionamento do prédio (área reservada), atualmente sem utilização/abertura;

Tem uma mini sala onde encontra-se a direção das relações comunitárias, e a junta comercial do estado de santa catarina - um espaço com 3 mesas que é usado somente com agendamento.

O estacionamento possui capacidade aproximada de **13 vagas**.

O 1º andar possui metragem equivalente ao pavimento térreo e apresenta a seguinte configuração:

01 sala ocupada pela **AMPE**, destinada a atendimentos, com banheiro individual;

01 auditório reformado pela Ampe que comporta de 30 a 50 pessoas

03 salas adicionais;

01 copa/mini cozinha;

02 banheiros coletivos (masculino e feminino), cada um com 03 cabines;

Observações complementares: Há possibilidade de instalação de chuveiros nos banheiros existentes; pavimento conta com janelas em praticamente todos os ambientes, permitindo ventilação e iluminação natural; existe saída de emergência no pavimento, com escada que direciona ao estacionamento vinculado à área residencial;

Instalações e Condições Gerais

A rede elétrica da área comercial, de forma geral, suporta as atividades atualmente desenvolvidas, porém **recomenda-se revisão técnica**; instalações elétricas e de rede adicionais não foram executadas pelo locatário; eventuais alterações estruturais ou de infraestrutura deverão ser previamente avaliadas, cabendo ao locatário a adequação conforme necessidade de uso; imóvel apresenta condições estruturais aparentes compatíveis com as atividades exercidas, não sendo de responsabilidade do locador adaptações internas ou modificações decorrentes do uso específico;

Acessibilidade e Pontos de Atenção

O acesso ao 1º andar, no que se refere à entrada externa, **não atende integralmente às normativas de acessibilidade**, especialmente quanto à largura adequada para cadeirantes; escada de acesso ao pavimento superior **pode ser objeto de avaliação futura** quanto à viabilidade de adaptação para rampa ou outro meio acessível; as instalações elétricas não originais (adicionais) e eventuais adequações necessárias **devem ser objeto de revisão técnica específica**, por profissional habilitado, antes de qualquer ampliação de uso ou alteração estrutural. *Imagens - anexo.*

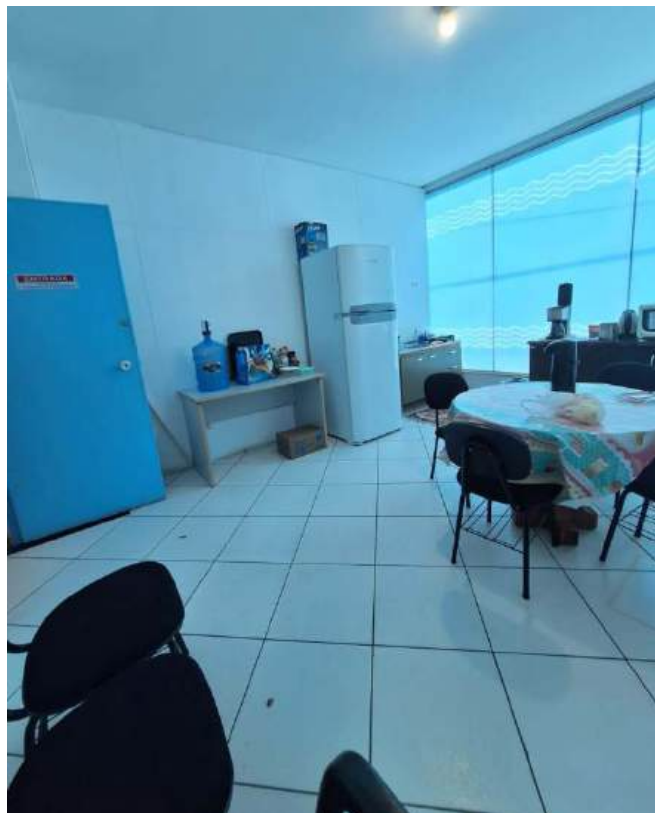
Balneário Camboriú , 19 de março de 2026

Taís Renata André - Diretora da Casa dos Conselhos

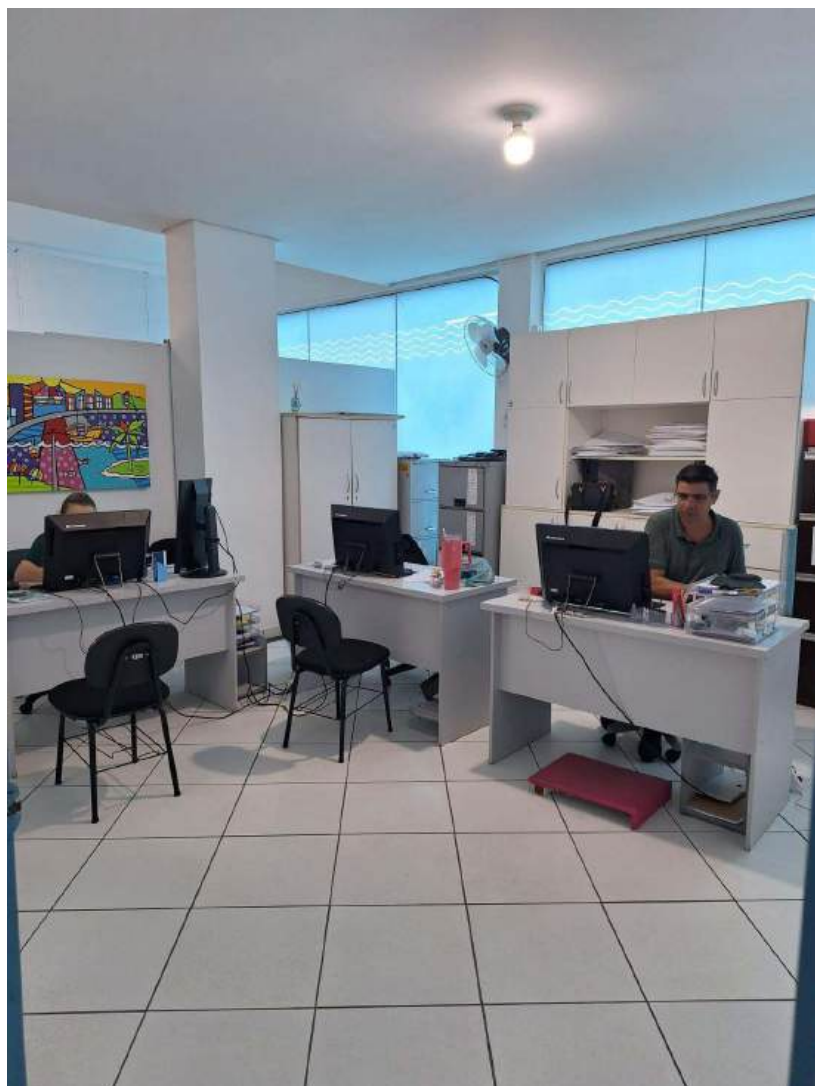
Eliziane Cordeiro da Silva - Assessora de Suporte dos Conselhos.

ANEXOS

FOTOS TÉRREO:



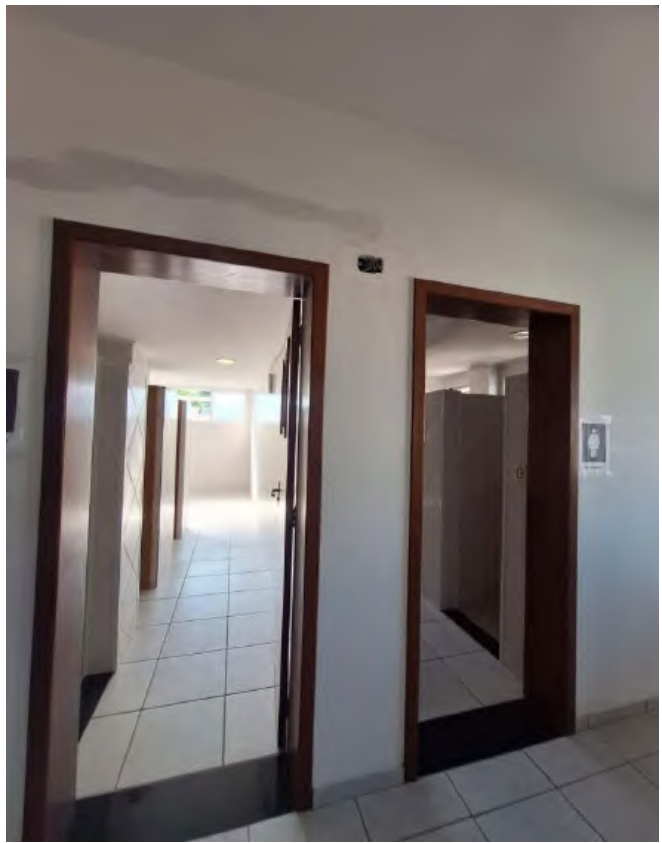




FOTOS PRIMEIRO ANDAR:







De: Eder A. - SECC - DPL

Para: SECC - DPL - Departamento de Planejamento e Licitações

Data: 20/03/2026 às 08:51:50

—
Eder Dos Anjos

Analista Administrativo II

Secretaria de Compras

Matrícula 28981

Anexos:

certidao_50074443000103.pdf

ConsultaConsolidada_50074443000103_20_3_2026.pdf



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 50.074.443/0001-03

Certidão nº: 17509069/2026

Expedição: 20/03/2026, às 08:49:20

Validade: 16/09/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o nº **50.074.443/0001-03**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO

Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica

Este relatório tem por objetivo apresentar os resultados consolidados de consultas eletrônicas realizadas diretamente nos bancos de dados dos respectivos cadastros. A responsabilidade pela veracidade do resultado da consulta é do Órgão gestor de cada cadastro consultado. A informação relativa à razão social da Pessoa Jurídica é extraída do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, mantido pela Receita Federal do Brasil.

Consulta realizada em: 20/03/2026 08:05:27

Informações da Pessoa Jurídica:

Razão Social: **CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**
CNPJ: **50.074.443/0001-03**

Resultados da Consulta Eletrônica:

Órgão Gestor: **TCU**
Cadastro: **Licitantes Inidôneos**
Resultado da consulta: **Nada Consta**

Para acessar a certidão original no portal do órgão gestor, clique [AQUI](#).

Órgão Gestor: **CNJ**
Cadastro: **CNIA - Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade**
Resultado da consulta: **Nada Consta**

Para acessar a certidão original no portal do órgão gestor, clique [AQUI](#).

Órgão Gestor: **Portal da Transparência**
Cadastro: **Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas**
Resultado da consulta: **Nada Consta**

Para acessar a certidão original no portal do órgão gestor, clique [AQUI](#).

Órgão Gestor: **Portal da Transparência**
Cadastro: **CNEP - Cadastro Nacional de Empresas Punidas**
Resultado da consulta: **Nada Consta**

Para acessar a certidão original no portal do órgão gestor, clique [AQUI](#).

Obs: A consulta consolidada de pessoa jurídica visa atender aos princípios de simplificação e racionalização de serviços públicos digitais. Fundamento legal: Lei nº 12.965, de 23 de abril de 2014, Lei nº 13.460, de 26 de junho de 2017, Lei nº 13.726, de 8 de outubro de 2018, Decreto nº 8.638 de 15, de janeiro de 2016.

De: Eder A. - SECC - DPL

Para: SECC - ASSJ - Assessoria Jurídica - A/C LISANE O.

Data: 20/03/2026 às 09:44:36

Bom dia Dra. Lisane,

Segue processo para emissão de parecer jurídico.

—

Eder Dos Anjos

Analista Administrativo II

Secretaria de Compras

Matrícula 28981

Anexos:

2_MINUTA_LOCACAO_LEI_NOVA.doc

EDITAL_INX_019_2026.doc

De: LISANE O. - SECC - ASSJ

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 24/03/2026 às 17:37:17

Boa tarde

Segue o parecer jurídico.

At.te

—

Lisane Dadam Tortato de Oliveira

Assessora Jurídica

De: LISANE O. - SECC - ASSJ

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 25/03/2026 às 11:49:25

PARECER JURÍDICO

Inexigibilidade de Licitação nº 019/2026-PMBC

Processo Administrativo n.º 070/2026

Assunto: locação do imóvel localizado a rua 1822 n.º 1510 esquina com a Marginal Leste - Casa dos Conselhos - pelo período de doze (12) meses.

Fundamentação Legal: Art. 74, inc. V da Lei 14.133/2021

Locador: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

1. Relatório

Trata-se de instauração do processo administrativo[1] com vistas à **Inexigibilidade Licitatória nº 019/2026**, para locação de imóvel, pelo período de 12 (doze) meses, tendo em vista a necessidade e a justificativa apresentada no Documento de Formalização de Demanda.

De acordo a justificativa:

“O contrato anterior encerrou no dia 1º de outubro de 2025 não havendo aditivo para sua continuidade, motivo pelo qual é necessário novo processo licitatório. A Casa dos Conselhos não tem espaço físico próprio e não há qualquer imóvel público disponível que comporte a estrutura hoje existente. Além disso, pelas avaliações mercadológicas realizadas, não se observa qualquer valor acima do praticado. A estrutura em questão é locada pela administração pública desde 2008 para o fim aqui exposto, tendo características indispensáveis para a execução dos serviços e localização já conhecida por todos que frequentam os Conselhos Municipais. A contratação direta por inexigibilidade de licitação é amparada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza contratação por inexigibilidade de licitação desde que as características da instalação e sua localização tornem necessária sua escolha, respeitando-se os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.”

Trata-se de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com base no artigo 74, V, da Lei 14.133/2021, que diz:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

2. Análise e aprovação por Assessoria Jurídica da Secretaria de Compras

Em observância ao disposto no art. 72, III, da Lei nº 14.133/2021, os autos foram remetidos a esta Assessoria Jurídica da Secretaria de Compras para parecer:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

Inicialmente é oportuno ressaltar que a análise em comento cingir-se-á estritamente aos aspectos

jurídico-legais do pedido, vez que as questões técnicas, contábeis e financeiras fogem à competência desta Assessoria Jurídica.

Em cumprimento, portanto, à determinação legal, passa-se à análise da questão trazida nestes autos.

3. Da Inexigibilidade de Licitação

O art. 2º, III da nova Lei de Licitação de nº 14.133, de 1º de abril de 2021, prevê a incidência da referida lei para os casos de locação. Em regra, as obras, serviços, compras e alienações, da Administração Pública submetem-se à obrigatoriedade de realização do procedimento licitatório, nos termos da Constituição Federal, artigo 37, inciso XXI[2],

A exceção consiste na contratação direta por dispensa de licitação, prevista no art. 75, e por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, ambos da Lei n.º 14.133/21.

O Art. 51 da Lei 14.133/2021, previu que os casos de locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, vejamos:

“Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.”

A realização do processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação, fundamentado na Lei n.º 14.133/2021, precisa guardar observância ao artigo 72, que assim dispõe:

“Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial”.

Ainda, no caso em tela, conforme art. 74:

“§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.”

Verifica-se então que esses são os requisitos para a contratação por meio de inexigibilidade de licitação:

1. a) Avaliação do bem;
2. b) Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto;
3. c) Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel.

Em relação ao item “a”, verifica-se que foi elaborado Laudo de Avaliação, bem como a avaliação pela COMUNVAL, através da Ata n.º 08/2026 da Reunião da Comunval.

Em relação ao item “b”, verifica-se que emitida Declaração de inexistência de imóvel Público que atenda aos critérios e necessidades da Secretaria.

Em relação ao item “c”, verifica-se que foi juntada a justificativa junto ao Termo de Referência.

Com efeito, a situação posta contempla hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos dos artigos 74, inciso V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/21, desde que o preço apresentado seja o indicado através da Ata da Comunval.

Neste sentido o caso em tela permite a inexigibilidade de licitação, nos moldes do que aqui foi exposto, tendo por certo que o gestor faz uso de seu poder discricionário, analisando a conveniência e oportunidade do ato.

4. Aplicação da Lei 8.245/1991

Quando ao prazo para locação, verificamos que a Lei Federal nº 14.133/2021 permitiu a aplicação de Art. 112.:

“Os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem nem revogam os prazos contratuais previstos em lei especial”.

Mesmo aplicando a Lei 14.133/2021, surge da constatação de que alguns contratos firmados pela Administração Pública são, predominantemente, regidos pelo Direito Privado. Entretanto, mesmo nessas contratações, o particular deve se sujeitar a algumas normas de direito público, ainda que aplicadas com algum temperamento, quer dizer, de modo parcial, o que vem sendo confirmado pelo art. 112 da Lei 14.133/2021.

No presente caso, existe a Lei 8.245 de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato, que no âmbito da Administração Pública Federal sua aplicação é firmada na Orientação Normativa AGU n. 6, de 01º de abril de 2009, in verbis:

“A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, NO QUAL A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA É LOCATÁRIA, REGE-SE PELO ART. 51 DA LEI Nº 8.245, DE 1991, NÃO ESTANDO SUJEITA AO LIMITE MÁXIMO DE SESENTA MESES, ESTIPULADO PELO INC. II DO ART. 57, DA LEI Nº 8.666, DE 1993. Neste sentido, é possível a aplicação da Lei 8.245/1991, em conformidade com a lei Federal nº 14.133/2021”.

No que diz respeito aos valores a serem despendidos pela Administração, percebe-se, a partir da análise da documentação constante dos autos, que o valor da locação é de **R\$ 12.000,00** (doze mil reais), havendo disponibilidade orçamentária suficiente para aquisição dos produtos e serviços, conforme Parecer Orçamentário, Solicitações de Compras/Contratação. Valores dentro dos parâmetros de mercado, conforme avaliações anexas.

Por fim, restou verificada a regularidade do Locatário, conforme Alteração Contratual, Certidões Negativas Federal, Estadual, Municipal, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, FGTS, bem como a Declaração de Inexistência de Fato Superveniente, Declaração que cumpre o disposto no inc.XXXIII do art. 7º da CF, bem como Declaração de Não Parentesco.

Em assim sendo, asseverada a impossibilidade de competição e justificados o preço e as razões de escolha do fornecedor, esvazia-se, por consequência, a necessidade do processo licitatório.

É de se apontar que a Lei n.º 14.133/21 priorizou a divulgação das contratações por meio do Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), além de o parágrafo único do artigo 72 do supracitado diploma normativo exigir que o ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Diante desse cenário, **RECOMENDO** que o ato de contratação direta seja publicado no DOM, no site do Município e em Jornal de Circulação.

Diante do exposto, a contratação direta revela-se o único meio de satisfazer às necessidades da Administração e, restritamente aos aspectos jurídico-formais, esta Assessoria Jurídica da Secretaria de Compras, opina pela **APROVAÇÃO com recomendação**.

5. **Cláusulas obrigatórias nos contratos administrativos**

Os contratos administrativos devem prever, de forma obrigatória, todas as cláusulas elencadas no art. 89 da Lei nº 14.133/2021, o que não exclui outras disposições contratuais que se fizerem necessárias.

“Art. 89. Os contratos de que trata esta Lei regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

- 1º Todo contrato deverá mencionar os nomes das partes e os de seus representantes, a finalidade, o ato que autorizou sua lavratura, o número do processo da licitação ou da contratação direta e a sujeição dos contratantes às normas desta Lei e às cláusulas contratuais.*
- 2º Os contratos deverão estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definam os direitos, as obrigações e as responsabilidades das partes, em conformidade com os termos do edital de licitação e os da proposta vencedora ou com os termos do ato que autorizou a contratação direta e os da respectiva proposta”.*

O art. 92 definiu as cláusulas que devem conter nos contratos firmados com a administração pública, vejamos:

“Art. 92. São necessárias em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos; **CLÁUSULA PRIMEIRA**

II - a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;

III - a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos; **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA**

IV - o regime de execução ou a forma de fornecimento; **CLÁUSULA SEGUNDA**

V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento; **CLÁUSULA SEXTA e SÉTIMA**

VI - os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento; **NÃO SE APLICA**

VII - os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso; **CLÁUSULA OITAVA**

VIII - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica; **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

IX - a matriz de risco, quando for o caso; **NÃO SE APLICA**

X - o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso; **NÃO SE APLICA**

XI - o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso; **NÃO SE APLICA**

XII - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento; **NÃO SE APLICA**

XIII - o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e nas normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso; **NÃO SE APLICA**

XIV - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo; **CLÁUSULA TERCEIRA E QUARTA E DÉCIMA QUARTA**

XV - as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso; **NÃO SE APLICA**

XVI - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta; **CLÁUSULA TERCEIRA**

XVII - a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz; **NÃO SE APLICA**

XVIII - o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;

XIX - os casos de extinção. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

6. **Conclusão:**

Diante do exposto, após análise do caso em tela, sob o prisma eminentemente jurídico/formal, manifestando-se esta Assessoria Jurídica da Secretaria de Compras, resguardando o poder discricionário do gestor público quanto à oportunidade e conveniência da prática do ato administrativo, pela **APROVAÇÃO com recomendações**.

Este é o entendimento.

À consideração superior.

Balneário Camboriú-SC, 24 de março de 2026.

[1] Ressalte-se que a presente análise se dará estritamente sob a ótica da legalidade do conteúdo da dispensa de licitação, contrato e respectivos anexos, não cabendo a esta Assessoria Jurídica qualquer manifestação quanto à viabilidade dos estudos técnicos que embasam o presente projeto, até mesmo porque lhe falta competência para tanto. De todo modo, não custa advertir ao Administrador Público que o sucesso de todo empreendimento está condicionado à viabilidade e à confiabilidade dos estudos técnicos que a embasaram.

[2] Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: (omissis) XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica, indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

—
Lisane Dadam Tortato de Oliveira
Assessora Jurídica

Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 12- 070/2026

De: Eder A. - SECC - DPL

Para: SEARP - Secretaria de Articulação Política e Relações Institucionais - A/C Omar T.

Data: 25/03/2026 às 12:39:05

Setores envolvidos:

SEARP, SECC - DPL, SECC - DCNTR, SECC - ASSJ, SECC

Processo de locação Casa dos Conselhos

Prezado Secretário,

Segue termo IL 019/2026 para assinatura digital e posterior publicação.
Solicito, ainda, a assinatura no despacho 07.

—

Eder Dos Anjos
Analista Administrativo II

Secretaria de Compras

Matrícula 28981

Anexos:

EDITAL_INX_019_2026.pdf

Razao_da_Escolha_IL.pdf

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - TERMO Nº 019/2026 - IL - PMBC

Objeto: Solicitação de compras com objeto locação do imóvel localizado a rua 1822 n.º 1510 esquina com a Marginal Leste - Casa dos Conselhos - pelo período de doze (12) meses conforme documentos anexo.

Contratado: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

CNPJ: 50.074.443/0001-03.

Prazo: 12 (doze) meses.

Respaldo legal: Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

Valor do contrato: R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais).

Anexos: DFD, estudo técnico preliminar, termo de referência, bloqueio orçamentário, avaliações imobiliárias, certidões negativas de débitos e demais documentos pertinentes.

Considerações:

- a) A Secretaria Municipal de Articulação Política e Relações Institucionais motiva esta inexigência de licitação locação do imóvel localizado a rua 1822 n.º 1510 esquina com a Marginal Leste - Casa dos Conselhos - pelo período de doze (12) meses conforme documentos anexo.
- b) O imóvel a ser alugado está registrado em matrícula sob n. 73.753 no 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, com área de 686 m². Abarcando estruturas predial, elétrica, hidráulica e sanitária suficientes para a consecução das atividades da Casa dos Conselhos, além de cumprir com todos os requisitos de segurança. Ademais, destaca-se que a localização cumpre papel estratégico, por ser em área de fácil acesso por todos os frequentadores dos Conselhos Municipais.
- c) A Casa dos Conselhos já exerce suas atividades naquele local desde 2008, dessa forma, destaca-se que o prédio a ser locado cumpre com todas as necessidades existentes dos colaboradores e suas demandas. Vindo a acomodar toda a equipe e os Conselhos Municipais que lá se reúnem.
- d) Com base na legislação acima especificada, fica aprovado o referido procedimento, faltando o devido conhecimento e ratificação da autoridade superior.

Balneário Camboriú, 25 de março de 2026.

OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH
Secretário de Articulação Política e Relações Institucionais

RAZÃO DE ESCOLHA DO CONTRATADO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - TERMO Nº 019/2026 - IL - PMBC

Objeto: Solicitação de compras com objeto locação do imóvel localizado a rua 1822 n.º 1510 esquina com a Marginal Leste - Casa dos Conselhos - pelo período de doze (12) meses conforme documentos anexo.

Contratado: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

CNPJ: 50.074.443/0001-03.

Prazo: 12 (doze) meses.

Respaldo legal: Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

Valor do contrato: R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais).

Para fins do disposto no art. 72, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133/2021, justifica-se a escolha da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA tendo em vista tratar-se de locação de imóvel com características específicas de localização e estrutura, essenciais ao atendimento da necessidade administrativa.

O imóvel objeto da contratação encontra-se registrado sob matrícula nº 73.753 no 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, possuindo área de aproximadamente 686 m², com estrutura predial, elétrica, hidráulica e sanitária adequadas ao funcionamento da Casa dos Conselhos, atendendo integralmente às exigências operacionais da Administração Pública.

Destaca-se que a localização do imóvel é estratégica, situada em área de fácil acesso, favorecendo o deslocamento dos membros dos Conselhos Municipais e da população em geral, o que é essencial para garantir a participação social e o pleno funcionamento das atividades institucionais. Ademais, a Casa dos Conselhos já se encontra instalada no referido endereço desde o ano de 2008, circunstância que evidencia a adequação do espaço às necessidades administrativas, evitando custos adicionais com mudança, adaptação de nova estrutura ou eventual interrupção dos serviços públicos prestados.

A natureza da contratação, consistente na locação de imóvel, pressupõe a escolha de bem que atenda simultaneamente aos requisitos de localização, dimensão, infraestrutura e funcionalidade, não sendo viável a substituição por outro imóvel sem prejuízo à continuidade e eficiência do serviço público.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

Dessa forma o imóvel selecionado apresenta condições únicas que atendem plenamente ao interesse público, justificando a contratação direta.

Balneário Camboriú, 25 de março de 2026.

OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH
Secretário de Articulação Política e Relações Institucionais



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 3A29-98EF-C782-B6AA

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



OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH (CPF 922.XXX.XXX-20) em 25/03/2026 16:07:43 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/3A29-98EF-C782-B6AA>

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - TERMO Nº 019/2026 - IL - PMBC

Objeto: Solicitação de compras com objeto locação do imóvel localizado a rua 1822 n.º 1510 esquina com a Marginal Leste - Casa dos Conselhos - pelo período de doze (12) meses conforme documentos anexo.

Contratado: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

CNPJ: 50.074.443/0001-03.

Prazo: 12 (doze) meses.

Respaldo legal: Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

Valor do contrato: R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais).

Anexos: DFD, estudo técnico preliminar, termo de referência, bloqueio orçamentário, avaliações imobiliárias, certidões negativas de débitos e demais documentos pertinentes.

Considerações:

- a) A Secretaria Municipal de Articulação Política e Relações Institucionais motiva esta inexigência de licitação locação do imóvel localizado a rua 1822 n.º 1510 esquina com a Marginal Leste - Casa dos Conselhos - pelo período de doze (12) meses conforme documentos anexo.
- b) O imóvel a ser alugado está registrado em matrícula sob n. 73.753 no 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, com área de 686 m². Abarcando estruturas predial, elétrica, hidráulica e sanitária suficientes para a consecução das atividades da Casa dos Conselhos, além de cumprir com todos os requisitos de segurança. Ademais, destaca-se que a localização cumpre papel estratégico, por ser em área de fácil acesso por todos os frequentadores dos Conselhos Municipais.
- c) A Casa dos Conselhos já exerce suas atividades naquele local desde 2008, dessa forma, destaca-se que o prédio a ser locado cumpre com todas as necessidades existentes dos colaboradores e suas demandas. Vindo a acomodar toda a equipe e os Conselhos Municipais que lá se reúnem.
- d) Com base na legislação acima especificada, fica aprovado o referido procedimento, faltando o devido conhecimento e ratificação da autoridade superior.

Balneário Camboriú, 25 de março de 2026.

OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH
Secretário de Articulação Política e Relações Institucionais

RAZÃO DE ESCOLHA DO CONTRATADO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - TERMO Nº 019/2026 - IL - PMBC

Objeto: Solicitação de compras com objeto locação do imóvel localizado a rua 1822 n.º 1510 esquina com a Marginal Leste - Casa dos Conselhos - pelo período de doze (12) meses conforme documentos anexo.

Contratado: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

CNPJ: 50.074.443/0001-03.

Prazo: 12 (doze) meses.

Respaldo legal: Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

Valor do contrato: R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais).

Para fins do disposto no art. 72, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133/2021, justifica-se a escolha da empresa CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA tendo em vista tratar-se de locação de imóvel com características específicas de localização e estrutura, essenciais ao atendimento da necessidade administrativa.

O imóvel objeto da contratação encontra-se registrado sob matrícula nº 73.753 no 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, possuindo área de aproximadamente 686 m², com estrutura predial, elétrica, hidráulica e sanitária adequadas ao funcionamento da Casa dos Conselhos, atendendo integralmente às exigências operacionais da Administração Pública.

Destaca-se que a localização do imóvel é estratégica, situada em área de fácil acesso, favorecendo o deslocamento dos membros dos Conselhos Municipais e da população em geral, o que é essencial para garantir a participação social e o pleno funcionamento das atividades institucionais. Ademais, a Casa dos Conselhos já se encontra instalada no referido endereço desde o ano de 2008, circunstância que evidencia a adequação do espaço às necessidades administrativas, evitando custos adicionais com mudança, adaptação de nova estrutura ou eventual interrupção dos serviços públicos prestados.

A natureza da contratação, consistente na locação de imóvel, pressupõe a escolha de bem que atenda simultaneamente aos requisitos de localização, dimensão, infraestrutura e funcionalidade, não sendo viável a substituição por outro imóvel sem prejuízo à continuidade e eficiência do serviço público.

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo - CNPJ: 83.102.285/0001-07

Dessa forma o imóvel selecionado apresenta condições únicas que atendem plenamente ao interesse público, justificando a contratação direta.

Balneário Camboriú, 25 de março de 2026.

OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH
Secretário de Articulação Política e Relações Institucionais

Processo Dispensa de licitação em razão de pequeno valor - 13- 070/2026

De: Eder A. - SECC - DPL

Para: SECC - Secretaria de Compras e Convênios - A/C José N.

Data: 25/03/2026 às 12:43:08

Setores envolvidos:

SEARP, SECC - DPL, SECC - DCNTR, SECC - ASSJ, SECC

Processo de locação Casa dos Conselhos

Boa tarde Secretário,

Segue termo para assinatura e ratificação.

—

Eder Dos Anjos
Analista Administrativo II

Secretaria de Compras

Matrícula 28981

Anexos:

Autorizacao_da_autoridade.pdf

Resumo_INX_019_2026.pdf

AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - TERMO Nº 019/2026 - IL - PMBC

Objeto: Solicitação de compras com objeto locação do imóvel localizado a rua 1822 n.º 1510 esquina com a Marginal Leste - Casa dos Conselhos - pelo período de doze (12) meses conforme documentos anexo.

Contratado: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

CNPJ: 50.074.443/0001-03.

Prazo: 12 (doze) meses.

Respaldo legal: Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

Valor do contrato: R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais).

Para fins do disposto no art. 72, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, e considerando:

- A justificativa apresentada pela Secretaria Municipal de Articulação Política e Relações Institucionais, demonstrando que o imóvel está devidamente registrado sob matrícula nº 73.753 no 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, possuindo área de 686 m² e estrutura física adequada (predial, elétrica, hidráulica e sanitária) para atendimento das atividades da Casa dos Conselhos;
- Que a localização do imóvel é estratégica, proporcionando fácil acesso aos usuários e membros dos Conselhos Municipais;
- Que a Casa dos Conselhos já exerce suas atividades no referido local desde 2008, atendendo plenamente às necessidades operacionais, estruturais e administrativas;
- A documentação constante nos autos, incluindo DFD, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, avaliações imobiliárias, bloqueio orçamentário, certidões negativas e demais documentos pertinentes, bem como o parecer jurídico favorável.

AUTORIZO a contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

Balneário Camboriú, 25 de março de 2026.

José Edeltrudes da Costa Ferreira Neto
Secretário de Compras e Convênios

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - TERMO Nº 019/2026 - IL - PMBC

Objeto: Solicitação de compras com objeto locação do imóvel localizado a rua 1822 n.º 1510 esquina com a Marginal Leste - Casa dos Conselhos - pelo período de doze (12) meses conforme documentos anexo.

Contratado: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

CNPJ: 50.074.443/0001-03.

Prazo: 12 (doze) meses.

Respaldo legal: Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

Valor do contrato: R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais).

Anexos: DFD, estudo técnico preliminar, termo de referência, bloqueio orçamentário, avaliações imobiliárias, certidões negativas de débitos e demais documentos pertinentes.

- Considerando a justificativa da Secretaria Municipal de Articulação Política e Relações Institucionais de que o imóvel a ser alugado está registrado em matrícula sob n. 73.753 no 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, com área de 686 m². Abarcando estruturas predial, elétrica, hidráulica e sanitária suficientes para a consecução das atividades da Casa dos Conselhos, além de cumprir com todos os requisitos de segurança.

- Considerando que destaca-se que a localização cumpre papel estratégico, por ser em área de fácil acesso por todos os frequentadores dos Conselhos Municipais.

- Considerando que a Casa dos Conselhos já exerce suas atividades naquele local desde 2008, dessa forma, destaca-se que o prédio a ser locado cumpre com todas as necessidades existentes dos colaboradores e suas demandas. Vindo a acomodar toda a equipe e os Conselhos Municipais que lá se reúnem.

- Considerando a documentação encaminhada pela autoridade solicitante, bem como parecer jurídico da aprovação, ratifico o processo de inexigibilidade de licitação.

Publique-se.

Balneário Camboriú, 25 de março de 2026.

José Edeltrudes da Costa Ferreira Neto
Secretário de Compras e Convênios



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: FA71-BD52-FCDC-0785

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



JOSÉ EDELTRUDES DA COSTA FERREIRA NETO (CPF 054.XXX.XXX-58) em 25/03/2026 12:59:48
GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/FA71-BD52-FCDC-0785>

AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - TERMO Nº 019/2026 - IL - PMBC

Objeto: Solicitação de compras com objeto locação do imóvel localizado a rua 1822 n.º 1510 esquina com a Marginal Leste - Casa dos Conselhos - pelo período de doze (12) meses conforme documentos anexo.

Contratado: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

CNPJ: 50.074.443/0001-03.

Prazo: 12 (doze) meses.

Respaldo legal: Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

Valor do contrato: R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais).

Para fins do disposto no art. 72, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, e considerando:

- A justificativa apresentada pela Secretaria Municipal de Articulação Política e Relações Institucionais, demonstrando que o imóvel está devidamente registrado sob matrícula nº 73.753 no 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, possuindo área de 686 m² e estrutura física adequada (predial, elétrica, hidráulica e sanitária) para atendimento das atividades da Casa dos Conselhos;
- Que a localização do imóvel é estratégica, proporcionando fácil acesso aos usuários e membros dos Conselhos Municipais;
- Que a Casa dos Conselhos já exerce suas atividades no referido local desde 2008, atendendo plenamente às necessidades operacionais, estruturais e administrativas;
- A documentação constante nos autos, incluindo DFD, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, avaliações imobiliárias, bloqueio orçamentário, certidões negativas e demais documentos pertinentes, bem como o parecer jurídico favorável.

AUTORIZO a contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

Balneário Camboriú, 25 de março de 2026.

José Edeltrudes da Costa Ferreira Neto
Secretário de Compras e Convênios

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - TERMO Nº 019/2026 - IL - PMBC

Objeto: Solicitação de compras com objeto locação do imóvel localizado a rua 1822 n.º 1510 esquina com a Marginal Leste - Casa dos Conselhos - pelo período de doze (12) meses conforme documentos anexo.

Contratado: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

CNPJ: 50.074.443/0001-03.

Prazo: 12 (doze) meses.

Respaldo legal: Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

Valor do contrato: R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais).

Anexos: DFD, estudo técnico preliminar, termo de referência, bloqueio orçamentário, avaliações imobiliárias, certidões negativas de débitos e demais documentos pertinentes.

- Considerando a justificativa da Secretaria Municipal de Articulação Política e Relações Institucionais de que o imóvel a ser alugado está registrado em matrícula sob n. 73.753 no 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, com área de 686 m². Abarcando estruturas predial, elétrica, hidráulica e sanitária suficientes para a consecução das atividades da Casa dos Conselhos, além de cumprir com todos os requisitos de segurança.

- Considerando que destaca-se que a localização cumpre papel estratégico, por ser em área de fácil acesso por todos os frequentadores dos Conselhos Municipais.

- Considerando que a Casa dos Conselhos já exerce suas atividades naquele local desde 2008, dessa forma, destaca-se que o prédio a ser locado cumpre com todas as necessidades existentes dos colaboradores e suas demandas. Vindo a acomodar toda a equipe e os Conselhos Municipais que lá se reúnem.

- Considerando a documentação encaminhada pela autoridade solicitante, bem como parecer jurídico da aprovação, ratifico o processo de inexigibilidade de licitação.

Publique-se.

Balneário Camboriú, 25 de março de 2026.

José Edeltrudes da Costa Ferreira Neto
Secretário de Compras e Convênios

De: Eder A. - SECC - DPL

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 26/03/2026 às 10:10:26

Publicação.

—

Eder Dos Anjos

Analista Administrativo II

Secretaria de Compras

Matrícula 28981

Anexos:

1774530412_resumo_inx_0192026_extrato.pdf

Portal_Nacional_de_Contratacoes_Publicas.pdf

Prefeitura_Municipal_de_Balneario_Camboriu_Compras_e_Licitacoes.pdf



Diário Oficial
Municípios de Santa Catarina

Quinta-feira, 26 de março de 2026 às 10:08, Florianópolis - SC

PUBLICAÇÃO

**Nº 8153214: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - TERMO Nº
019/2026 - IL - PMBC**

Cód. de Registro de Informação (e-Sfinge)

4123722496398A628C434B22BB88D93102A9FD17

ENTIDADE

Prefeitura municipal de Balneário Camboriú

MUNICÍPIO

Balneário Camboriú



<https://diariomunicipal.sc.gov.br/?q=id:8153214>

CIGA - Consórcio de Inovação na Gestão Pública

Rua Gen. Liberato Bittencourt, n.º 1885 - Sala 102, Canto - CEP 88070-800 - Florianópolis / SC

<https://diariomunicipal.sc.gov.br>

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - TERMO Nº 019/2026 - IL - PMBC

Objeto: Solicitação de compras com objeto locação do imóvel localizado a rua 1822 n.º 1510 esquina com a Marginal Leste - Casa dos Conselhos - pelo período de doze (12) meses conforme documentos anexo.

Contratado: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

CNPJ: 50.074.443/0001-03.

Prazo: 12 (doze) meses.

Respaldo legal: Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

Valor do contrato: R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais).

Anexos: DFD, estudo técnico preliminar, termo de referência, bloqueio orçamentário, avaliações imobiliárias, certidões negativas de débitos e demais documentos pertinentes.

- Considerando a justificativa da Secretaria Municipal de Articulação Política e Relações Institucionais de que o imóvel a ser alugado está registrado em matrícula sob n. 73.753 no 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, com área de 686 m². Abarcando estruturas predial, elétrica, hidráulica e sanitária suficientes para a consecução das atividades da Casa dos Conselhos, além de cumprir com todos os requisitos de segurança.

- Considerando que destaca-se que a localização cumpre papel estratégico, por ser em área de fácil acesso por todos os frequentadores dos Conselhos Municipais.

- Considerando que a Casa dos Conselhos já exerce suas atividades naquele local desde 2008, dessa forma, destaca-se que o prédio a ser locado cumpre com todas as necessidades existentes dos colaboradores e suas demandas. Vindo a acomodar toda a equipe e os Conselhos Municipais que lá se reúnem.

- Considerando a documentação encaminhada pela autoridade solicitante, bem como parecer jurídico da aprovação, ratifico o processo de inexigibilidade de licitação.

Publique-se.

Balneário Camboriú, 25 de março de 2026.

José Edeltrudes da Costa Ferreira Neto
Secretário de Compras e Convênios

Ato que autoriza a Contratação Direta nº 019/2026 - IL/2026



Última atualização 26/03/2026

Local: Balneário Camboriú/SC **Órgão:** MUNICIPIO DE BALNEARIO CAMBORIU



[Portal Nacional de Contratações Públicas](#)



 [Entrar](#)

Modalidade da contratação: Inexigibilidade **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 74, V

Tipo: Ato que autoriza a Contratação Direta **Modo de disputa:** Não se aplica **Registro de preço:** Não

Fonte orçamentária: Não informada

Data de divulgação no PNCP: 26/03/2026 **Situação:** Divulgada no PNCP

Id contratação PNCP: 83102285000107-1-000154/2026 **Fonte:** Pública Tecnologia Ltda.

Objeto:

SOLICITAÇÃO DE COMPRAS COM OBJETO LOCAÇÃO DO IMÓVEL LOCALIZADO A RUA 1822 N.º 1510 ESQUINA COM A MARGINAL LESTE - CASA DOS CONSELHOS PELO PERÍODO DE DOZE (12) MESES CONFORME DOCUMENTOS ANEXO.

VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA	VALOR TOTAL HOMOLOGADO DA COMPRA
R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00

- Itens
- Arquivos
- Histórico

Número ↕	Descrição ↕	Quantidade ↕	Valor unitário estimado ↕
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	12	R\$ 12.000,00

Exibir:

5

 | 1-1 de 1 itens

Página:

1

 | [<](#) [>](#)

[< Voltar](#)



Criado pela Lei nº 14.133/21, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o sítio eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos em sede de licitações e contratos administrativos abarcados pelo novel diploma.

É gerido pelo Comitê Gestor da Rede Nacional de Contratações Públicas, um colegiado deliberativo com suas atribuições estabelecidas no Decreto nº 10.764, de 9 de agosto de 2021.

O desenvolvimento dessa versão do Portal é um esforço conjunto de construção de uma concepção direta legal, homologado pelos indicados a compor o aludido comitê.

A adequação, fidedignidade e correitude das informações e dos arquivos relativos às contratações disponibilizadas no PNCP por força da Lei nº 14.133/2021 são de estrita responsabilidade dos órgãos e entidades contratantes.

✉ <https://portaldeservicos.gestao.gov.br>

☎ [0800 978 9001](tel:08009789001)

AGRADECIMENTO AOS PARCEIROS



Texto destinado a exibição de informações relacionadas à **licença de uso**.

**PROCESSO Nº**

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - TERMO Nº 019/2026 - IL - PMBC

DATA DE ATUALIZAÇÃO

26/03/26

MODALIDADE

INEXIGIBILIDADE LICITATÓRIA

SITUAÇÃO

Concluído

LOCAL DA LICITAÇÃO

PMBC

OBJETO

Solicitação de compras com objeto locação do imóvel localizado a rua 1822 n.º 1510 esquina com a Marginal Leste - Casa dos Conselhos - pelo período de doze (12) meses conforme documentos anexo.

OBSERVAÇÕES

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - TERMO Nº 019/2026 - IL - PMBC

Objeto: Solicitação de compras com objeto locação do imóvel localizado a rua 1822 n.º 1510 esquina com a Marginal Leste - Casa dos Conselhos - pelo período de doze (12) meses conforme documentos anexo.

Contratado: CACHETA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

CNPJ: 50.074.443/0001-03.

Prazo: 12 (doze) meses.

Respaldo legal: Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

Valor do contrato: R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais).

Anexos: DFD, estudo técnico preliminar, termo de referência, bloqueio orçamentário, avaliações imobiliárias, certidões negativas de débitos e demais documentos pertinentes.

Considerações:

a) A Secretaria Municipal de Articulação Política e Relações Institucionais motiva esta inexigência de licitação locação do imóvel localizado a rua 1822 n.º 1510 esquina com a Marginal Leste - Casa dos Conselhos - pelo período de doze (12) meses conforme documentos anexo.

b) O imóvel a ser alugado está registrado em matrícula sob n. 73.753 no 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, com área de 686 m². Abarcando estruturas predial, elétrica, hidráulica e sanitária suficientes para a consecução das atividades da Casa dos Conselhos, além de cumprir com todos os requisitos de segurança. Ademais, destaca-se que a localização cumpre papel estratégico, por ser em área de fácil acesso por todos os frequentadores dos Conselhos Municipais.

c) A Casa dos Conselhos já exerce suas atividades naquele local desde 2008, dessa forma, destaca-se que o prédio a ser locado cumpre com todas as necessidades existentes dos colaboradores e suas demandas. Vindo a acomodar toda a equipe e os Conselhos Municipais que lá se reúnem.

d) Com base na legislação acima especificada, fica aprovado o referido procedimento, faltando o devido conhecimento e ratificação da autoridade superior.

Balneário Camboriú, 25 de março de 2026.

OMAR MOHAMAD ALI TOMALIH

Secretário de Articulação Política e Relações Institucionais

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - TERMO DE RATIFICAÇÃO Nº 019/2026 - IL - PMBC

Considerando a documentação encaminhada pela autoridade solicitante, bem como parecer jurídico da aprovação, ratifico o processo de inexigibilidade de licitação.

Publique-se.

Balneário Camboriú, 25 de março de 2026.

José Edeltrudes da Costa Ferreira Neto

Secretário de Compras e Convênios

De: Eder A. - SECC - DPL

Para: SECC - DCNTR - CTR - Contratos - A/C Abner S.

Data: 26/03/2026 às 10:11:00

Prezado Diretor,

Segue processo para emissão de contrato.

—

Eder Dos Anjos

Analista Administrativo II

Secretaria de Compras

Matrícula 28981

De: Abner S. - SECC - DCNTR - CTR

Para: SECC - DCNTR - CTR - Contratos - A/C Marcelo R.

Data: 26/03/2026 às 10:15:27

Prezado Marcelo,

Encaminho para que seja elaborado o instrumento contratual.

Solicito brevidade.

Cordialmente,

—

Abner Augusto Steffen

Diretor de Contratos - Compras

Matrícula 58049