



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

DECISÃO GABPRES

Trata-se de processo administrativo que versa sobre a locação de imóvel situado à Rua das Indústrias, n.º 1.190, Bairro Santa Etelvina, CEP 69.620-000, Município de Amaturá, Amazonas, destinado a abrigar o Fórum de Justiça da Comarca de Amaturá.

A instrução processual contém Documento de Formalização de Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Relatório de Vistoria, Análise dos Artefatos da Contratação, Termo de Referência, Mapa de Gerenciamento de Riscos, proposta atualizada e assinada pelo pretenso locador, declarações de regularidade de água e energia, certidão de isenção de IPTU, documentos pessoais, histórico de posse, declarações de inexistência de ônus, de nepotismo e de posse e exercício de domínio, consulta ao SICAF, certidões negativas, Mapa de Preços e minuta contratual elaborada pela Divisão de Contratos e Convênios, além de Nota de Dotação n.º 2026ND0003647, no valor de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), correspondente à cobertura proporcional da despesa para o exercício de 2026.

O Relatório de Vistoria apontou que o imóvel atualmente utilizado pelo Fórum da Comarca de Amaturá apresenta área reduzida, ausência de ambientes adequados, limitações de acessibilidade, fragilidades nas instalações elétricas e condições incompatíveis com a adequada prestação jurisdicional. Após diligências na localidade, constatou-se que apenas o imóvel indicado se encontrava disponível e em condições de suportar as atividades da unidade judiciária, ressalvadas adequações pontuais de acessibilidade, lógica, identificação predial e demais ajustes funcionais.

A Assessoria Jurídico-Administrativa da Presidência manifestou-se, em dois pareceres, pela inexistência de óbice jurídico ao prosseguimento da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, reconhecendo que a singularidade do imóvel decorre do conjunto formado pela necessidade urgente de substituição da atual sede, pela inexistência de sede própria disponível ou adequada, pela limitação do mercado imobiliário local, pela proximidade do término da locação vigente e pela avaliação técnica favorável quanto à viabilidade de utilização do bem. No segundo parecer, a Assessoria consignou que as providências anteriormente determinadas foram substancialmente atendidas, remanescendo apenas ajustes de natureza objetiva, redacional e de coerência contratual, passíveis de correção direta pela Divisão de Contratos e Convênios antes da assinatura do instrumento, sem necessidade de novo retorno à AJAP.

A Divisão de Compras e Operações certificou a compatibilidade do valor locatício com a realidade do mercado local e a inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto.

A disponibilidade orçamentária encontra-se assegurada pela Nota de Dotação n.º 2026ND0003647.

É o relatório. Decido.

A necessidade de locação de imóvel para funcionamento do Fórum da Comarca de Amaturá encontra amparo nos princípios da eficiência e da continuidade do serviço público judiciário, sendo fundamental para garantir o adequado acesso à justiça aos cidadãos daquela localidade. A estrutura física adequada constitui pressuposto indispensável para o regular exercício da atividade jurisdicional, impactando diretamente na qualidade dos serviços prestados à população.

A contratação proposta fundamenta-se em inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, dispositivo que reconhece a impossibilidade de competição quando as características de instalação e localização do imóvel tornam necessária sua escolha específica. No caso concreto, a escassez de alternativas no mercado imobiliário local, aliada à avaliação técnica favorável das condições físicas do imóvel situado na Rua das Indústrias, n.º 1.190, Bairro Santa Etelvina, configura situação de singularidade que justifica plenamente a contratação direta.

A instrução processual demonstra observância aos requisitos legais e administrativos aplicáveis à espécie, nos termos do art. 72 e do art. 74, § 5.º, da Lei n.º 14.133/2021. O Estudo Técnico

Preliminar identificou as necessidades institucionais, o Relatório de Vistoria atestou as condições físicas do imóvel, a área técnica competente ratificou a compatibilidade do valor proposto com o mercado local e certificou a inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto, e a disponibilidade orçamentária encontra-se devidamente assegurada.

O valor mensal estipulado em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) apresenta razoabilidade e proporcionalidade em relação às características do imóvel e às condições de mercado na localidade, considerada a escassez de alternativas em Amaturá. A previsão de reajuste anual pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, limitado a dez por cento, observa os parâmetros de equilíbrio econômico-financeiro e protege ambas as partes contra os efeitos inflacionários.

A minuta contratual contempla as obrigações e responsabilidades do locador e do locatário, qualifica o particular como possuidor e locador do imóvel, inclui cláusula de responsabilidade integral pelo uso pacífico do bem e pela inexistência de ônus, litígios ou impedimentos que comprometam a locação, afasta a previsão de acréscimo automático de taxas e impostos ao valor mensal, e prevê mecanismos de fiscalização, controle da execução contratual e sanções administrativas em caso de descumprimento, em conformidade com a Lei n.º 14.133/2021, a Lei n.º 8.245/1991 e a Resolução n.º 64/2023 deste Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, acolho os pareceres exarados pela Assessoria Jurídico-Administrativa da Presidência e, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, **autorizo a celebração do Contrato de Locação** com o Senhor Antenor Marinho Félix, na qualidade de possuidor e locador do imóvel situado à Rua das Indústrias, n.º 1.190, Bairro Santa Etelvina, Município de Amaturá, Amazonas, pelo prazo de doze meses, prorrogável por até dez anos nos termos dos arts. 106 e 107 da Lei n.º 14.133/2021, mediante pagamento mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), nos termos da minuta contratual constante dos autos.

Determino à Divisão de Contratos e Convênios que, antes da assinatura do instrumento, promova os ajustes na minuta contratual nos termos sugeridos pelo Parecer AJAP/TJ (SEI nº 5084893).

Após a formalização, determino à Divisão de Contratos e Convênios que adote as providências necessárias à coleta das assinaturas das partes contratantes e à publicação do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas e no sítio eletrônico oficial deste Tribunal de Justiça, em cumprimento ao art. 94 da Lei n.º 14.133/2021 e ao princípio da publicidade que rege os atos administrativos.

À DVCC e SECEX para ciência e providências.

Manaus, AM, data registrada no sistema.

- assinatura eletrônica -

Desembargador **Jomar Ricardo Saunders Fernandes**

Presidente



Documento assinado eletronicamente por **Jomar Ricardo Saunders Fernandes, Desembargador de Justiça**, em 25/06/2026, às 14:52, 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 **5118743** e o código CRC **64ED724A**.