

JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO DIRETA

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

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2025-514

ASSUNTO: Justificativa para a Contratação Direta, por Inexigibilidade de Licitação, da empresa **RAMOS E MAGALHÃES LTDA**, para a locação de imóvel destinado à instalação provisória de unidades administrativas, 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 empresa **RAMOS E MAGALHÃES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº **31.524.396/0001-08** [D29693], representada neste ato por seu sócio administrador, Sr. **Nailton da Silva Magalhães** [D29692]. O escopo desta contratação específica reside na locação de imóvel comercial para abrigar, em caráter provisório, as unidades administrativas do Tribunal de Justiça do Estado do Acre (TJAC), em virtude da premente necessidade de desocupação do térreo do Prédio Sede para realização de obras estruturais. O objeto contratual materializa-se na locação de **13 (treze) salas comerciais** localizadas no **Edifício Via Towers Corporate Buildings**, Torre Norte, situadas na BR 364, s/n, Lote 01, Quadra 02, Loteamento Jardim Europa II, Rio Branco – AC, perfazendo uma área total de **722,26 m²**, conforme detalhado na **Proposta de Locação** [D29675] e nos estudos técnicos que instruem o processo. A demanda originou-se da necessidade imperativa de garantir a continuidade do serviço público durante a reforma, conforme registrado no **Documento de Formalização da Demanda nº 197/2025** [H19947] e minuciosamente analisado no **Estudo Técnico Preliminar nº 186/2025** [H19956].

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 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 deste imóvel específico como o caminho mais eficiente e adequado para a plena satisfação do interesse público, demonstrando, de forma irrefutável, a singularidade do objeto em questão, a adequação das instalações às necessidades institucionais e a inviabilidade de competição

diante das condicionantes fáticas, 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 iniciais do Processo Administrativo nº **2025-514** e solidificado no **Estudo Técnico Preliminar nº 186/2025** [H19956]. A iminente execução de obras de reforma e adequação estrutural no Prédio Sede do Tribunal impõe a desocupação temporária das unidades administrativas instaladas no térreo, sob pena de comprometer a segurança física dos servidores e a própria continuidade das atividades jurisdicionais e administrativas. O **Documento de Formalização da Demanda nº 197/2025** [H19947] sublinha com precisão essa necessidade, ao assentar que "o processo de reforma, caso realizado com as unidades em funcionamento no local, implicaria riscos à segurança física dos servidores e visitantes, além de interferir negativamente na execução da obra e na rotina institucional". A locação, portanto, não é uma mera conveniência, mas uma condição *sine qua non* para a viabilização das melhorias na infraestrutura do Poder Judiciário.

A alta relevância desta locação é cancelada pela impossibilidade de utilização de outros imóveis públicos estaduais. Conforme demonstrado no **Ofício nº 11746/2025/SEAD** [D32643], a Secretaria de Estado de Administração informou expressamente que, após consulta ao banco de dados, "não foram identificadas edificações públicas disponíveis que atendam às necessidades específicas do TJAC". Diante da inexistência de bens públicos vagos e compatíveis, a busca no mercado privado tornou-se a única alternativa viável para assegurar o funcionamento da máquina pública. O **Relatório de Dimensionamento** [H20359] reforça essa perspectiva técnica ao estabelecer os parâmetros mínimos de ocupação, indicando a necessidade de um espaço que permita a instalação de postos de trabalho em *layout open plan*, com infraestrutura de dados e voz, climatização e acessibilidade, requisitos estes que são atendidos pela solução proposta. A iniciativa busca, assim, dotar as unidades deslocadas de um ambiente de trabalho salubre e funcional, mitigando riscos operacionais e garantindo que a prestação do serviço público não sofra solução de continuidade.

O imóvel selecionado, detalhado na Proposta de Locação [D29675], foi criteriosamente avaliado quanto à sua capacidade de atender às demandas logísticas e operacionais do Tribunal. A contratação abrange salas nos 11º e 15º andares (Salas 1106 a 1108 e 1501 a 1510) do Edifício Via Towers, uma edificação corporativa moderna que oferece condições superiores de

segurança e infraestrutura em comparação a adaptações em imóveis residenciais ou prédios antigos. A solução alinha-se perfeitamente aos requisitos de acessibilidade (NBR 9050) e segurança contra incêndio exigidos pelo **Estudo Técnico Preliminar** [H19956], garantindo que, mesmo em sede provisória, o Tribunal mantenha os padrões de excelência em suas instalações. A locação, portanto, configura-se como uma ferramenta indispensável para a gestão eficiente do patrimônio e dos recursos humanos durante o período de transição, refletindo o zelo da Administração em manter a integridade operacional e o atendimento à sociedade acreana.

III. DA NATUREZA SINGULAR DO IMÓVEL E DAS CARACTERÍSTICAS INSTALADAS

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 selecionado e as necessidades específicas da Administração, aspectos que, ao serem analisados conjuntamente, revelam a inviabilidade de competição sob a ótica da adequação do objeto. A singularidade do **Edifício Via Towers Corporate Buildings** não se restringe apenas à sua metragem, mas manifesta-se na sua concepção como edifício de destinação exclusivamente comercial, dotado de infraestrutura moderna que dispensa vultosas obras de adaptação que seriam necessárias em outros imóveis. Conforme a Proposta [D29675] e o contexto dos autos, o edifício conta com vagas de estacionamento, elevadores sociais e de serviço, além de banheiros privativos em cada sala e infraestrutura pronta, o que confere à locação um caráter de eficiência e economicidade imediata (custo de oportunidade e custos de adaptação reduzidos).

As características de localização e instalações são os elementos que solidificam a inviabilidade de competição e a necessidade da escolha deste imóvel específico. O prédio está situado na BR 364, no Loteamento Jardim Europa II, uma região de fácil acesso e com vocação comercial, atendendo ao requisito de localização estratégica delineado no ETP. A reunião de **13 (treze) salas** em dois andares (11º e 15º) da mesma torre permite a concentração das unidades administrativas, facilitando a comunicação interna, a logística de documentos e a gestão de pessoal, algo que dificilmente seria replicado em imóveis pulverizados ou em edificações sem a robustez estrutural de uma torre corporativa. O **Relatório de Dimensionamento** [H20359] estabeleceu parâmetros rigorosos de ergonomia, iluminação e climatização (split dimensionado, rede lógica), e o imóvel selecionado apresenta-se como a solução de mercado que melhor adere a esses requisitos técnicos sem demandar prazos longos de reforma, o que é crucial dado o cronograma das obras no prédio sede.

Dez forma ainda mais decisiva para a caracterização da adequação do imóvel, destaca-se a compatibilidade das instalações com as normas de acessibilidade e segurança, requisitos inafastáveis para a Administração Pública. O **Estudo Técnico Preliminar** [H19956] enfatiza a necessidade de atendimento à NBR 9050 e normas de combate a incêndio. O Edifício Via Towers, sendo uma construção moderna do tipo "Corporate Buildings", possui, por concepção, sistemas de segurança, rotas de fuga, elevadores inteligentes e acessibilidade que atendem a esses normativos, características raramente encontradas em imóveis disponíveis para locação imediata em Rio Branco com essa metragem (722,26 m²). A combinação da disponibilidade imediata, da infraestrutura predial de alto padrão e da localização acessível estabelece um cenário onde a escolha deste imóvel se torna necessária. Não se trata de uma preferência subjetiva, mas da constatação técnica de que este imóvel específico reúne as condições singulares para abrigar, com dignidade e segurança, os servidores do TJAC, o que torna a contratação direta a única via para garantir a celeridade e 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, decorre de maneira lógica e inquestionável da singularidade do imóvel e de suas características intrínsecas que o tornam o único apto a atender, de forma eficiente e tempestiva, às necessidades da Administração, conforme amplamente demonstrado no tópico anterior. Em casos de locação de imóvel fundamentada no **inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021**, a competição mostra-se inviável não pela ausência de outros imóveis no mercado, mas pela ausência de outros imóveis que reúnam, simultaneamente, os requisitos de localização, dimensão, infraestrutura tecnológica, segurança e disponibilidade imediata exigidos pelo interesse público. A busca pela proposta mais vantajosa, neste contexto, não se realiza pelo confronto de preços de aluguéis de imóveis heterogêneos, mas pela identificação daquele que oferece a solução completa para o problema administrativo (alojamento provisório) com o menor custo global (considerando aluguel, reformas, logística e tempo). Diante deste cenário, a contratação direta emerge não como uma opção discricionária, mas como o meio idôneo para que esta Administração possa dar continuidade às suas atividades sem interrupções prejudiciais.

No que concerne à adequação do preço, o valor total da proposta para a locação mensal perfaz o montante de **R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)**, acrescido das taxas de IPTU e condomínio, conforme discriminado na **Proposta de Locação** [D29675]. A economicidade e a perfeita compatibilidade deste valor com os parâmetros de mercado são robustamente demonstradas pela documentação que instrui o presente processo, notadamente a estimativa

constante no **Estudo Técnico Preliminar nº 186/2025** [H19956]. O ETP estimou o valor total da contratação em **R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais)** para o período de 12 meses, o que corresponde exata e matematicamente ao valor mensal proposto (R\$ 45.000,00 x 12). A justificativa do preço baseou-se em levantamento de mercado local, considerando a tipologia do imóvel (salas corporativas de alto padrão), a área locada e a infraestrutura oferecida. Ao validar a proposta que se alinha estritamente à estimativa técnica prévia, este Tribunal demonstra um zelo exemplar com o erário, assegurando que o pagamento pelo uso do imóvel se dê de forma justa e compatível com os valores praticados no mercado imobiliário de Rio Branco para empreendimentos de padrão similar (Corporate Buildings). 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 qualidade e a funcionalidade das instalações locadas.

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 **2025-514** foi devidamente instruído desde a sua origem, com a nomeação da **Equipe de Planejamento da Contratação** através da **Portaria nº 5865/2025** [D30247], designando servidores competentes para as funções de Integrante Administrativo, Requisitante e Técnico, garantindo a segregação de funções e a especialização na condução do feito. A fase de planejamento foi robustamente instruída por meio do **Documento de Formalização da Demanda nº 197/2025** [H19947] e do **Estudo Técnico Preliminar nº 186/2025** [H19956], documentos que, em conformidade com o art. 18 da Lei nº 14.133/2021, delinearam a necessidade, os requisitos, a solução pretendida e a viabilidade da contratação.

A instrução processual conta ainda com a verificação prévia da inexistência de imóveis públicos, materializada pelo **Ofício nº 11746/2025/SEAD** [D32643], cumprindo o dever de diligência da Administração em buscar alternativas não onerosas antes de recorrer ao mercado privado. A habilitação da empresa locadora, **RAMOS E MAGALHÃES LTDA**, foi devidamente verificada por meio da juntada de documentos essenciais, incluindo o **Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral (CNPJ)** [D29693], que atesta a atividade econômica de "Aluguel de imóveis próprios" e "Gestão e administração da propriedade imobiliária", e a **Segunda Alteração Contratual** [D29692], que comprova a legitimidade do Sr. Nailton da Silva Magalhães para representar a sociedade. A proposta apresentada [D29675] detalha de forma clara o objeto, os valores e as condições, estando em plena consonância com o que foi planejado pela equipe técnica.

É fundamental reiterar que a escolha pela contratação por inexigibilidade, neste caso, baseia-se na premissa legal de que as características do imóvel tornam necessária sua escolha, conforme o **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**. A instrução processual demonstrou que, para atender ao **Relatório de Dimensionamento** [H20359] e às exigências de segurança e infraestrutura para a instalação provisória do TJAC, o imóvel ofertado apresenta-se como solução singular e necessária. 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.

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, a formalização de um documento apartado de Análise de Riscos (AR) deve ser sopesada em face da materialidade e da complexidade intrínseca do objeto contratado, a fim de evitar o excesso de burocracia desnecessária e preservar a celeridade e a eficiência que orientam inarredavelmente os atos administrativos.

No caso da contratação da locação do imóvel no Edifício Via Towers, o objeto se caracteriza pela sua natureza usual e de execução continuada, consistindo em uma locação predial padrão, regida por cláusulas contratuais bem definidas e amplamente utilizadas na Administração Pública. O valor global estimado, embora relevante, está perfeitamente alinhado ao orçamento previsto e às práticas de mercado, e a complexidade técnica é mitigada pelo fato de o imóvel já possuir a infraestrutura necessária (pronto para uso). A avaliação da equipe técnica responsável concluiu que a exigência da elaboração de um relatório de análise de riscos complexo e apartado seria desproporcional, uma vez que os riscos principais (inadequação do imóvel, falhas na manutenção) são mitigados pela própria vistoria prévia e pelas cláusulas contratuais de manutenção e obrigações do locador.

Ademais, os riscos inerentes a esta modalidade contratual foram exaustivamente mitigados nas etapas anteriores de planejamento. O risco de inadequação técnica foi eliminado pela

elaboração do **Relatório de Dimensionamento** [H20359] e pela vistoria que confirmou as características do imóvel. O risco de indisponibilidade de espaço público foi tratado mediante consulta formal à SEAD [D32643]. O risco de sobrepreço foi mitigado pela compatibilidade do valor proposto com a estimativa do **Estudo Técnico Preliminar** [H19956]. Portanto, com fundamento na proporcionalidade e na suficiência dos controles já inseridos nas fases de planejamento e seleção do imóvel, conclui-se pela justificada desnecessidade da elaboração de um relatório de Análise de Riscos específico e complexo, em estrita conformidade com o Art. 72 da Lei nº 14.133/2021 ("se for o caso"), sem prejuízo de que a gestão contratual realize o acompanhamento contínuo da execução da locação.

VII. DA CONCLUSÃO

Ante todo o exposto e aprofundado, e considerando a premente e inadiável necessidade de instalação provisória das unidades administrativas do Tribunal de Justiça do Estado do Acre para viabilizar as obras de reforma do Prédio Sede; a singularidade inequívoca das características do imóvel localizado no **Edifício Via Towers Corporate Buildings**, que oferece infraestrutura moderna, acessibilidade, segurança e localização estratégica, dispensando reformas vultosas e permitindo ocupação imediata; a comprovação da inexistência de imóveis públicos estaduais disponíveis para tal fim; a manifesta inviabilidade de competição decorrente da necessidade de escolha de imóvel com características específicas de instalação e localização que atendam aos requisitos técnicos de segurança e funcionalidade do Poder Judiciário; e, finalmente, a plena adequação do preço contratado, que se mostra rigorosamente compatível com a estimativa técnica do Estudo Preliminar e com os valores de mercado para imóveis corporativos de alto padrão, 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 2025-514**, 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 obter o espaço físico que melhor atende às suas necessidades institucionais momentâneas, visando, em última instância, à continuidade do serviço público, à segurança de seus servidores e jurisdicionados, e à eficiência administrativa no âmbito do Poder Judiciário do Estado do Acre.

Rio Branco-AC, datado e assinado eletronicamente.



Documento assinado eletronicamente por **PRISCILA LUENA PRADO MAIA**, Subsecretária em
17/12/2025 às 11:49:05.