

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 6/2026

Processo nº 2025-592

1. OBJETO

1.1. Este Termo de Referência tem por escopo a contratação de serviço de locação de imóvel visando à guarda e organização do acervo físico de documentos e arquivos judiciais da Comarca de Tarauacá. A medida justifica-se pela necessidade premente de assegurar a continuidade do funcionamento da referida unidade judiciária, especialmente em virtude da implantação de uma nova sala de audiência nas dependências do Fórum local, medida essencial para aprimorar a qualidade, a celeridade e o atendimento prestado ao jurisdicionado, conforme detalhado no Documento de Formalização da Demanda nº 233/2025 [H23643] e no Estudo Técnico Preliminar nº 232/2025 [H23647]. Atualmente, o espaço físico disponível no prédio principal encontra-se limitado, impossibilitando a manutenção simultânea dos arquivos e da nova estrutura de audiência planejada. A locação ora pretendida garantirá a segurança dos processos físicos, a eficiência operacional e a continuidade ininterrupta dos serviços do Poder Judiciário naquele município. A contratação abrangerá um único imóvel, selecionado por suas características de instalações e localização que atendem de forma singular às necessidades específicas do Tribunal de Justiça do Estado do Acre, considerando a inexistência de outras opções públicas viáveis no município, conforme atestado pela Secretaria de Estado de Administração no Ofício nº 12262/2025/SEAD [D35963] e certificado nos estudos que precedem este documento.

Seguem as especificações do imóvel a ser contratado, com o respectivo valor conforme a proposta apresentada em 20 de novembro de 2025 [D32246] e os documentos que instruem o presente processo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD.	VALOR UNITÁRIO R\$	VALOR TOTAL R\$
01	Locação de Imóvel em Tarauacá: O objeto consiste na locação de 1 (um) imóvel, especificamente um box integrante do prédio situado na Rua Epaminondas Jácome, nº 904 – Bairro Centro, em Tarauacá – Acre. O box possui dimensões de 5,00 metros de frente por 18,00 metros de fundo, totalizando uma área de 88,89 metros quadrados, conforme a proposta de locação [D32246]. O imóvel está localizado no terreno objeto da Matrícula nº 1.138 [D32241], possuindo infraestrutura de medidor de energia próprio sob o código 30/268648-3 [D32243]. O imóvel destina-se exclusivamente à guarda de arquivos e acervo do Fórum de Tarauacá. O valor mensal do aluguel é de R\$ 3.242,00 (três mil e duzentos e quarenta e dois reais), correspondente a 02 (dois) salários mínimos nacionais conforme projeção	MENSAL	12	3.242,00	

	orçamentária e estimativa de mercado constante no Estudo Técnico Preliminar [H23647], a ser pago à proprietária J.A. NASCIMENTO (CNPJ: 08.008.695/0001-60).				
	VALOR TOTAL R\$				

1.2. O objeto da contratação classifica-se como locação de imóveis, caracterizando-se como serviço contínuo, essencial para a manutenção das atividades administrativas e jurisdicionais do Tribunal de Justiça do Estado do Acre na Comarca de Tarauacá, garantindo a preservação da memória institucional e o adequado fluxo processual.

1.3. A contratação não se refere a bem de luxo, conforme disposto no Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021, tratando-se, ao contrário, de serviço essencial para viabilizar a ampliação da capacidade de atendimento jurisdicional (sala de audiência) e garantir a salvaguarda de documentos públicos em local adequado, em estrito cumprimento ao interesse público.

1.4. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato, com possibilidade de prorrogação por iguais e sucessivos períodos, limitando-se ao prazo máximo de 10 (dez) anos, conforme o artigo 107 da Lei nº 14.133/2021, conferindo segurança jurídica para a execução das obrigações contratuais e a flexibilidade necessária para atender à demanda contínua da Administração Pública por espaço de arquivamento.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (ART. 74, INCISO V DA LEI Nº 14.133/2021)

2.1. Justificativa da Necessidade da Contratação

A presente contratação emerge de uma demanda institucional imperiosa, fundamentada no Documento de Formalização da Demanda nº 233/2025 [H23643], que aponta a urgência na criação de uma nova sala de audiência no Fórum de Tarauacá para suprir a crescente demanda processual e agilizar as pautas judiciais. A impossibilidade de expansão interna do prédio atual do Fórum exige a realocação do acervo físico de documentos para um ambiente externo que atenda aos requisitos de segurança, acessibilidade, salubridade e proximidade. Como demonstrado no Estudo Técnico Preliminar nº 232/2025 [H23647], a falta de ambiente apropriado compromete a integridade dos documentos judiciais e administrativos, que atualmente apresentam risco de dano e dificuldade de organização. Diante da inexistência de imóveis próprios disponíveis, a locação de imóvel de terceiro revela-se a única solução viável para assegurar a continuidade ininterrupta das atividades jurisdicionais, garantindo um espaço físico adequado e seguro para a custódia dos arquivos da comarca.

2.2. Inexigibilidade de Licitação por Inviabilidade de Competição

A contratação em tela se enquadra na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no artigo 74, inciso V, combinado com o seu §5º, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que disciplina a locação de imóveis cujas características de instalações e localização o tornem particularmente adequado às necessidades da Administração. A inviabilidade de competição decorre do fato de que, conforme detalhado no Estudo Técnico Preliminar [H23647], o mercado imobiliário local não oferta múltiplos imóveis adequados às necessidades de um arquivo judicial, tendo sido identificado o imóvel da

empresa J.A. NASCIMENTO como o único com condições compatíveis de área, segurança e localização. Conforme detalhado nos autos, os requisitos do §5º do Art. 74 foram rigorosamente observados.

2.2.1. Avaliação Prévia do Bem: Foi realizada uma análise técnica preliminar, consolidada na descrição da solução do ETP [H23647], que aferiu a adequação das instalações às necessidades da Administração. O imóvel situado na Rua Epaminondas Jácome, 904, apresenta estrutura íntegra, sem infiltrações, piso resistente à carga de estantes arquivísticas e instalação elétrica regularizada, reunindo condições técnicas favoráveis para a finalidade de guarda documental.

2.2.2. Certificação da Inexistência de Imóveis Públicos Disponíveis: Previamente à escolha, o Tribunal de Justiça realizou consulta oficial ao Poder Executivo Estadual por meio do Ofício/GEINS nº 4/2025 [H23903]. Em resposta, a Secretaria de Estado de Administração (SEAD), através do Ofício nº 12262/2025 [D35963], informou que, após consulta ao Banco de Dados Patrimonial, não foram identificadas edificações estaduais disponíveis ou desocupadas em Tarauacá que atendam aos requisitos técnicos de área mínima e infraestrutura apresentados pelo TJAC, confirmando a necessidade de locação junto ao setor privado.

2.2.3. Justificativas da Singularidade e Vantajosidade: O imóvel selecionado é singular pela sua localização estratégica no Centro de Tarauacá, próxima ao Fórum, e pela infraestrutura pronta para uso imediato como arquivo, conforme proposta de locação [D32246]. A vantajosidade manifesta-se no menor tempo de implantação em comparação a obras novas, na flexibilidade contratual e no valor estimado de R\$ 3.036,00 mensais, que se mostra inferior à média de contratos similares para arquivos gerais em outros municípios de porte equivalente, como demonstrado na análise comparativa de mercado do ETP [H23647].

2.3. Alinhamento ao Plano de Contratações Anual (PCA)

O objeto da contratação encontra-se alinhado ao planejamento estratégico do Tribunal de Justiça do Estado do Acre, integrando as metas de fortalecimento da infraestrutura física e modernização administrativa. A inclusão formal no PCA será ratificada conforme as diretrizes de governança do órgão.

2.3.1. ID PCA no PNCP: 04034872000121-0-000006/2025

2.3.2. Data de publicação no PNCP: 29/01/2025

2.3.3. Id do item no PCA: 11

2.3.4. Classe/Grupo: 514 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - PESSOA FÍSICA

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO E ESPECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1. Requisitos para Atendimento da Demanda

A presente contratação objetiva viabilizar a criação de nova sala de audiência mediante a liberação de espaço no Fórum, transferindo o acervo documental para o imóvel locado. Para o pleno atendimento desta demanda, foram considerados requisitos essenciais detalhados no Estudo Técnico Preliminar [H23647], os quais o imóvel em questão cumpre satisfatoriamente:

3.1.1. Locação de imóvel que ofereça a área mínima necessária de aproximadamente 88,89m² e condições de infraestrutura elétrica e hidráulica básicas.

3.1.2. Disponibilização do imóvel em plenas condições de uso, com piso resistente à carga de arquivos e ausência de umidade ou infiltrações que possam comprometer a integridade do papel.

3.1.3. Garantia de que o imóvel possua estrutura física íntegra, com paredes em alvenaria, cobertura segura e instalações hidrossanitárias em funcionamento para uso dos servidores que realizarem consultas ao acervo.

3.1.4. Localização privilegiada na zona urbana central (Rua Epaminondas Jácome, 904), garantindo a agilidade no transporte de processos e documentos entre o arquivo e o Fórum local.

3.1.5. Regularidade documental da empresa locadora J.A. NASCIMENTO, conforme comprovado pelos documentos de inscrição e situação cadastral [D32242].

3.2. Levantamento de Mercado e Análise de Soluções

No âmbito do Estudo Técnico Preliminar [H23647], foram analisadas cinco soluções distintas para o armazenamento do acervo: construção de arquivo próprio, adaptação de área existente do TJ, contratação de guarda terceirizada, digitalização massiva e locação de imóvel. A construção e a adaptação foram descartadas pelo alto custo imediato e longo prazo de execução. A guarda terceirizada e a digitalização massiva foram consideradas inviáveis pela falta de maturidade tecnológica e normativa local, além do custo recorrente elevado. A locação de imóvel em Tarauacá mostrou-se a solução mais eficiente e econômica, com menor investimento inicial e possibilidade de implantação imediata, atendendo perfeitamente à urgência da demanda administrativa.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Natureza dos Serviços

O presente Termo de Referência trata da contratação de serviços de locação de imóvel de natureza contínua e essencial para a manutenção das atividades do Poder Judiciário na Comarca de Tarauacá, a ser celebrada por meio de contratação direta por inexigibilidade com a empresa proprietária.

4.2. Requisitos Mínimos dos Imóveis

O imóvel a ser contratado atende aos seguintes critérios técnicos verificados na análise da demanda:

4.2.1. Estrutura física: Edificação em alvenaria em bom estado de conservação, garantindo a proteção do acervo contra intempéries.

4.2.2. Instalações elétricas: Medidor individualizado (Código 30/268648-3) e fiação compatível com iluminação interna constante.

4.2.3. Cobertura: Telhado íntegro e forro adequado para evitar entrada de poeira e pragas que possam danificar os documentos.

4.2.4. Áreas internas: Vão livre de aproximadamente 90m² permitindo a instalação racional de estantes e prateleiras de aço.

4.2.5. Localização: Rua Epaminondas Jácome, nº 904, Centro, Tarauacá/AC, garantindo proximidade operacional ao Fórum.

4.3. Obrigações do Locador

A Locadora J.A. NASCIMENTO deverá observar as seguintes obrigações:

4.3.1. Entregar e manter o imóvel em plenas condições de uso e ocupação para a finalidade de arquivo, livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

4.3.2. Garantir, durante toda a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel locado para as atividades do Tribunal de Justiça.

4.3.3. Realizar e custear a manutenção preventiva e corretiva da estrutura do imóvel, abrangendo telhado, paredes externas e fundações, garantindo a estanqueidade do prédio contra chuvas.

4.3.4. Atender prontamente às notificações da Administração referentes a problemas estruturais detectados que possam colocar em risco o acervo documental.

4.4. Obrigações da Administração (Locatária)

A Administração, na qualidade de locatária, terá as seguintes obrigações:

4.4.1. Realizar o uso do imóvel exclusivamente para a guarda e organização de arquivos físicos da Comarca de Tarauacá.

4.4.2. Efetuar pontualmente o pagamento do valor mensal do aluguel, bem como das despesas de consumo de energia elétrica e IPTU proporcional, conforme pactuado na proposta [D32246].

4.4.3. Zelar pela conservação interna do imóvel, realizando pequenos reparos decorrentes do uso normal e manutenção da limpeza.

4.4.4. Restituir o imóvel, ao final da locação, no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

4.5. Vedação à Sublocação

Não será admitida a sublocação, cessão ou empréstimo do imóvel, no todo ou em parte, sendo obrigatória a sua utilização direta e exclusiva pelo Tribunal de Justiça do Estado do Acre.

4.6. Dispensa de Garantia Contratual

Dispensa-se a exigência de garantia contratual, com fundamento no art. 96, §1º da Lei nº 14.133/2021, considerando a natureza específica da locação imobiliária e o baixo risco associado à operação para a Administração Pública neste contexto.

4.7. Impactos Ambientais e Medidas Mitigadoras

A ocupação deve seguir as práticas de sustentabilidade do Plano de Logística Sustentável do TJAC, focando no uso racional da energia elétrica para iluminação das áreas de arquivo e na implementação de controle integrado de pragas para proteção do acervo sem o uso excessivo de produtos químicos nocivos, além do descarte adequado de papéis que venham a ser eliminados conforme a tabela de temporalidade.

4.8. Avaliação da Eficiência e Qualidade

A avaliação será realizada de forma contínua pelo fiscal do contrato, verificando se o imóvel mantém as condições de preservação do arquivo, sem umidade, mofo ou pragas, e se a infraestrutura elétrica atende às necessidades de consulta documental.

4.9. Conclusão do Serviço e Validação pela Unidade Requisitante

O serviço de locação será considerado formalmente aceito a cada período mensal após a validação pelo fiscal do contrato de que o imóvel permaneceu disponível e em condições adequadas de uso durante todo o mês de referência.

4.10. Documentos para Atesto do Serviço

O atesto do serviço mensal estará condicionado à apresentação do recibo ou nota fiscal de serviço emitida pela J.A. NASCIMENTO, acompanhada do relatório de atesto do fiscal designado.

5. MODO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Locação e Utilização dos Imóveis

A contratada deverá disponibilizar o imóvel em perfeitas condições de posse e uso a partir do início da vigência contratual. A utilização será contínua para as atividades de arquivamento da Comarca de Tarauacá.

5.2. Comunicação de Alterações

Qualquer evento que possa impactar a utilização do imóvel, como necessidade de obras estruturais vizinhas ou problemas na rede elétrica da rua, deverá ser comunicado formalmente pela contratada à Administração.

5.3. Padrões de Qualidade na Utilização

A Administração compromete-se a utilizar o imóvel com zelo, instalando estantes de forma a não sobrecarregar as estruturas e mantendo o ambiente organizado, em conformidade com as normas de arquivologia.

5.4. Manutenção e Conservação

As obrigações de manutenção seguirão a Lei Federal nº 8.245/1991 e as cláusulas deste Termo, cabendo ao locador a manutenção estrutural (telhado e alvenaria) e à locatária a conservação de uso (pintura interna e pequenos reparos elétricos).

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. Execução Fiel e Conforme a Legislação

A execução contratual deverá ocorrer em estrita conformidade com as cláusulas pactuadas e com as disposições da Lei nº 14.133/2021.

6.2. Prorrogação por Impedimentos Eventuais

Eventuais impedimentos devidamente justificados que atrasem a ocupação ou exijam reparos urgentes poderão ensejar ajustes cronológicos, formalizados por termo aditivo.

6.3. Fiscalização da Execução Contratual

A fiscalização será exercida por servidores designados, conforme a Portaria nº 6258/2025 [D32321], que instituiu a Equipe de Planejamento e Apoio para esta contratação específica.

6.4. Responsabilidade da Contratada por Falhas

A contratada J.A. NASCIMENTO será responsável por corrigir, às suas expensas, quaisquer falhas estruturais no imóvel que comprometam a segurança do acervo, conforme o art. 119 da Lei nº 14.133/2021.

6.5. Responsabilidade Objetiva por Danos

A contratada responderá pelos danos causados à Administração decorrentes de negligência na manutenção estrutural do imóvel, nos termos do art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

6.6. Encargos

Caberá exclusivamente à contratada o cumprimento de seus encargos legais, inclusive os tributários decorrentes da propriedade imobiliária e da atividade empresarial, conforme o art. 121 da Lei nº 14.133/2021.

6.7. Comunicações Oficiais

As comunicações entre as partes deverão ser realizadas prioritariamente via sistema SEI ou por e-mail institucional, garantindo o registro histórico das solicitações.

6.8. Verificação da Regularidade Fiscal

Antes de cada pagamento, a Administração verificará a manutenção da regularidade fiscal da empresa J.A. NASCIMENTO, abrangendo as esferas Federal, Estadual, Municipal e Trabalhista.

6.9. Designação de Fiscais e Gestor

A execução do contrato será acompanhada pelos seguintes responsáveis, indicados no Estudo Técnico Preliminar [H23647]:

6.9.1. GESTOR: NATACHA SALOMÃO CHAGAS ALMEIDA (Subsecretária - SUINF).

6.9.2. FISCAL DO CONTRATO: VALDISMAR FONTES DE CASTRO JÚNIOR (Técnico Judiciário - SUINF).

6.9.3. INTEGRANTE ADMINISTRATIVO: DIRCE OLIVEIRA TEODORO

6.10. Atribuições da Fiscalização

Os fiscais deverão vistoriar mensalmente o estado do imóvel, registrar ocorrências de manutenção no sistema SEI, notificar a locadora sobre eventuais vícios e instruir o processo de pagamento mensal com o atesto correspondente.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. Critérios de Avaliação

A avaliação consistirá na verificação mensal, pelo fiscal, de que o imóvel foi integralmente disponibilizado e mantido em condições de segurança e habitabilidade para o arquivo durante o mês de referência.

7.2. Retenções ou Glosas

Poderão ser aplicadas glosas proporcionais no valor do aluguel caso o imóvel apresente problemas que impeçam o uso total ou parcial do espaço (ex: infiltrações severas que exijam a retirada temporária de arquivos) por culpa do locador.

7.3. Recebimento do Objeto

O recebimento do objeto ocorrerá mensalmente.

7.3.1. Caracterização do Recebimento: O recebimento será considerado completo após o atesto do fiscal de que o espaço serviu ao propósito de arquivamento documental sem intercorrências estruturais.

7.3.2. Diretrizes para Recebimento: O fiscal elaborará despacho no SEI atestando a regularidade da ocupação, condição indispensável para a tramitação do pagamento.

7.4. Liquidação da Despesa

7.4.1. Prazo: Até 10 (dez) dias úteis para conferência e liquidação após a apresentação do recibo ou documento de cobrança válido.

7.4.2. Elementos: O documento de cobrança deve conter a identificação do contrato, o período de referência e o valor mensal.

7.4.3. Inconsistências: O pagamento será suspenso caso a locadora apresente pendências de regularidade fiscal ou se o imóvel possuir vícios estruturais não sanados após notificação.

7.5. Prazo de Pagamento

O pagamento será efetuado em até 10 (dez) dias úteis após a regular liquidação da despesa pelo setor financeiro.

7.6. Atualização Monetária

Em caso de atraso injustificado por culpa da Contratante, haverá atualização do valor pelo índice IPCA *pro rata die*.

7.7. Forma de Pagamento

O pagamento será realizado mediante crédito em conta bancária da empresa J.A. NASCIMENTO, conforme dados fornecidos no processo.

7.8. Retenção Tributária

Serão efetuadas as retenções tributárias previstas em lei para pagamentos a empresas individuais, conforme a natureza jurídica da contratada e o regime tributário declarado.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DOS FORNECEDORES / FORMA DE FORNECIMENTO

8.1. Fundamento Legal da Inexigibilidade

A contratação será processada por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, dada a inviabilidade de competição pela especificidade geográfica e estrutural demandada para o arquivo da comarca.

8.2. Justificativa da Escolha do Fornecedor

A escolha da empresa J.A. NASCIMENTO (representada por Jaqueline Araújo do Nascimento Leão) justifica-se por ser a detentora do imóvel localizado em ponto estratégico e central em Tarauacá, com dimensões adequadas e imediata disponibilidade, conforme proposta [D32246] e certidão de matrícula [D32241].

8.3. Comprovação de Experiência e Aptidão

A aptidão é comprovada pela existência física do imóvel e pela capacidade jurídica e fiscal da empresa locadora, atestada pelos documentos constantes no arquivo [D32242].

8.4. Caráter Singular da Solução

A singularidade reside na combinação de área livre compatível (88,89m²), localização central e conformidade técnica imediata, não havendo outros imóveis públicos ou privados com oferta disponível que atendam ao interesse da Administração no momento.

8.5. Forma de Fornecimento

O fornecimento consiste na disponibilização integral do box especificado na Rua Epaminondas Jácome, 904, com acesso independente e livre de impedimentos, em plenas condições de uso para o Tribunal de Justiça.

8.6. Exigências de Habilitação

A contratada deverá manter, durante toda a execução do contrato, as condições de habilitação e regularidade fiscal exigidas pelo art. 62 da Lei nº 14.133/2021, apresentando as certidões sempre que solicitadas.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 9.1. Exigir o fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas pela locadora.
- 9.2. Prestar o apoio necessário à ocupação e utilização do imóvel para fins de arquivo.
- 9.3. Verificar a conformidade da execução contratual por meio de fiscalização periódica.
- 9.4. Designar formalmente o gestor e os fiscais para o acompanhamento da locação.
- 9.5. Notificar formalmente a locadora sobre eventuais falhas, infiltrações ou necessidades de reparo estrutural.
- 9.6. Efetuar o pagamento do aluguel mensal condicionado ao atesto da fiscalização.
- 9.7. Arcar com as despesas de consumo de energia elétrica e água durante o período de ocupação.
- 9.8. Zelar pela conservação do imóvel, evitando danos às paredes e pisos durante a movimentação de prateleiras.

10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 10.1. Manter o imóvel nas condições de habitabilidade e segurança especificadas durante toda a vigência do contrato.
- 10.2. Manter as condições de regularidade fiscal, trabalhista e jurídica exigidas para contratar com a Administração.
- 10.3. Comunicar imediatamente à Administração qualquer intercorrência externa que possa afetar o imóvel ou o acervo nele contido.
- 10.4. Assumir integral responsabilidade pelo pagamento de tributos que incidam sobre o imóvel (IPTU), salvo se pactuado de forma diversa no contrato definitivo.
- 10.5. Arcar com os custos de reparos estruturais (telhado, elétrica central, alvenaria) decorrentes de desgaste natural ou vícios do prédio.

11. DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

- 11.1. As partes obrigam-se a cumprir as disposições da Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), garantindo que dados pessoais de servidores ou representantes da locadora sejam utilizados exclusivamente para fins de gestão contratual.
- 11.2. O Tribunal de Justiça, na guarda dos documentos de arquivo no imóvel, garante a proteção de dados sensíveis contidos em processos judiciais contra o acesso não autorizado de terceiros, mantendo o imóvel com fechaduras e controles de acesso adequados.

12. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 12.1. O descumprimento das obrigações sujeitará a Locadora às sanções previstas nos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021, respeitando-se o devido processo legal e a ampla defesa.

12.2. As sanções podem incluir advertência, multa (moratória ou compensatória em caso de rescisão por culpa do locador) e impedimento de licitar e contratar em casos graves de descumprimento das condições de segurança do imóvel.

13. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1. O contrato extingue-se pelo cumprimento do prazo ou pelo atendimento das obrigações.

13.2. A extinção antecipada poderá ocorrer de forma unilateral pela Administração ou consensual, conforme os arts. 137 a 139 da Lei nº 14.133/2021, especialmente se o imóvel deixar de oferecer segurança ao acervo documental.

14. DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos serão resolvidos pela Contratante com base na Lei nº 14.133/2021, na Lei nº 8.245/1991 e nos princípios gerais do Direito Administrativo.

15. ALTERAÇÕES

Eventuais alterações nas condições da locação observarão os limites dos arts. 124 a 136 da Lei nº 14.133/2021, formalizadas por termo aditivo após as devidas justificativas técnicas.

16. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa baseia-se na proposta de locação de 20/11/2025 [D32246] e no levantamento de mercado constante no ETP [H23647], que parametrizou o valor com base em contratos recentes de arquivos gerais no PNCP. O valor mensal estimado é de R\$ 3.242,00, perfazendo um total anual de R\$ 38.904,00 (trinta e oito mil e novecentos e quatro reais), valor compatível com a necessidade e a realidade do mercado local.

17. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

17.1. As despesas correrão por conta dos recursos orçamentários do Tribunal de Justiça do Estado do Acre destinados à manutenção das Comarcas.

17.2. A dotação prevista para a contratação segue o padrão institucional:

17.2.1. Gestão/unidade:

17.2.2. Fonte de recursos:

17.2.3. Programa de trabalho:

17.2.4. Elemento de despesa:

18. PUBLICAÇÃO

Incumbirá ao Tribunal de Justiça providenciar a publicação do extrato do contrato e do ato de inexigibilidade no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), nos termos do art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

19. FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Rio Branco, Estado do Acre, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas desta contratação, com renúncia expressa a qualquer outro.

Rio Branco-AC, 09 de janeiro de 2026.



Documento assinado eletronicamente por **PRISCILA LUENA PRADO MAIA**, Subsecretária em 09/01/2026 às 11:39:43.



Para conferir a autenticidade do documento, utilize um leitor de QRCode ou acesse o endereço <http://appgrp.tjac.jus.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270> e informe a chancela B9XE.UJQN.RFZ3.N3BJ