



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 processo administrativo inaugurado pelo Documento de Formalização de Demanda (1773195) que apresenta a necessidade de assegurar a continuidade das atividades do Fórum de Justiça da Comarca de Pauini, efetuando a locação urgente de prédio outro para seu funcionamento, já que o atual apresenta diversas patologias, como infiltrações e mofo nas paredes, instalações elétricas extremamente precárias, carecendo, dessa forma, de uma profunda reforma em sua edificação, conforme demonstrado nos autos do processo administrativo n.º 2023/000012167-00.

A Secretaria de Infraestrutura apresentou Estudo Técnico Preliminar (1773196) e Relatório (1773200) que demonstram e justificam a escolha do imóvel, juntamente com o laudo de inspeção do imóvel atual (1773203), e a planta baixa (1773202) e proposta de locação de um novo imóvel (1790134).

Decisão GABPRES STJAUXP/TJ/JUIZ2 (2050294) **autorizou** o prosseguimento da presente contratação, e encaminho os autos à **Seção de Elaboração de Artefatos de Contratação** para elaboração de Termo de Referência e prosseguimento do fluxo processual pertinente à matéria.

A Seção de Elaboração de Artefatos da Contratação juntou o Termo de Referência (2076153), o Mapa de Gerenciamento de Riscos (2054984), a proposta do proprietário do imóvel (2065446), a documentação do imóvel e do locador, certidões negativas e Mapa de Preços (2067283).

Por fim, constam dos autos a ND - Nota de Dotação 2025ND0000894 (2083103).

É o relatório.

De início, cumpre registrar que o presente parecer fará a análise estritamente jurídica, possuindo caráter opinativo, e abrangendo tão somente os aspectos legais e formais para a regular instrução processual.

Estabelece o art. 37, inciso XXI, da Carta Magna, que a regra é a realização de processo licitatório nas contratações realizadas pelo Poder Público com terceiros. Na mesma esteira, a Lei de Licitações e Contratos - Lei n.º 14.133/2021 determina:

Art. 2º Esta Lei aplica-se a:

- I - alienação e concessão de direito real de uso de bens;
- II - compra, inclusive por encomenda;
- III - locação;
- IV - concessão e permissão de uso de bens públicos;
- V - prestação de serviços, inclusive os técnico-profissionais especializados;

VI - obras e serviços de arquitetura e engenharia;

VII - contratações de tecnologia da informação e de comunicação.

A mesma Lei, no inciso V de seu artigo 74, determina ser inexigível a licitação nos casos de "locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha".

Considerando a análise efetuada e relatada no ETP (1773196), verifica-se que o imóvel que se pretende alugar atende às necessidades da contratação, assim como a proposta de preço apresentada pela proponente é compatível com as características do imóvel, concluindo-se pela perfeita adequação do fato à norma.

Da minuta contratual apresentada pela Divisão de Contratos e Convênios (2108854), tem-se que a Cláusula Primeira identifica o objeto do Contrato, qual seja, a locação do imóvel localizado à Rua Francisco Linhares, S/N.º, Bairro Cidade Alta, Pauini-AM, e define a finalidade de alocar a Vara Única de Justiça da Comarca de Boca do Acre (AM).

A Cláusula Segunda trata da fundamentação legal, enquanto a Cláusula Terceira trata da transferência e sublocação, as quais não serão permitidas.

A Cláusula Quarta trata do prazo de vigência, estipulando o prazo de vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data de entrega do imóvel.

Na Cláusula Quinta e Sexta constam o valor da locação e a dotação orçamentária e empenho, respectivamente.

A Cláusula Sétima trata da conservação e benfeitorias do imóvel e a Oitava, dos custos operacionais e encargos derivados da locação.

As Cláusulas Nona e Décima tratam das responsabilidades do locatário e do locador.

A Cláusula Décima Primeira garante a observância à Lei Geral de Proteção de Dados.

As Cláusulas Décima Segunda e Décima Terceira tratam dos aditamentos e alterações contratuais.

A Cláusula Décima Quarta trata da fiscalização.

A Cláusula Décima Quinta dispõe sobre o caso fortuito e força maior.

A Cláusula Décima Sexta trata da desapropriação do imóvel.

A Cláusula Décima Sétima prevê infrações e prescreve sanções.

A Cláusula Décima Oitava define as condições para extinção contratual.

As Cláusulas Décima Nona e Vigésima tratam, respectivamente, dos casos omissos e da publicação.

A Cláusula Vigésima Primeira define meios alternativos de resolução e prevenção de conflitos.

A Cláusula Vigésima Segunda trata do foro eleito para dirimir as controvérsias decorrentes do contrato.

Da análise da minuta constata-se que está de acordo com as normas insculpidas na Lei n.º 14.133/2021, que regula os contratos da Administração Pública.

Ante o exposto, esta Assessoria Jurídico-Administrativa **opina favoravelmente à celebração do contrato de locação do imóvel** localizado à Rua Francisco Linhares, S/N.º, Bairro Cidade Alta, Pauini-AM, **com a finalidade** de alocar a Vara Única de Justiça da Comarca de Pauini (AM), **por inexigibilidade de licitação, conforme a Minuta Contratual apresentada (2108854)**, com fulcro no art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021.

Considerando tratar-se de decisão da competência de autoridade superior, submeta-se o presente parecer à apreciação e posterior deliberação, observadas as cautelas de praxe.

É o parecer.

Manaus/AM, 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 08/04/2025, às 14:21, 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 **2136362** e o código CRC **E70643F6**.