



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS
Av. André Araújo, S/N - Bairro Aleixo - CEP 69060-000 - Manaus - AM - www.tjam.jus.br

PARECER - TJ/AM/AJAP/TJ

Trata-se de retorno dos autos a esta Assessoria Jurídico-Administrativa da Presidência (AJAP), após a emissão do Parecer AJAP/TJ (4511527), que analisou a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, destinada à locação de imóvel situado na Rua das Indústrias, n.º 1.190, Bairro Santa Etelvina, Município de Amaturá/AM, para funcionamento do Fórum da Comarca de Amaturá.

Na manifestação anterior, esta AJAP concluiu pela inexistência de óbice jurídico ao prosseguimento da contratação, desde que fossem observadas providências pontuais antes da assinatura do contrato.

Em seguida, houve Despacho Presidencial (4845329), Encaminhamento SECOP (4867773), juntada da minuta do Contrato SECOP/DVCC (4938301) e da Nota de Dotação (5079167).

É o relatório.

O processo exige tratamento célere, pois envolve a substituição da estrutura atualmente utilizada pelo Fórum da Comarca de Amaturá, já apontada como inadequada no Relatório de Vistoria (3172114), circunstância que recomenda solução administrativa objetiva, sem prejuízo da segurança jurídica mínima necessária à formalização da contratação.

A análise dos documentos posteriores ao Parecer AJAP/TJ (4511527) revela que as providências determinadas foram substancialmente encaminhadas. A minuta contratual passou a qualificar o particular como locador e possuidor do imóvel, incluiu cláusula de responsabilidade pelo uso pacífico do bem, suprimiu a previsão de acréscimo automático de taxas e impostos ao aluguel, contemplou regra de publicidade e recebeu suporte orçamentário por meio da Nota de Dotação (5079167), no valor de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), relativo à cobertura proporcional da despesa no exercício de 2026.

Remanescem, contudo, ajustes pontuais e indispensáveis na minuta contratual, todos passíveis de correção direta pela SECOP/DVCC, sem necessidade de novo retorno obrigatório a esta AJAP.

O **primeiro** ajuste refere-se à Cláusula Terceira, **item 3.1**, que ainda declara ser o locador “*legítimo proprietário e possuidor do imóvel*”. Como os autos não contêm matrícula imobiliária ou escritura pública apta a comprovar propriedade formal, recomenda-se suprimir a expressão “*proprietário*”, mantendo-se a qualificação do Sr. Antenor Marinho Félix como **possuidor e locador do imóvel**, salvo apresentação de título registral idôneo antes da assinatura.

O **segundo** ajuste consiste na correção da remissão constante do **item 3.4**, que menciona multa prevista na Cláusula Décima Sétima, embora referida cláusula trate de desapropriação. **Basta suprimir a remissão equivocada ou substituí-la por previsão genérica de rescisão sem ônus ao TJAM, perdas e danos e demais sanções cabíveis, quando aplicáveis.**

Quanto aos encargos, a minuta já afastou a previsão de acréscimo automático de taxas e impostos ao valor mensal, atendendo à cautela central apontada no parecer anterior. Ainda assim, recomenda-se apenas ajustar a **Cláusula Nona** para deixar claro que **caberão ao TJAM somente as despesas ordinárias decorrentes do uso do imóvel, tais como consumo de energia elétrica, água, esgoto, limpeza urbana e demais despesas operacionais vinculadas à ocupação, permanecendo sob responsabilidade do locador o IPTU, impostos, taxas imobiliárias, seguro complementar contra fogo e demais encargos relacionados à posse, disponibilidade ou titularidade do bem, salvo disposição contratual expressa e previamente autorizada.**

Também **deve ser suprimido o item 1.2 da Cláusula Primeira**, que classifica o ajuste como “*regime de empreitada por preço global com execução parcelada*”, expressão incompatível com contrato de locação predial. **Recomenda-se substituição por redação simples, indicando tratar-se de locação predial com pagamento mensal.** Como exemplo:

“1.2. Trata-se de contrato de locação predial, com pagamento mensal e valor global estimado correspondente ao período de vigência contratual, conforme condições estabelecidas neste instrumento.”

A **Cláusula Sexta** deve ser preenchida com o valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) e valor anual de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), deixando claro que o pagamento ocorrerá mensalmente, **conforme competência e regular atesto**, e não de forma integral após a assinatura.

Recomenda-se, ainda, harmonizar as cláusulas relativas a benfeitorias, pois a minuta contém previsão que afasta direito de indenização e retenção e, ao mesmo tempo, outra disposição que os admite. Para evitar dúvida futura, deve ser adotada disciplina única, preferencialmente condicionando obras, adaptações e benfeitorias à prévia autorização formal da Administração e do locador, com tratamento expresse quanto à eventual indenização.

As previsões de registro do contrato na matrícula do imóvel devem ser suprimidas ou condicionadas à existência de matrícula e à viabilidade registral, considerando que a contratação foi instruída com base na **posse e disponibilidade material do imóvel, e não em comprovação registral de propriedade.**

Por fim, recomenda-se a correção de campos em branco, dados do locador, dados bancários, portaria de inexigibilidade, remissões internas, erros materiais e expressões incompatíveis com locador pessoa física, especialmente a referência a “*Representante Legal da Empresa*”.

Diante do exposto, esta Assessoria Jurídico-Administrativa **manifesta-se favoravelmente ao prosseguimento da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, entendendo que os apontamentos remanescentes possuem natureza objetiva, redacional e de coerência contratual, não devendo obstar a celeridade do feito.**

Considerando a urgência administrativa, a inadequação da estrutura atualmente utilizada pelo Fórum da Comarca de Amaturá e a necessidade de preservação da continuidade da prestação jurisdicional, recomenda-se que a SECOP/DVCC promova diretamente os ajustes acima indicados antes da assinatura do contrato, sem necessidade de novo retorno a esta AJAP, salvo dúvida jurídica superveniente ou alteração substancial do objeto.

Recomenda-se, ainda, que a DVCOP junte informação sucinta ratificando a compatibilidade do valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) com a realidade do mercado local e

certificando a inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto, caso tais registros ainda não tenham sido formalizados nos autos.

Após as providências, os autos poderão ser submetidos diretamente à Presidência para deliberação final, formalização, assinatura e publicação do instrumento contratual nos meios oficiais cabíveis, inclusive no PNCP.

É o parecer.

Manaus, data registrada no sistema.

(assinatura eletrônica)

Raphael Guidão Marques

Diretor da Assessoria Jurídico-Administrativa da Presidência



Documento assinado eletronicamente por **RAPHAEL GUIDÃO MARQUES, Diretor(a)**, em 25/06/2026, às 10:26, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tjam.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **5084893** e o código CRC **F5C7CF05**.