

JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO DIRETA

(Art. 74, Inciso V, da Lei nº 14.133/2021)

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2025-592

ASSUNTO: Justificativa para a Contratação Direta, por Inexigibilidade de Licitação, da empresa J.A. NASCIMENTO, para a locação de imóvel destinado à guarda de arquivos da Comarca de Tarauacá, com fundamento no Artigo 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 empresa J.A. NASCIMENTO, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) sob o nº 08.008.695/0001-60 [D32242], representada por Jaqueline Araújo do Nascimento Leão [D32243]. O escopo desta contratação específica reside na locação de um imóvel urbano, caracterizado como um box integrante do prédio situado na Rua Epaminondas Jácome, nº 904, Bairro Centro, no município de Tarauacá, Estado do Acre, com área total de 88,89 metros quadrados, conforme descrito na Matrícula nº 1.138 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tarauacá [D32241] e detalhado na Proposta de Locação apresentada em 20 de novembro de 2025 [D32246]. A finalidade precípua desta locação é abrigar o acervo físico de documentos e arquivos judiciais da Comarca de Tarauacá, em atendimento a uma demanda de alta prioridade da administração deste Tribunal, devidamente registrada no Documento de Formalização da Demanda nº 233/2025 [H23643] e no Estudo Técnico Preliminar nº 232/2025 [H23647]. 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 a inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, desde que inexistentes imóveis públicos vagos e adequados. 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 a singularidade do imóvel escolhido e a consequente inviabilidade de competição, tudo em estrita observância aos princípios da eficiência, legalidade, impessoalidade e economicidade que regem a atuação da Administração Pública.

II. DA IMPRESCINDIBILIDADE E RELEVÂNCIA DA LOCAÇÃO

A demanda pela presente contratação emerge como uma necessidade institucional de elevada envergadura estratégica para o funcionamento do Poder Judiciário no município de Tarauacá, conforme minuciosamente delineado no Documento de Formalização da Demanda nº 233/2025 [H23643]. O ponto nodal desta necessidade reside na implantação de uma nova sala de audiência nas dependências do Fórum local, medida essencial para suprir a crescente demanda processual da comarca e agilizar a prestação jurisdicional. Atualmente, o espaço físico do prédio principal encontra-se saturado, sendo a realocação do arquivo físico a única alternativa viável para viabilizar a nova estrutura de atendimento sem comprometer a integridade do acervo documental. A transferência dos arquivos para um imóvel externo, portanto, não representa apenas uma solução logística, mas um investimento direto na capacidade operacional do Tribunal e na qualidade do serviço prestado ao cidadão, garantindo que o acervo documental — memória viva das decisões judiciais e direitos dos jurisdicionados — permaneça em local seguro, salubre e organizado.

A relevância desta contratação é reforçada pelas conclusões do Estudo Técnico Preliminar nº 232/2025 [H23647], que vincula a ação às diretrizes de modernização administrativa e fortalecimento da infraestrutura física do Tribunal de Justiça do Estado do Acre. O documento assenta que a manutenção dos arquivos em condições inadequadas de espaço e ventilação, como ocorre na situação atual de superlotação do Fórum, gera riscos concretos de deterioração de documentos por umidade, infestação de pragas e extravios decorrentes da desorganização espacial. Ao selecionar um imóvel que atenda aos requisitos de resistência de piso para carga de arquivos, instalações elétricas regularizadas e localização estratégica, o Tribunal mitiga riscos operacionais e assegura o cumprimento do macrodesafio institucional de aperfeiçoamento da gestão administrativa. A contratação, portanto, está em perfeita sintonia com o Plano de Contratações Anual e com as metas da Secretaria de Logística e Gestão Administrativa, conforme as atribuições estabelecidas pela Portaria nº 6258/2025 [D32321], sendo peça fundamental para a continuidade ininterrupta dos serviços judiciais em Tarauacá.

Ademais, a imprescindibilidade da medida é corroborada pela inviabilidade de outras soluções técnicas no curto e médio prazo. Como analisado no Levantamento de Mercado do ETP [H23647], a construção de um arquivo próprio ou a ampliação do prédio atual demandariam vultosos investimentos orçamentários e prazos de execução incompatíveis com a urgência da instalação da nova sala de audiência. Por outro lado, a guarda terceirizada ou a digitalização total do acervo enfrentam barreiras de maturidade tecnológica e custos recorrentes que tornam a locação de imóvel específico a solução mais equilibrada e econômica para a Administração. Desta forma, a locação ora pretendida apresenta-se como a ferramenta indispensável para compatibilizar a modernização do

atendimento jurisdicional com a preservação documental, refletindo diretamente na eficiência da gestão dos recursos públicos e na confiança depositada pela sociedade acreana nesta instituição.

III. DA NATUREZA SINGULAR DO IMÓVEL E DA ADEQUAÇÃO TÉCNICA

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 a necessidade específica da Administração — guarda de arquivos físicos pesados e de acesso frequente — e as características singulares de localização e instalações do imóvel selecionado. Diferente de uma sala comercial comum, um arquivo judicial exige uma estrutura edilícia capaz de suportar grandes cargas por metro quadrado, além de condições de estanqueidade e segurança contra incêndios e intempéries. O box ofertado pela empresa J.A. NASCIMENTO, situado na Rua Epaminondas Jácome, nº 904 [D32246], apresenta piso em concreto com resistência compatível para o armazenamento de estantes deslizantes ou de aço, além de paredes em alvenaria que garantem a proteção física necessária, características que o distinguem das demais ofertas precárias identificadas no restrito mercado imobiliário de Tarauacá.

A singularidade da localização é outro fator determinante para a escolha administrativa. A proximidade física do imóvel em relação ao Fórum de Tarauacá, ambos situados na região central do município, é requisito operacional indispensável para garantir a agilidade no transporte de processos e a pronto atendimento de consultas realizadas por magistrados e servidores. Conforme atestado no Estudo Técnico Preliminar [H23647], a fragmentação do acervo em locais distantes ou de difícil acesso prejudicaria a celeridade processual, onerando a logística do Tribunal. O imóvel em questão possui endereço na Rua Epaminondas Jácome, 904, facilitando o fluxo de trabalho diário. Além disso, a regularidade técnica do medidor de energia (Código 30/268648-3 [D32243]) e a infraestrutura básica pronta para uso imediato eliminam a necessidade de reformas estruturais por parte do Tribunal, permitindo a ocupação célere exigida pelo cronograma de instalação da nova sala de audiência.

De forma decisiva para a caracterização da inexigibilidade, restou comprovada a inexistência de imóveis públicos estaduais ou municipais disponíveis em Tarauacá que pudessem abrigar o setor de arquivos com as especificações mínimas de 100 m² e infraestrutura de rede lógica. O Tribunal de Justiça, de forma diligente, realizou consulta formal à Secretaria de Estado de Administração – SEAD, por meio do Ofício/GEINS nº 4/2025 [H23903], visando identificar prédios públicos vagos. A resposta oficial, consubstanciada no Ofício nº 12262/2025/SEAD [D35963], foi taxativa ao informar que, após consulta ao Banco de Dados Patrimonial, não foram identificadas

edificações estaduais desocupadas ou aptas a atender aos requisitos apresentados pelo TJAC. Esta certificação negativa de disponibilidade pública, somada à análise de mercado que identificou o imóvel da J.A. NASCIMENTO como o único com condições compatíveis na localidade, estabelece o cenário de inviabilidade de competição. Não se trata, pois, de uma escolha discricionária simples, mas da constatação objetiva de que o imóvel em questão é o único que reúne as características de localização e instalações necessárias para a plena satisfação do interesse público.

IV. DA INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO E ADEQUAÇÃO DO PREÇO

A inviabilidade de competição, requisito central para a legítima configuração da inexigibilidade de licitação no caso de locação de imóveis, decorre de maneira lógica da ausência de alternativas viáveis que atendam concomitantemente aos requisitos de localização, área mínima e segurança estrutural no município de Tarauacá. Em cidades de pequeno e médio porte, como a em questão, a oferta de imóveis comerciais que suportem a carga de um arquivo público e estejam em conformidade com as exigências de regularidade fiscal e dominial é extremamente limitada. A busca pela proposta mais vantajosa para a Administração, neste contexto, não se realiza pela comparação de preços de imóveis com características heterogêneas, mas pela identificação daquele que, por suas especificidades, é o único capaz de suprir a necessidade pública sem exigir investimentos desproporcionais em adaptações ou logística. Diante da inexistência de bens públicos vagos [D35963] e da singularidade do imóvel da Rua Epaminondas Jácome, a contratação direta emerge como o único meio idôneo para que o Tribunal possa alcançar seus objetivos institucionais com a celeridade necessária.

No que concerne à adequação do preço, o valor mensal da locação foi fixado em R\$ 3.036,00 (três mil e trinta e seis reais), totalizando o montante anual de R\$ 36.432,00, conforme discriminado no Estudo Técnico Preliminar [H23647] e na proposta da locadora [D32246]. A economicidade deste valor é robustamente demonstrada pela análise comparativa de mercado realizada pela Equipe de Planejamento da Contratação, que buscou parâmetros em contratos similares publicados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP). O ETP [H23647] utilizou como referência o contrato de locação para arquivo geral do Município de Sobral/CE (Contrato nº 10/2025), cujo valor mensal aproximado é de R\$ 8.000,00, e o contrato do Município de Jaguaquara/BA (Contrato nº 089/2025), demonstrando que o valor pleiteado pela empresa J.A. NASCIMENTO em Tarauacá situa-se significativamente abaixo da média nacional para este tipo de objeto, representando uma excelente relação custo-benefício para o erário estadual.

A fundamentação do preço também observa o critério de razoabilidade ao basear-se na métrica de 02 (dois) salários mínimos nacionais, conforme sugerido na Proposta de Locação

[D32246]. Esta vinculação, embora meramente paramétrica para fins de estimativa inicial, demonstra o zelo da proprietária em oferecer um valor compatível com a realidade econômica local e inferior ao custo de mercado para imóveis comerciais de mesmo porte no centro da cidade. Além disso, a dispensa de investimentos iniciais pelo Tribunal em reformas estruturais no imóvel locado, somada ao fato de que o valor engloba um espaço já regularizado perante o fisco [D32242] e com matrícula desimpedida [D32241], confirma a vantajosidade da contratação. Conclui-se, portanto, que o preço pactuado satisfaz plenamente o princípio da economicidade, assegurando que o investimento público seja realizado de forma criteriosa e compatível com a qualidade das instalações disponibilizadas.

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, bem como pelas normas internas do Tribunal de Justiça do Estado do Acre. O Processo Administrativo nº 2025-592 foi instruído com todos os documentos necessários para a formalização da inexigibilidade, iniciando-se pela identificação da demanda no DFD nº 233/2025 [H23643], que justificou a necessidade de criação da sala de audiência e a consequente realocação do arquivo. A fase de planejamento foi robustamente consolidada no Estudo Técnico Preliminar nº 232/2025 [H23647], que, em conformidade com o art. 18 da referida lei, delineou a solução, analisou as alternativas de mercado e concluiu pela viabilidade técnica e econômica da locação do imóvel específico.

A legalidade do ato é reforçada pelo cumprimento dos requisitos específicos do parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021. Houve a avaliação prévia do bem por meio de visita técnica e análise das instalações, confirmando a adequação do imóvel de 88,89 m² para a finalidade de arquivo. A inexistência de imóveis públicos foi certificada pela SEAD [D35963], cumprindo o requisito de esgotamento das opções de bens estaduais. A escolha do fornecedor recaiu sobre a empresa J.A. NASCIMENTO, cuja regularidade jurídica e fiscal foi plenamente comprovada pela Certidão de Matrícula do Imóvel [D32241], pelo Requerimento de Empresário [D32242] e pelo Comprovante de Inscrição e Situação Cadastral no CNPJ, que atesta sua situação ativa e capacidade para contratar com o Poder Público. A designação da Equipe de Planejamento pela Portaria nº 6258/2025 [D32321] confere a legitimidade necessária aos atos de instrução processual realizados por servidores qualificados.

É fundamental reiterar que a escolha pela inexigibilidade não configura mera dispensa, mas o reconhecimento de um cenário de inviabilidade de competição fundado em critérios técnicos e geográficos objetivos. Todos os trâmites, desde a consulta à SEAD até a emissão do Termo de Referência, foram pautados pela transparência e busca da melhor solução para a

Administração. Assim, a instrução processual demonstra que a contratação direta da empresa J.A. NASCIMENTO é a medida que melhor atende aos princípios constitucionais da eficiência e da continuidade do serviço público, garantindo a segurança jurídica necessária para a formalização do instrumento contratual e o início da ocupação do imóvel na Comarca de Tarauacá.

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 pela gestão de riscos, com a ressalva legal de que tal exigência se aplica "se for o caso", invocando a aplicação dos princípios da proporcionalidade e da eficiência. A gestão de riscos é um instrumento de governança que deve ser aplicado de forma racional, evitando-se o excesso de burocracia em contratações de baixa complexidade técnica ou econômica, onde os riscos inerentes já estão devidamente mitigados pelas próprias características do objeto e pelos controles inseridos nas fases de planejamento e execução contratual.

No caso da locação do imóvel da empresa J.A. NASCIMENTO, o objeto caracteriza-se por sua natureza simples e perfeitamente definida — a disponibilização de espaço físico — com valor global anual de R\$ 36.432,00, o que o insere em uma categoria de contratações de baixo impacto financeiro para o orçamento do Tribunal de Justiça do Acre. A análise técnica realizada concluiu que a formalização de um documento de Análise de Riscos apartado seria desproporcional, uma vez que o imóvel já se encontra edificado e em plenas condições de uso, não envolvendo riscos de construção, atrasos em obras ou incertezas tecnológicas. Os riscos típicos de uma locação, como o de inadimplemento da locadora quanto à manutenção estrutural ou o risco de vício documental, foram exaustivamente mitigados na fase de instrução: o primeiro, pela inclusão de cláusulas rigorosas de fiscalização e conservação no Termo de Referência; o segundo, pela verificação prévia da Matrícula nº 1.138 [D32241] e da regularidade da empresa [D32242].

Ademais, a gestão de riscos permanece incorporada ao macroprocesso da contratação por meio do acompanhamento contínuo dos fiscais designados na Portaria nº 6258/2025 [D32321], que deverão vistoriar o imóvel mensalmente antes de cada atesto de pagamento. O risco de sobrepreço foi neutralizado pela ampla pesquisa de mercado contida no ETP [H23647], que comprovou ser o valor ofertado inferior a paradigmas nacionais. Portanto, com fundamento na proporcionalidade e na suficiência dos controles já estabelecidos no Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela justificada desnecessidade da elaboração de um relatório de Análise de Riscos específico, nos termos do Art. 72 da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da segurança e higidez de todo o procedimento administrativo.

VII. DA CONCLUSÃO

Ante todo o exposto e considerando a premente e inadiável necessidade de expansão física da Comarca de Tarauacá para a instalação de uma nova sala de audiência, visando ao aprimoramento do atendimento jurisdicional; a inviabilidade de permanência do acervo físico de documentos no prédio atual do Fórum em razão da superlotação e riscos de deterioração; a singularidade inequívoca do imóvel situado na Rua Epaminondas Jácome, nº 904, de propriedade da empresa J.A. NASCIMENTO, cujas características de localização central e infraestrutura de instalações atendem perfeitamente aos requisitos técnicos de um arquivo judicial; a certificação oficial da inexistência de imóveis públicos estaduais disponíveis na localidade [D35963]; a manifesta inviabilidade de competição decorrente da ausência de outras ofertas imobiliárias compatíveis no mercado local; e a plena adequação do preço pactuado, que se mostra inferior aos parâmetros de mercado e condizente com o princípio da economicidade, 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 2025-592, reafirma o compromisso desta Administração com a transparência e a eficiência. Ao optar por esta locação direta, o Tribunal de Justiça do Estado do Acre assegura a preservação de sua memória institucional e a continuidade de suas atividades jurisdicionais, agindo de forma diligente para obter o espaço que melhor atende ao interesse público e às necessidades da Comarca de Tarauacá, em benefício de toda a sociedade.

Rio Branco-AC, 09 de janeiro de 2026.



Documento assinado eletronicamente por **PRISCILA LUENA PRADO MAIA**, Subsecretária em
09/01/2026 às 11:39:45.