



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

Retornam os autos de processo administrativo que tratam da improrrogabilidade do Contrato de Locação 001/2018 - FUNJEAM, celebrado entre este Poder e o Sr. Jandresson Mendes Miranda, relativo à locação do imóvel situado à Rua Cícero Tuchaua, nº 740, Santo Antônio, Município de Jutai, Estado do Amazonas.

Essa Assessoria se manifestou favoravelmente à formalização de novo instrumento contratual, sob a égide da Lei nº 14.133/2021, através do documento de id. 2163669. A Presidência deste Poder acolheu *in totum* o parecer deste Órgão Jurídico (id. 2167817).

A seu turno, a Divisão de Contratos e Convênios anexou aos autos Minuta Contratual, atinente à locação do imóvel situado à Rua Cícero Tuchaua, nº 740, Santo Antônio, Município de Jutai-AM (id. 2368801).

Foram juntados aos autos, no essencial: Estudo Técnico Preliminar (id. 2354307); Termo de Referência (id. 2357223); Proposta de Locação (id. 2361367); Mapa de Preços (id. 2363329); Manifestação SEINF (id. 2363037); SICAF (id. 2363307); Regularidade Fiscal (id. 2363328); Nota de dotação (id. 2367511); e Minuta Contratual (id. 2368801).

É o relatório.

Inicialmente, 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.

Da minuta contratual apresentada pela Divisão de Contratos e Convênios, tem-se que a Cláusula Primeira trata do objeto do Contrato, qual seja, a locação de um imóvel situado à Rua Cícero Tuchaua, nº 740, Santo Antônio, Município de Jutai-AM, Amazonas, com a finalidade de alocar a Vara Única de Justiça da Comarca de Jutai (AM), com regime de empreitada por preço global com execução parcelada.

Justifica-se a locação para a instalação e funcionamento da Vara Única de Justiça da Comarca de Jutai (AM), em razão da improrrogabilidade do Contrato de Locação nº 001/2018 FUNJEAM.

A cláusula segunda, trata da legislação aplicável ao caso concreto, qual seja, às normas constantes da Lei nº 8.245/91 e Lei nº 14.133/21, a Resolução nº 64/2023 deste Tribunal de Justiça, ou outra que vier a substituí-la, e demais normas legais pertinentes.

Sobre o caso em exame, salienta-se que a Lei n. 14.133/2021 é que rege as licitações e os contratos administrativos, porém, aos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública ocupa a posição de locatária, é aplicável, predominantemente, o regime jurídico de direito privado,

incidindo apenas as normas gerais previstas na Lei de licitações e Contratos que se mostrarem compatíveis com o regime de direito privado.

Dessa forma, o objeto consubstanciado no presente instrumento tem amparo legal na Lei nº 14.133/21 e na Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato). A locação em apreço será efetivada via inexigibilidade de licitação, nos moldes do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, que trata da inexigibilidade de licitação em casos de aquisição ou locação de imóvel, quando suas características de instalações e localização tornam necessária sua escolha. Vejamos:

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.

Essa disposição legal reconhece que, em algumas situações, a administração pública pode ter uma necessidade tão específica de um imóvel que apenas um determinado imóvel atende a todos os requisitos. Nesses casos, a realização de um processo licitatório para escolher o imóvel seria inviável, pois a escolha já estaria previamente definida pela necessidade da administração.

Conforme informação da lavra da Secretaria de Infraestrutura (id. 2363037), as características técnicas do imóvel preenchem os requisitos estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborado conforme a Decisão GABPRES STJAUXP/TJ/JUIZ1 (id. 2167817):

Diante do exposto, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, e nos princípios da continuidade do serviço público, da economicidade e da eficiência, autorizo a formalização de novo instrumento contratual para a locação do imóvel situado à Rua Cícero Tuchaua, nº 740, Santo Antônio, Município de Jutai, Estado do Amazonas, de propriedade do senhor JANDRESSON MENDES MIRANDA, destinado ao funcionamento do Fórum de Justiça da Comarca de Jutai.

No caso, a escolha do imóvel foi realizada e autorizada pela Presidência conforme autos deste Processo Administrativo e na Decisão ANPRES (id. 2360237) do Processo SEI 2025/000036191-00.

O prazo de vigência deste Contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado de acordo com o interesse e necessidade da Administração por até 10 (dez) anos, na forma do art. 106 e 107 da Lei 14.133/21.

O valor mensal da locação é de R\$ 5.800,00 (cinco mil e oitocentos reais), podendo ser corrigido, caso a vigência ultrapasse o período de um ano da proposta, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, sendo devido após a assinatura do presente instrumento contratual. Vide mapa de preços (id. 2363329).

A cláusula sétima trata da conservação e benfeitorias do imóvel.

A cláusula oitava trata dos custos operacionais e encargos derivados da locação.

As Cláusulas nona e décima tratam das responsabilidades do locatário e do locador.

As obrigações pertinentes à Lei Geral de Proteção de Dados estão descritas na cláusula Décima Primeira.

As sanções e infrações administrativas e as possibilidades de extinção contratual, estão dispostas nas cláusulas décima sétima e décima oitava.

No caso em análise, verifica-se que se indicou expressamente a disponibilidade orçamentária para a contratação do objeto deste processo administrativo, sem comprometimento da saúde financeiro-orçamentária deste Tribunal de Justiça através da nota de dotação 2025ND0003835 (id. 2367511).

Em razão do preceito acima descrito, considerando que o imóvel pretendido dispõe de condições e estrutura necessárias para as atividades jurisdicionais exercidas na Comarca de Jutai/AM, bem como a proposta de preço apresentada pela proponente é compatível com as características do imóvel, verifica-se cabível a celebração do contrato de locação objeto dos autos.

Ante o exposto, esta Assessoria Jurídico-Administrativa opina favoravelmente à celebração do contrato de locação a ser firmado entre este Tribunal de Justiça e o Sr. Jandresson Mendes Miranda, por inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21.

Por fim, ressalta-se a necessidade de se dar ampla publicidade às contratações realizadas pela Administração Pública, em conformidade com o art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

Considerando tratar-se de decisão da competência de autoridade superior, submeta-se o presente feito 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 12/08/2025, às 15:25, 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 **2369064** e o código CRC **509FAFE6**.