

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 3/2026

Processo nº 2025-590

1. OBJETO

Este Termo de Referência tem por escopo a contratação de serviço de locação de imóvel visando a manutenção da instalação do **Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Núcleo de Conciliação de Santa Rosa do Purus**. A medida justifica-se pela necessidade premente de assegurar a continuidade do funcionamento da referida unidade judiciária naquele município, tendo em vista o exaurimento do prazo de vigência do Contrato nº 06/2021 [D31896], que completará 60 (sessenta) meses em 19/01/2026, conforme detalhado na Informação [H24082] e no Despacho [H25494], ambos integrantes do Processo Administrativo nº 2025-590. A locação pretendida garantirá a continuidade dos trabalhos do Poder Judiciário, a segurança de servidores e jurisdicionados, e o atendimento à população local. A contratação abrangerá um único imóvel, selecionado por suas características de instalações e localização que atendem de forma singular às necessidades específicas do Tribunal, considerando a inexistência de outras opções viáveis no município, conforme justificado ao longo deste documento e nos estudos que o precedem.

Seguem as especificações do imóvel a ser contratado, com o respectivo valor conforme proposta e documentos que instruem o presente processo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD.	VALOR UNITÁRIO R\$	VALOR TOTAL R\$
01	Locação de Imóvel em Santa Rosa do Purus: O objeto consiste na locação de 1 (um) imóvel, situado na Rua Coronel José Ferreira, 1596 – Bairro Cidade Nova, em Santa Rosa do Purus – Acre. O imóvel possui área construída de 96m ² (noventa e seis metros quadrados) e terreno de 200m ² (duzentos metros quadrados). A edificação é em alvenaria, contendo dimensões aproximadas de 12,00m x 8,00m, acrescida de área de entrada (varanda), conforme descrito na Manifestação Técnica nº 2/2026 [H25792]. O imóvel destina-se a abrigar o Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Núcleo de Conciliação. O valor mensal do aluguel é de R\$ 2.724,80 (dois mil setecentos e vinte e quatro reais e oitenta centavos), a ser pago à proprietária NILDILENE FERNANDES DE MELO , conforme histórico contratual e valor de referência do Quarto Termo Aditivo [D31898].	MENSAL	12	3.200,00	38.400,00
VALOR TOTAL R\$					38.400,00

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 Santa Rosa do Purus.

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 garantir a continuidade dos trabalhos institucionais do Poder Judiciário em localidade de difícil acesso, em prol do 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.

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 clara e inadiável, conforme detalhado na Informação [H24082] e corroborado pelo Despacho da Subsecretaria de Infraestrutura [H25494]. A necessidade da celebração de novo contrato de locação decorre do fato de que o instrumento anterior (Contrato 06/2021) atingirá seu limite legal de prorrogação (60 meses) em 19 de janeiro de 2026. A manutenção do espaço físico é condição *sine qua non* para o funcionamento do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Núcleo de Conciliação no município de Santa Rosa do Purus. A descontinuidade da locação representaria um risco inaceitável à prestação jurisdicional naquela localidade isolada, prejudicando o acesso à justiça. A ausência de imóvel próprio do Poder Judiciário na localidade torna a locação de imóvel de terceiro a única solução viável para assegurar a continuidade ininterrupta das atividades. Portanto, a locação se revela uma medida imprescindível para garantir a regularidade dos serviços públicos.

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 certificado nos autos [D31900], não foi localizado no município de Santa Rosa do Purus outro imóvel com capacidade para comportar os serviços do Poder Judiciário, além do atualmente locado. As características singulares de localização e a escassez imobiliária na região tornam este imóvel a única opção capaz de suprir a demanda. Conforme detalhado nos autos, os requisitos do §5º do Art. 74 foram observados:

- a. **Avaliação Prévia do Bem:** Foi realizada uma avaliação técnica criteriosa do imóvel, consubstanciada na Manifestação Técnica nº 2/2026 [H25792], que aferiu a plena adequação de suas instalações às necessidades da Administração. O laudo atesta que a edificação

mantém características físicas estáveis, com cobertura, forro, pisos e instalações prediais essenciais em condições satisfatórias, concluindo que o imóvel reúne condições técnicas favoráveis para a continuidade da locação.

- b. **Certificação da Inexistência de Imóveis Públicos Disponíveis:** Conforme consta na Certidão [D31900], subscrita pelo servidor local, não há disponibilidade de outro imóvel que atenda às necessidades, o que implicitamente abrange a inexistência de imóveis públicos adequados na pequena localidade, reforçando a inviabilidade de outra solução que não a locação privada do bem já ocupado.
- c. **Justificativas da Singularidade e Vantajosidade:** O imóvel selecionado é singular por ser a única edificação identificada na localidade com as dimensões e infraestrutura mínimas necessárias para o funcionamento do CEJUSC, conforme Certidão [D31900]. A vantajosidade da contratação se manifesta na manutenção de uma estrutura já em funcionamento, evitando custos com mudança, adaptações de novo espaço e interrupção dos serviços. Além disso, o valor do aluguel (R\$ 2.724,80) é compatível com o histórico contratual e a realidade local. A inviabilidade de competição, portanto, resta configurada pela ausência de pluralidade de imóveis que ofereçam as condições mínimas de habitabilidade e funcionamento institucional na região.

2.3. Alinhamento ao Plano de Contratações Anual (PCA)

O objeto da contratação deve estar alinhado ao planejamento do Tribunal. A inclusão no PCA será realizada ou ratificada conforme as diretrizes de governança do órgão, garantindo a transparência.

- a. **ID PCA no PNCP:** A ser preenchido após inclusão
- b. **Data de publicação no PNCP:** A ser preenchido após inclusão
- c. **Id do item no PCA:** A ser preenchido após inclusão
- d. **Classe/Grupo:** 33903600 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

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

3.1. Requisitos para Atendimento da Demanda

A presente contratação tem como objetivo primário viabilizar a continuidade das atividades do CEJUSC em Santa Rosa do Purus. Para o pleno atendimento desta demanda, foram considerados requisitos essenciais, verificados na Manifestação Técnica nº 2/2026 [H25792], que o imóvel cumpre satisfatoriamente:

- a. Locação de imóvel que ofereça a área necessária e as condições de infraestrutura básicas.
- b. Disponibilização do imóvel em plenas condições de uso, mantendo as características construtivas estáveis.
- c. Garantia de que o imóvel possua estrutura física íntegra, com paredes em alvenaria, cobertura em telhas de fibrocimento sem goteiras visíveis, forro em PVC e instalações elétricas e hidrossanitárias em funcionamento regular.
- d. Área construída de 96m² e terreno de 200m², considerada suficiente para a demanda local.
- e. Localização na zona urbana (Bairro Cidade Nova), permitindo acesso aos jurisdicionados.
- f. Confirmação da contratação mediante pagamento à proprietária do imóvel.

3.2. Levantamento de Mercado e Análise de Soluções

Diante da necessidade de manutenção do serviço, foi realizado levantamento de mercado para verificar a existência de alternativas. Conforme a Certidão [D31900], não foi localizado naquele município imóvel com capacidade para comportar os serviços do Poder Judiciário, além do atualmente locado. As alternativas consideradas foram:

- a. **Construção de Imóvel:** Inviável a curto prazo devido ao tempo de execução de obra e limitações orçamentárias imediatas frente à urgência do fim do contrato vigente.
- b. **Locação de Outro Imóvel:** Descartada devido à inexistência de oferta compatível no mercado local, conforme atestado pelo servidor local na certidão supracitada.

Portanto, a solução escolhida, celebração de novo contrato de locação do imóvel atual, atende plenamente às necessidades de espaço e continuidade do serviço público, sendo a única alternativa viável no cenário fático apresentado.

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 Tribunal na Comarca de Santa Rosa do Purus, a ser celebrada por meio de contratação direta com a proprietária.

4.2. Requisitos Mínimos dos Imóveis

O imóvel a ser contratado atende aos seguintes critérios técnicos, conforme verificado na vistoria técnica [H25792]:

- a. **Estrutura física:** Edificação em alvenaria em bom estado de conservação, sem indícios aparentes de infiltrações ou fissuras estruturais relevantes.
- b. **Instalações elétricas:** Em funcionamento regular.

- c. **Cobertura:** Telhas de fibrocimento íntegras, sem evidências de goteiras.
- d. **Forro:** Constituído em PVC, em condições satisfatórias.
- e. **Pisos:** Revestimento cerâmico em condições adequadas de uso.
- f. **Área total:** Área construída de 96m² e terreno de 200m².
- g. **Localização:** Rua Coronel José Ferreira, 1596, Bairro Cidade Nova, Santa Rosa do Purus/AC.

4.3. Obrigações do Locador

A Locadora deverá observar as seguintes obrigações:

- a. Entregar e manter o imóvel em plenas condições de uso e ocupação, livre e desembaraçado de quaisquer ônus que possam afetar a sua utilização pela Administração.
- b. Garantir, durante toda a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel locado.
- c. Realizar e custear a manutenção preventiva e corretiva da estrutura do imóvel (telhado, paredes externas, estrutura básica), ressalvados os danos causados pelo mau uso do locatário.
- d. Atender prontamente às notificações da Administração referentes a problemas estruturais ou vícios ocultos.

4.4. Obrigações da Administração (Locatária)

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

- a. Realizar o uso do imóvel exclusivamente para a finalidade contratada.
- b. Efetuar pontualmente o pagamento do valor mensal do aluguel, bem como das despesas de água, luz e IPTU, se aplicável e conforme pactuado.
- c. Zelar pela conservação do imóvel, realizando pequenos reparos decorrentes do uso normal.
- d. Restituir o imóvel, ao final da locação, no estado em que o recebeu, salvo 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 pela Administração.

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 do contrato de locação e o baixo risco associado à operação para a Administração.

4.7. Impactos Ambientais e Medidas Mitigadoras

A contratação apresenta baixos impactos ambientais diretos. A ocupação deve seguir as práticas de sustentabilidade do PLS do TJAC:

- a. **Eficiência Energética:** Utilização racional de energia elétrica e iluminação natural.
- b. **Uso Racional da Água:** Consumo responsável nas instalações hidrossanitárias.
- c. **Gestão de Resíduos:** Implementação de separação de resíduos compatível com a realidade local.

4.8. Avaliação da Eficiência e Qualidade

A avaliação da eficiência e qualidade do serviço será realizada de forma contínua pelo fiscal do contrato, mediante a verificação do atendimento aos requisitos de habitabilidade e funcionamento do imóvel.

4.9. Conclusão do Serviço e Validação pela Unidade Requisitante

O serviço será considerado formalmente aceito a cada período mensal, após a validação pelo fiscal do contrato de que o imóvel permaneceu em condições de uso.

4.10. Documentos para Atesto do Serviço

O atesto do serviço e a consequente liquidação da despesa mensal estarão condicionados à apresentação do recibo ou documento fiscal equivalente, acompanhado do relatório ou atesto do fiscal do contrato.

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 do CEJUSC.

5.2. Comunicação de Alterações

Qualquer evento que possa impactar a utilização do imóvel deverá ser comunicado formalmente pela contratada à Administração com a máxima antecedência.

5.3. Padrões de Qualidade na Utilização

A Administração compromete-se a utilizar o imóvel com zelo, mantendo a ordem e a limpeza, em conformidade com os princípios que regem a Administração Pública.

5.4. Manutenção e Conservação

As obrigações de manutenção seguirão a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) e as cláusulas deste Termo, cabendo ao locador a manutenção estrutural e à locatária a conservação de uso.

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 poderão ensejar a prorrogação do prazo ou ajustes, formalizados por termo aditivo.

6.3. Fiscalização da Execução Contratual

A fiscalização será exercida por servidores designados, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

6.3.1. Atribuições do Fiscal do Contrato (Geral)

São atribuições do fiscal: registrar ocorrências, solicitar correções de falhas no imóvel e informar ao superior situações que exijam providências maiores.

6.4. Responsabilidade da Contratada por Falhas

A contratada será responsável por corrigir, às suas expensas, quaisquer falhas estruturais no imóvel de sua responsabilidade, conforme art. 119 da Lei nº 14.133/2021.

6.5. Responsabilidade Objetiva por Danos

A contratada responderá pelos danos causados à Administração decorrentes de falhas estruturais, nos termos do art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

6.6. Encargos

Caberá exclusivamente à contratada o cumprimento de seus encargos legais, conforme art. 121 da Lei nº 14.133/2021.

6.7. Comunicações Oficiais

As comunicações deverão ser realizadas por escrito, preferencialmente via sistema SEI.

6.8. Verificação da Regularidade Fiscal

Antes de cada pagamento, a Administração verificará a manutenção da regularidade fiscal da contratada (CNDs Federal, Trabalhista, Estadual e Municipal).

6.9. Designação de Fiscais e Gestor

A execução do contrato será acompanhada pelos seguintes responsáveis, conforme indicado nos documentos [H24082] e [H25494]:

FISCAL TÉCNICO: EMANUELLE DENEUWE LAURENTINO DE OLIVEIRA

FISCAL ADMINISTRATIVO: DIRCE OLIVEIRA TEODORO

GESTOR: NATACHA SALOMÃO CHAGAS ALMEIDA

6.9.1. Atribuições da Fiscalização

O fiscal deverá vistoriar o imóvel, registrar ocorrências, notificar a contratada para correções e instruir o processo de pagamento mensal.

6.9.3. Atribuições do Gestor do Contrato

O gestor deverá coordenar a fiscalização, acompanhar registros e atuar na solução de questões contratuais complexas.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. Critérios de Avaliação

A avaliação consistirá na verificação, pelo fiscal, de que o imóvel foi disponibilizado e mantido em condições de uso durante o mês de referência.

7.2. Retenções ou Glosas

Poderão ser aplicadas glosas proporcionais caso o imóvel fique indisponível por responsabilidade da locadora.

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 serviço foi prestado a contento.

7.3.2. Diretrizes para Recebimento

O fiscal elaborará atesto ou despacho no SEI, condição para o pagamento. Havendo irregularidades, a contratada será notificada.

7.3.3. Manutenção da Responsabilidade

O recebimento mensal não exime a contratada de responsabilidade por vícios ocultos.

7.4. Liquidação da Despesa

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

7.4.2. Elementos: O recibo/nota deve conter identificação do contrato, valor e descrição "Locação de imóvel referente ao mês X".

7.4.3. Inconsistências: O pagamento será suspenso em caso de inconsistências documentais.

7.4.4. Comprovação: Condicionada à regularidade fiscal.

7.5. Prazo de Pagamento

O pagamento será efetuado em até 10 (dez) dias úteis após a liquidação.

7.6. Atualização Monetária

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

7.7. Forma de Pagamento

Crédito em conta corrente da titularidade da contratada.

7.8. Data Efetiva

Considera-se data do pagamento a emissão da ordem bancária.

7.9. Retenção Tributária

Serão efetuadas as retenções tributárias previstas na legislação, em especial o Imposto de Renda na Fonte para pessoa física, se cabível.

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

8.1. Fundamento Legal da Inexigibilidade

A contratação será por inexigibilidade de licitação (art. 74, V, Lei nº 14.133/2021), considerando a inviabilidade de competição.

8.2. Justificativa da Escolha do Fornecedor

A escolha da Sra. **NILDILENE FERNANDES DE MELO** justifica-se por ser a proprietária do único imóvel identificado capaz de atender à demanda em Santa Rosa do Purus, conforme Certidão [D31900] e histórico de ocupação.

8.3. Comprovação de Experiência e Aptidão

A aptidão é comprovada pela própria existência do imóvel e sua utilização anterior satisfatória pelo Tribunal.

8.4. Caráter Singular da Solução

A singularidade reside na inexistência de outros imóveis adequados na localidade, tornando este bem único para o atendimento do interesse público na região.

8.5. Vedação Expressa à Sublocação

Reitera-se a vedação à sublocação.

8.6. Forma de Fornecimento

8.6.1. Disponibilização integral do imóvel em plenas condições de uso.

8.7. Exigências de Habilitação

8.7.1. A contratada deverá manter as condições de habilitação e regularidade fiscal (Art. 62 da Lei 14.133/2021).

8.7.2. A Administração verificará a validade das certidões a cada pagamento.

8.8. Qualificação Técnica

8.8.1. A qualificação refere-se à aptidão do imóvel, comprovada pela Manifestação Técnica nº 2/2026 [H25792].

9. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

São obrigações da Contratante:

9.1. Exigir o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela contratada.

9.2. Prestar apoio necessário à utilização do imóvel.

9.3. Verificar a conformidade da execução através da fiscalização.

9.4. Designar formalmente gestor e fiscais.

9.5. Notificar a contratada sobre falhas ou vícios.

9.6. Efetuar o pagamento condicionado ao atesto.

9.7. Realizar retenções tributárias obrigatórias.

9.8. Aplicar sanções administrativas cabíveis em caso de inadimplemento.

9.9. Comunicar alterações relevantes.

10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

São obrigações da Contratada:

10.1. Manter o imóvel nas condições especificadas durante a vigência.

10.2. Manter as condições de habilitação e regularidade fiscal.

10.3. Apresentar documentos de regularidade quando solicitado.

10.4. Comunicar ocorrências relevantes sobre o imóvel.

10.5. Assumir responsabilidade por encargos fiscais e comerciais.

10.6. Arcar com custos de falhas estruturais de sua responsabilidade.

11. DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

11.1. As partes obrigam-se a cumprir a Lei nº 13.709/2018 (LGPD).

11.2. Dados pessoais serão utilizados apenas para fins específicos da contratação.

11.3. Vedado o compartilhamento não autorizado de dados.

11.4. Eliminação segura de dados após o término do tratamento, ressalvadas hipóteses legais.

11.5. Colaboração para atendimento de requisições de titulares e ANPD.

11.6. Adoção de medidas de segurança para proteção de dados.

12. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Generalidades

O descumprimento das obrigações sujeitará a Contratada às sanções dos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021, garantida a defesa.

12.2. Sanções Aplicáveis

Advertência; Multa (moratória e compensatória); Impedimento de Licitar e Contratar (até 3 anos); Declaração de Inidoneidade (3 a 6 anos), conforme gravidade.

12.3. Procedimento e Publicidade

Aplicação precedida de processo administrativo com defesa prévia. Sanções graves publicadas no PNCP.

13. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1. Extinção pelo cumprimento das obrigações e prazo.

13.2. Extinção antecipada (Rescisão Unilateral ou Consensual) nos termos dos arts. 137 a 139 da Lei nº 14.133/2021.

14. DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos serão resolvidos pela Contratante à luz da Lei nº 14.133/2021, Lei nº 8.245/1991 e princípios do Direito Administrativo.

15. ALTERAÇÕES

Eventuais alterações observarão os arts. 124 a 136 da Lei nº 14.133/2021, formalizadas por termo aditivo.

16. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação baseia-se no histórico contratual e na proposta de renovação, compatível com a realidade local de escassez de ofertas. O valor mensal é de R\$ 3.200,00, totalizando um valor estimado anual de **R\$ 38.400,00** (trinta e oito mil e quatrocentos reais).

17. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

17.1. As despesas correrão à conta de recursos do Tribunal de Justiça do Estado do Acre.

17.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação, conforme dados do Quarto Termo Aditivo [D31898]:

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 à CONTRATANTE providenciar a publicação do extrato do contrato 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 questões oriundas desta contratação, com renúncia expressa a qualquer outro.

Rio Branco-AC, 07 de janeiro de 2026.



Documento assinado eletronicamente por **PRISCILA LUENA PRADO MAIA**, Subsecretária em
12/01/2026 às 10:35:15.



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 AD4W.PC0N.EOQB.JGQD