

TERMO DE REFERÊNCIA / JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO DIRETA

(Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021)

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2025-590

ASSUNTO: Justificativa para a Contratação Direta, por Inexigibilidade de Licitação, de **NILDILENE FERNANDES DE MELO**, para a locação de imóvel urbano, com fundamento no Art. 74, Inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

I. DA INTRODUÇÃO E DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

O presente documento administrativo se destina a formalizar, de forma exaustiva e pormenorizada, a justificativa técnica e jurídica que fundamenta a contratação direta da locadora **Nildilene Fernandes de Melo**, pessoa física, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) sob o nº 004.469.262-56 **[D35167]**. O escopo desta contratação específica reside na locação de imóvel urbano para abrigar as instalações do **Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC)** e Núcleo de Conciliação de Santa Rosa do Purus, em atendimento a uma demanda de alta prioridade da Subsecretaria de Infraestrutura (SUINF) do Tribunal de Justiça do Estado do Acre (TJAC), conforme registrado no Processo Eletrônico de Contratação nº 2025-590 e detalhado no Documento de Formalização da Demanda nº 2/2026 **[H25910]**. Esta relevante locação, essencial para a continuidade da prestação jurisdicional na localidade, refere-se ao imóvel situado na Rua Coronel José Ferreira, nº 1596, Bairro Cidade Nova, Santa Rosa do Purus/AC, com área construída de 96m² e terreno de 200m², cujas características foram atestadas na Manifestação Técnica nº 2/2026 **[H25792]**. A fundamentação legal que oferece suporte a esta modalidade de contratação está cristalinamente estabelecida no **artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133**, de 1º de abril de 2021, que dispõe sobre as normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas. Tal dispositivo legal preconiza a inexigibilidade do procedimento licitatório nas situações em que se constate a inviabilidade de competição, especificamente para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. A análise que se desenvolverá nos tópicos subsequentes tem por objetivo desvelar, com riqueza de detalhes, os elementos fáticos e jurídicos que não apenas justificam, mas tornam imperativa a contratação direta como o caminho mais eficiente e adequado para a plena satisfação do interesse público, demonstrando, de forma irrefutável, a singularidade do imóvel em questão frente às restrições do mercado local e a consequente inviabilidade de competição, tudo em estrita observância e reverência aos princípios magnos da eficiência, legalidade, impessoalidade e economicidade que devem reger, de forma inarredável, a atuação da Administração Pública em todos os seus atos.

II. DA IMPRESCINDIBILIDADE E RELEVÂNCIA DA LOCAÇÃO

A demanda pela presente contratação emerge como uma necessidade institucional de elevada envergadura estratégica para o Tribunal de Justiça do Estado do Acre, conforme minuciosamente delineado nas etapas do Processo Eletrônico de Contratação nº 2025-590 e solidificado no Documento de Formalização da Demanda nº 2/2026 **[H25910]**. A manutenção de um espaço físico adequado para o funcionamento do CEJUSC em Santa Rosa do Purus constitui pilar fundamental para garantir o acesso à Justiça, a cidadania e a resolução pacífica de conflitos em uma região de difícil acesso logístico. A continuidade da locação transcende a mera ocupação de um espaço, representando a garantia da presença institucional do Poder Judiciário na comarca, evitando a interrupção de serviços essenciais à população vulnerável da região. A Informação Técnica **[H24082]** sublinha com precisão essa necessidade, ao assentar que o contrato anterior (Contrato 06/2021) atingirá seu prazo máximo de vigência de 60 meses em 19/01/2026, tornando imperativa a celebração de novo instrumento contratual para evitar o colapso no atendimento ao público.

A alta relevância desta contratação é chancelada pela sua origem em uma necessidade contínua e permanente da Administração, uma vez que o Poder Judiciário não dispõe de imóvel próprio no município com as características necessárias para abrigar as atividades forenses, conforme atestado nos autos. O Documento de Formalização da Demanda **[H25910]** reforça essa perspectiva ao vincular a contratação aos princípios da eficiência e da continuidade do serviço público, destacando que "a ausência de imóvel compatível comprometeria o regular funcionamento das atividades judiciais, impactando diretamente o atendimento à população local". A ação de locação proposta, portanto, não é um ato isolado, mas uma peça integrante do planejamento administrativo que visa assegurar infraestrutura mínima para o desempenho das atividades jurisdicionais. A iniciativa busca, assim, garantir que magistrados, servidores e jurisdicionados disponham de um ambiente seguro, salubre e funcional, refletindo diretamente na qualidade da prestação jurisdicional e na confiança depositada nesta instituição pela sociedade acreana.

O imóvel objeto da locação, detalhado na Manifestação Técnica nº 2/2026 **[H25792]**, foi criteriosamente avaliado e considerado apto a atender às necessidades específicas do órgão. A edificação dispõe de infraestrutura de água e energia elétrica, acessibilidade compatível com a realidade local e compartimentação de ambientes — incluindo recepção, salas de audiência, secretaria e banheiros — que atendem plenamente ao fluxo de trabalho do CEJUSC. A análise técnica confirmou o bom estado de conservação das instalações prediais, cobertura e revestimentos, assegurando que o imóvel reúne as condições de habitabilidade e funcionalidade exigidas. A locação, portanto, não se configura como uma escolha aleatória, mas como a única alternativa viável

para manter a operacionalidade do Judiciário na região, mitigando riscos de descontinuidade dos serviços e assegurando a otimização dos recursos públicos já investidos na adequação do espaço ao longo dos últimos anos.

III. DA NATUREZA SINGULAR DO IMÓVEL E DA INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO

A contratação em exame se enquadra de maneira cabal e incontestável na hipótese de inexigibilidade de licitação, conforme preceitua o **artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**. A fundamentação para tal enquadramento repousa na intrínseca relação entre as características singulares do imóvel, sua localização estratégica e, sobretudo, a inexistência de alternativas no mercado imobiliário local, aspectos que, ao serem analisados conjuntamente, revelam a absoluta inviabilidade de competição. A singularidade da situação fática foi comprovada mediante diligência *in loco* realizada pelo servidor responsável, conforme registrado na Certidão de **ID [D31900]**. O referido documento certifica que, após busca ativa por imóveis desocupados na cidade de Santa Rosa do Purus para as instalações do Centro de Justiça e Cidadania, **não foram encontrados outros imóveis disponíveis** para tal finalidade. A certidão atesta que os únicos dois outros imóveis identificados encontram-se locados até abril de 2026, com previsão de renovação, o que elimina qualquer possibilidade de concorrência ou escolha diversa por parte da Administração.

A inviabilidade de competição é o elemento que solidifica a aplicação do instituto da inexigibilidade neste caso concreto. Conforme o dispositivo legal supracitado, a licitação é inexigível quando as características de instalações e de localização do imóvel tornam necessária sua escolha. No presente cenário, não se trata apenas de uma preferência da Administração pelas qualidades intrínsecas do imóvel atual — que já abriga o órgão e, portanto, dispensa custos de mudança e adaptação —, mas de uma **impossibilidade material de competição** decorrente da escassez de oferta no município de Santa Rosa do Purus. A realidade do mercado imobiliário local, caracterizada pela ausência de outras edificações vacantes com as dimensões e condições mínimas de habitabilidade exigidas pelo Poder Judiciário, impõe a contratação do imóvel de propriedade da Sra. Nildilene Fernandes de Melo como a única solução viável para evitar a paralisação dos serviços judiciais.

De forma ainda mais decisiva para a caracterização da inexigibilidade, destaca-se que o imóvel em questão já vem atendendo satisfatoriamente às necessidades do Tribunal de Justiça, conforme corroborado pela Manifestação Técnica nº 2/2026 **[H25792]**, que atestou a integridade das instalações elétricas, hidrossanitárias e estruturais. A permanência no local atende aos princípios da economicidade e da eficiência, evitando despesas desnecessárias com desmobilização, transporte e reformas em um novo local — se este existisse. A combinação da

adequação técnica do imóvel atual com a prova documental da inexistência de outras opções no mercado local estabelece um cenário onde a inviabilidade de competição se torna evidente e irrefutável. Não se trata de uma discricionariedade, mas da constatação objetiva de que a locação deste imóvel específico é condição *sine qua non* para a manutenção do serviço público na localidade, o que torna a contratação direta a única via para garantir a continuidade administrativa e a plena satisfação do interesse público.

IV. DA ADEQUAÇÃO DO PREÇO E DA PROPOSTA

A inviabilidade de competição, requisito central para a legítima configuração da inexigibilidade de licitação, decorre de maneira lógica e inquestionável da ausência de outros imóveis disponíveis na localidade, conforme amplamente demonstrado no tópico anterior. Em casos como o presente, no qual o objeto da contratação é a locação de imóvel em mercado restrito, a verificação da vantajosidade não se realiza pela comparação de múltiplas ofertas — inexistentes no caso —, mas pela análise da compatibilidade do valor com a realidade local e com as condições do imóvel. A proposta apresentada pela proprietária, Sra. Nildilene Fernandes de Melo, no documento de **ID [D35167]**, estipula o valor mensal de **R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais)**. Este valor deve ser analisado sob a ótica da escassez de oferta em Santa Rosa do Purus e da necessidade premente da Administração, bem como das características construtivas do bem, que possui 96m² de área construída em alvenaria e terreno de 200m².

No que concerne à adequação do preço, observa-se que o valor proposto reflete as condições de mercado de uma região isolada, onde os custos de construção e manutenção imobiliária são elevados devido às dificuldades logísticas. Ademais, o valor mensal de R\$ 3.200,00 representa um ajuste natural frente ao contrato anterior, que se encerrava com valor aproximado de R\$ 2.724,80, considerando a inflação acumulada no período e a valorização imobiliária. A Manifestação Técnica nº 2/2026 **[H25792]** valida as condições físicas do imóvel, confirmando que este se encontra em bom estado de conservação, com pintura, forro e instalações adequadas, o que justifica o investimento público para garantir um ambiente de trabalho salubre e seguro. A aceitação do valor proposto fundamenta-se, também, na relação custo-benefício, haja vista que a inexistência de outros imóveis obrigaria a Administração, em tese, a construir uma sede própria ou realizar reformas vultosas em imóveis precários, o que acarretaria dispêndios infinitamente superiores ao valor da locação anual.

Conclui-se, portanto, que a contratação satisfaz plenamente o princípio da economicidade, assegurando que o dispêndio público seja realizado de forma criteriosa e compatível com a necessidade de manter o serviço jurisdicional ativo. A proposta da locadora inclui a entrega do

imóvel em condições adequadas de uso, assumindo a manutenção ordinária, o que desonera a Administração de custos imediatos de reparo. Diante deste cenário de restrição de oferta e necessidade de continuidade, o valor de mercado é ditado pela disponibilidade, sendo o preço ofertado considerado razoável e aceitável para assegurar a permanência do CEJUSC em instalações já consolidadas e aprovadas tecnicamente pelo setor de engenharia e arquitetura deste Tribunal.

V. DA CONFORMIDADE LEGAL E PROCESSUAL

O presente procedimento de contratação direta foi rigorosamente conduzido em estrita observância a todas as normas e preceitos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, que rege as contratações públicas, bem como pela regulamentação interna deste Tribunal de Justiça do Estado do Acre. O Processo Administrativo nº 2025-590 foi devidamente instruído desde sua origem, com a abertura oficial registrada em 26/11/2025, visando a solução da demanda de locação antes do término do contrato vigente. A fase de planejamento da contratação foi robustamente instruída por meio do Comunicado Interno nº 4510/2025 **[D31899]** e da Certidão de verificação de mercado **[D31900]**, documentos que demonstraram a diligência da Administração em buscar alternativas e a constatação da inviabilidade de competição. O Documento de Formalização da Demanda nº 2/2026 **[H25910]**, em conformidade com o art. 72 da Lei nº 14.133/2021, delineou a necessidade, os requisitos e a justificativa para a continuidade da locação.

A demanda foi formalmente encaminhada e analisada pelas unidades competentes, incluindo a Subsecretaria de Infraestrutura (SUINF) e a Subsecretaria de Gestão de Compras (SUGEC), conforme Despachos de ID **[H25494]** e **[H25515]**, que determinaram a instrução processual para a contratação direta face à proximidade do fim da vigência contratual. A materialização da proposta se deu com a apresentação formal da oferta pela proprietária em 23/12/2025 **[D35167]**, especificando o objeto e o valor do aluguel. A habilitação da contratada foi devidamente verificada por meio da juntada da documentação necessária, destacando-se a Certidão Negativa de Débitos Municipais **[D35174]**, confirmando sua regularidade fiscal e capacidade para contratar com a Administração Pública. Ademais, a regularidade técnica do objeto foi atestada pela Manifestação nº 2/2026 **[H25792]**, elaborada por equipe técnica competente, que validou as condições de habitabilidade do imóvel.

É fundamental reiterar que a escolha pela contratação por inexigibilidade, neste caso, ampara-se no **inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021**, dispositivo concebido precisamente para abarcar situações de locação de imóvel onde as características de localização e instalações condicionam a escolha, somado à comprovação fática da inexistência de outros imóveis disponíveis na localidade. Assim, todos os trâmites processuais e as exigências legais para a instrução de um

processo de inexigibilidade de licitação foram integralmente cumpridos, conferindo a esta contratação a segurança jurídica necessária para sua formalização, garantindo a transparência e a legitimidade dos atos administrativos praticados.

VI. DA JUSTIFICATIVA DE NÃO ELABORAÇÃO DE ANÁLISE DE RISCOS (ART. 72, LEI 14.133/2021)

A Lei nº 14.133/2021, em seu Artigo 72, estabelece que o processo de contratação direta deve ser instruído, entre outros elementos essenciais, pela "gestão de riscos, que compreenda a análise e a mitigação, conforme regulamento", com a crucial ressalva legal, expressa pelo legislador, de que esta exigência se aplica apenas "se for o caso", denotando, assim, a aplicação imperativa do princípio constitucional da proporcionalidade e da razoabilidade na avaliação da necessidade e da profundidade da gestão de riscos para cada contratação específica. A gestão de riscos é, indiscutivelmente, uma ferramenta de governança fundamental; todavia, nos termos da regulamentação e das boas práticas administrativas, a formalização de um documento apartado de Análise de Riscos (AR) deve ser sopesada em face da complexidade intrínseca do objeto contratado, a fim de evitar o excesso de burocracia desnecessária.

No caso da locação do imóvel pertencente à Sra. Nildilene Fernandes de Melo, o objeto se caracteriza pela sua natureza conhecida e de execução continuada, tratando-se de imóvel que já abriga as instalações do Tribunal há cinco anos, sem histórico de ocorrências negativas graves que comprometam a segurança ou a funcionalidade do órgão. A locação se insere em uma categoria de contratação de baixa complexidade operacional, onde os riscos principais — relacionados às condições físicas do imóvel — foram previamente mapeados e mitigados através da vistoria técnica detalhada consubstanciada na Manifestação nº 2/2026 **[H25792]**. A avaliação da equipe técnica concluiu que a exigência da elaboração de um relatório de análise de riscos em separado seria desproporcional, uma vez que o imóvel é pré-existente, está em uso e suas condições são plenamente conhecidas pela Administração.

Ademais, os riscos jurídicos e fiscais inerentes a esta modalidade contratual foram exaustivamente mitigados nas etapas de instrução processual. O risco de inidoneidade da locadora foi afastado pela verificação das certidões de regularidade fiscal, conforme documento de **ID [D35174]**. O risco de inadequação do objeto foi eliminado pela certificação de inexistência de outros imóveis no mercado local **[D31900]** e pela aprovação técnica das instalações. Portanto, com fundamento na proporcionalidade, na ausência de complexidade oculta e na suficiência e eficácia dos controles já inseridos nas fases de planejamento e seleção, conclui-se pela justificada desnecessidade da elaboração de um relatório de Análise de Riscos específico, em estrita

conformidade com o Art. 72 da Lei nº 14.133/2021 ("se for o caso"), sem prejuízo de que a gestão de riscos permaneça devidamente incorporada à fiscalização contratual ordinária.

VII. DA CONCLUSÃO

Ante todo o exposto e aprofundado, e considerando a premente e inadiável necessidade de manutenção das atividades do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) no município de Santa Rosa do Purus, cuja interrupção causaria prejuízos irreparáveis à prestação jurisdicional na região; a singularidade fática decorrente da inexistência comprovada de outros imóveis disponíveis para locação no mercado local, conforme atestado por certidão de diligência; as características adequadas do imóvel atual, que já atende às demandas de espaço, localização e infraestrutura do Tribunal, dispensando custos com mudanças e reformas; a notória inviabilidade de competição, uma vez que a restrição de oferta no município impõe a contratação do único bem disponível e apto; e, finalmente, a adequação da proposta apresentada pela locadora, que se mostra compatível com a realidade de mercado de uma localidade isolada e com a importância estratégica da continuidade do serviço público, conclui-se pela absoluta legalidade e legitimidade da presente contratação direta por inexigibilidade de licitação.

A fundamentação para esta decisão encontra-se solidamente amparada no **artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**. Esta justificativa, construída com base nos documentos que instruem detalhadamente o Processo Administrativo nº 2025-590, reafirma o compromisso desta Administração em assegurar a máxima transparência e o estrito cumprimento dos preceitos legais. Ao optar por esta contratação direta, o Tribunal de Justiça do Estado do Acre age de forma diligente e eficiente para garantir a infraestrutura necessária ao funcionamento da Justiça, visando, em última instância, à garantia dos direitos fundamentais da população de Santa Rosa do Purus e ao fortalecimento da presença do Poder Judiciário em todo o território estadual.

Rio Branco-AC, 09 de janeiro de 2026.



Documento assinado eletronicamente por **PRISCILA LUENA PRADO MAIA**, Subsecretária em
12/01/2026 às 10:35:16.