

Agência
Goiana de
Habitação



ESTADO DE GOIÁS
AGENCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A
GERÊNCIA ADMINISTRATIVA

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Locação dos pavimentos 5º, 6º e 7º andares, do **Edifício Palácio de Prata**, na rua 05, nº 833, Qd. C-05, Lt. 23 - Setor Oeste - CEP: 74.115-060 - GOIÂNIA – GO, registrado sob a matrícula nº 180.737, para atender as necessidades da AGEHAB.

1.1.2. Em tempo, é oportuno mencionar que o Termo de Referência está sendo confeccionado com base nos Estudos Técnicos Preliminares desenvolvidos, o que corrobora o compromisso com o planejamento nas contratações públicas por parte da AGEHAB.

1.2. DESCRIÇÃO DO OBJETO

DO VALOR DA LOCAÇÃO

| ITEM | Quant. (Andar) | Período (mês) | Unidade de medida | DESCRIÇÃO | Valor Unitário R\$ | Valor Mensal R\$ | Valor Anual 12 meses R\$ |
|--------------------|----------------|---------------|-------------------|---|--------------------|------------------|--------------------------|
| 01 | 03 | 12 | mês | Locação dos pavimentos 5º, 6º e 7º andares, do Edifício Palácio de Prata , localizado na Rua 05, nº 833, Qd. C-05, Lt. 23 - Setor Oeste - CEP: 74.115-060 - GOIÂNIA – GO, registrado sob a matrícula nº 180.737, para atender as necessidades da AGEHAB. | 15.000,00 | 45.000,00 | 540.000,00 |
| VALOR TOTAL | | | | | 12 | (doze) | meses |
| | | | | | | R\$ | 540.000,00 |

1.2.1. O valor da locação de imóvel corresponde a **R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) mensais, totalizando o valor de R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais) por 12 (doze) meses.**

1.2.2. Nos valores estão incluídas despesas com manutenção de elevadores, pagamento de IPTU e certificação do Corpo de Bombeiros, já com relação a portaria, esta é administrada pela Secretaria da Economia com funcionamento das 07:00 as 19:00 horas.

1.3. DA AVALIAÇÃO

1.3.1. A avaliação do imóvel será realizado pela Superintendência de Patrimônio do Estado de Goiás – SUPAT.

1.4. DA CORRESPONDÊNCIA ENTRE AS PARTES

1.4.1. Os atos de comunicação entre as partes relativas à execução deste contrato serão formalizados através de documento escrito.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente locação é justificável pela extrema necessidade de extensão do espaço interno da sede da AGEHAB, de forma a proporcionar mais conforto ao ambiente de trabalho aos novos funcionários/empregados.

2.2. Em virtude da AGEHAB não possuir prédio próprio, há a necessidade de locação de um espaço que atenda às necessidades de imediato, para receber os novos funcionários/empregados, mediante a contratação em vagas para concurso público e processo simplificado de contratação, a saber:

2.2.1. Processo nº 202200031006781, relativo ao processo seletivo simplificado, destinado a 63 vagas, conforme consta do sistema de informação do Estado de Goiás - SEI.

2.2.2. Processo nº 202200031006863, relativo ao preenchimento de vagas através de concurso público destinado a 56 pessoas, conforme consta do sistema de informação do Estado de Goiás - SEI.

2.3. A SUPAT, deverá vistoriar e analisar o imóvel localizado na rua 05, nº 833, Qd. C-05, Lt. 23 - Setor Oeste - CEP: 74.115-060 - GOIÂNIA – GO, registrado sob a matrícula nº 180.737, sendo este o imóvel que melhor atende as necessidades da AGEHAB.

2.4. A escolha foi pautada na disponibilidade do imóvel e necessidades peculiares, e por apresentar as características necessárias para o funcionamento da ampliação da sede, quais sejam: localização, estrutura, serviços agregados, edificação e destinação. O imóvel está situado em local privilegiado, de fácil acesso e nas proximidades da sede, com estrutura física, rede lógica e elétrica.

2.5. O imóvel escolhido deverá atender o valor de mercado, conforme Laudo de Avaliação realizado pela SUPAT, que deverá ser anexado aos autos.

2.6. Diante do exposto, justifica-se a Dispensa de Licitação para a formalização de Contrato de Locação, com embasamento legal no art. 124, inciso V, do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios, da AGEHAB; art. 29, V, da Lei nº 13.303/2016 e Lei nº 8.245/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, smj.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

(CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL)

3.1. Consiste na locação de um imóvel que localiza-se em zona urbana, com predominância comercial e infraestrutura urbana completa composta por rede de esgoto, asfalto, meio fio, água tratada, telefone, iluminação pública e coleta regular de lixo.

3.2. O valor do IPTU e do Seguro Incêndio estão inclusos no valor do aluguel;

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O empenho e os respectivos pagamentos relativos aos aluguéis deverão ser realizados em nome da empresa **TBT PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no **CNPJ sob o nº 08.385.433/0001-14**.

4.2. A administradora do imóvel é exercida pela sociedade **TBT PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, que terá duração contratual de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado a critério e necessidade da AGEHAB, em até 05 (cinco) anos, nos termos do art. 71 da Lei nº 13.303/2016.

4.3. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

4.3.1. Foram apresentados os seguintes documentos:

- Nona Alteração Contratual da Sociedade empresarial limitada – TBT – Participações e Empreendimentos Ltda – CNPJ nº 08.385.433/0001-14;

- Documentos pessoais dos sócios responsáveis pela assinatura contratual;

- Certidão de matrícula do imóvel – Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição;

- Certidões de Regularidade Fiscal e Trabalhista.

- Declaração do CADIN estadual;

- Proposta de Preços apresentado pela sociedade **TBT PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA**;

- Termo de HABITE-SE.

- Outros documentos pertinentes

5. DA VISTORIA DO IMÓVEL, DEFINIÇÃO DE PRAZO DE DURAÇÃO DA LOCAÇÃO, FUNCIONAMENTO.

5.1. DA VISTORIA DO IMÓVEL

5.1.1. Realizar laudo de vistoria do imóvel atestando as condições em que fora recebido para uso, sendo a mesma realizada ao final da locação, para atestar que o imóvel continua dentro dos parâmetros estabelecidos.

5.2. DO PRAZO DE DURAÇÃO DA LOCAÇÃO

5.2.1. O prazo de locação será por um **período de 12 (doze) meses**, conforme proposta comercial juntada aos autos, datada de 30 de janeiro de 2023, podendo ser prorrogado nos termos do art. 71, da Lei nº 13.303/2016 e Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB.

5.3. DO LOCAL DA LOCAÇÃO

5.3.1. A locação do imóvel está situada na **Edifício Palácio de Prata**, localizado na Rua 05, nº 833, Qd. C-05, Lt. 23 - Setor Oeste - CEP: 74.115-060 - GOIÂNIA – GO, registrado sob a matrícula nº 180.737.

5.4. DOS HORÁRIOS DE FUNCIONAMENTO

5.4.1. O Edifício **Palácio de Prata** tem horário de expediente das 07:00 as 19:00 horas.

5.5. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

5.5.1. A vigência da contratação será de **12 (doze) meses**, a partir da última assinatura do contrato pela autoridade superior.

5.5.2. Este contrato poderá ser prorrogado, obedecidos os prazos e condições estabelecidos nos artigos 71 e 81 da Lei nº 13.303/2016 e nos artigos 137 e 141 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. A gestão e a fiscalização do contrato, em atenção ao art. 40, VII da Lei 13.303/16, e em observância ao disposto nos arts. 163 a 166 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB, caberá a servidor devidamente qualificado e indicado por meio de Portaria.

6.2. Compete ao gestor da AGEHAB, dentre outras obrigações:

6.2.1. Provocar a instauração de processo administrativo com o objetivo de apurar responsabilidade ou prejuízo resultante de erro ou vício na execução do contrato ou de promover alteração contratual, especialmente no caso de solução adotada em projeto inadequado, desatualizado tecnologicamente ou inapropriado ao local específico;

6.2.2. Identificar a necessidade de modificar ou adequar a forma de execução do objeto contratado;

6.2.3. Registrar todas as ocorrências e adotar as medidas cabíveis para sanar eventuais irregularidades;

6.2.4. Exigir do Proprietário/Locador o cumprimento de todas as obrigações previstas no contrato;

6.3. Em caso de indício de irregularidade no recolhimento das contribuições previdenciárias, o gestor do contrato deverá oficialiar ao Ministério da Previdência Social e à Receita Federal do Brasil - RFB comunicando tal fato.

6.4. Em caso de indício de irregularidade no recolhimento da contribuição para o FGTS, o gestor do contrato deverá oficialiar ao Ministério do Trabalho e Emprego.

7. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será efetuado pelo Locatário em **até 30 (trinta) dias úteis, mensal**, contados do recebimento da Nota Fiscal ou instrumento equivalente, devendo o Locador informar na correspondente Nota Fiscal/Fatura ou instrumento equivalente, seus dados bancários para a realização do respectivo pagamento, que deverá em atendimento ao disposto no art. 4º da Lei estadual nº 18.364/2014 ser preferencialmente da **Caixa Econômica Federal – CEF**, obedecendo o prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da Nota Fiscal.

7.2. Considera-se ocorrido o recebimento da Nota Fiscal no momento em que o Locatário atestar a execução do objeto do Contrato.

7.3. A Nota Fiscal ou instrumento equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 65 do RILCC da AGEHAB.

7.4. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que o Locador providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o Locatário.

7.5. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o Locador não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo Locatário, entre a data do vencimento e o efetivo adimplimento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios.

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento.

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = (TX)$

$I = ((6 / 100) / 365)$

I = 0,00016438

TX = Percentual da taxa anual = 6%

8. DO REAJUSTE

8.1. O valor do aluguel é fixo e irrevogável durante os 12 (doze) primeiros meses de vigência deste contrato. Após este prazo poderá ser reajustado anualmente pelo **IPCA – IBGE** ou outro índice mais vantajoso para a AGEHAB.

9. DAS MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL

9.1. O Locador deverá autorizar ao Locatário por escrito, a efetuar no imóvel que receberá em locação as modificações e benfeitorias que julgarem convenientes, desde que não afetem a segurança do prédio e nem contrariem posturas municipais, nos termos do art. 1.219 do Código Civil Brasileiro.

9.2. Esta locação vigorará em caso de alienação do imóvel, comprometendo-se o Locador a dar ciência ao adquirente e a obrigá-lo a respeitar a locação, nos termos do art. 576 do Código Civil Brasileiro, obrigando-se ainda, à locação os sucessores das partes contratantes.

10. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADE DO LOCADOR

10.1. Fornecer ao Locatário descrição detalhada do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, a teor do art. 22, inc. V, da Lei nº 8.245/91, para eliminar qualquer dúvida quanto à responsabilidade;

10.2. Realizar autorização da transferência de titularidade da conta de energia elétrica e saneamento para o nome do Locatário;

10.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

10.4. Fornecer ao Locatário demonstrativo referente ao rateio das despesas condominiais discriminando as importâncias pagas;

10.5. O Locador se obriga a cumprir os termos previstos no presente Termo de Referência e a responder todas as consultas feitas pelo Locatário no que se refere ao atendimento do objeto.

10.6. O Locador ficará sujeito, nos casos omissos, às normas da Lei Federal nº 13.303/2016 e suas alterações posteriores.

10.7. O Locador deverá entregar as chaves do imóvel, estando este pronto para ser usado, devidamente pintado (pintura nova) com todas as instalações elétricas (rede trifásica) e hidráulicas.

10.8. Reconstruir o imóvel, no todo ou em parte, em casos de danos ocasionados por caso fortuito ou força maior, ficando estabelecido que nesse caso a locação será prorrogada pelo tempo que durar a reconstrução ou reforma do imóvel;

10.9. Ao final do contrato, receber o imóvel conforme vistoria inicial, salvo as benfeitorias autorizadas durante a vigência do contrato.

10.10. Manter, durante a execução do CONTRATO, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na celebração do mesmo, art. 129, Parágrafo Único, do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios, da AGEHAB.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

11.1. Comunicar o Locador, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;

11.2. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do Locador, através de comissão/servidor especialmente designado.

11.3. O Locatário não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Locador com terceiros, ainda que vinculados à execução do ajuste, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Locador, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

11.4. Solicitar ao Locador autorização, por escrito, para fazer qualquer tipo de modificação no imóvel;

11.5. Pagar o aluguel e os encargos de locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

11.6. Realizar a vistoria minuciosa do imóvel, conforme Termos de Recebimento e Entrega das chaves do mesmo, com a expressa referência do Locador quanto aos eventuais defeitos existentes, em conformidade com o Inciso V, do art. 22, da Lei nº 8.245/91;

11.7. Arcar com o pagamento dos encargos decorrentes das tarifas mensais de energia e água;

11.8. Comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumbido, bem como as eventuais turbações de terceiros;

11.9. Entregar, ao fim da locação, o imóvel no estado em que o recebeu, observando as benfeitorias autorizadas, salvo as deteriorações de uso normal;

11.10. No caso de desapropriação do imóvel, ficarão o Locador e o Locatário automaticamente exonerados das obrigações contratuais, que assim se transferem ao expropriante.

12. DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

12.1. O Imóvel irá atender as demandas da AGEHAB.

13. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

13.1. Reserva-se ao Locatário a preferência para a renovação deste contrato, que vigorará no caso de alienação de imóvel, a qualquer título, ficando os herdeiros ou sucessores das partes, obrigados ao cumprimento de todas as cláusulas e condições, observando o art. 576 do Código Civil Brasileiro.

14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (no que couber)

14.1. Constituem ilícito administrativo, sem prejuízo das sanções penais cabíveis, a prática dos atos previstos no Art 77, da Lei Estadual nº 17.928, de 27 de dezembro de 2012, a prática dos atos previstos no art. 7º da Lei Federal nº 10.520, de 17 de julho de 2002, ou em dispositivos de normas que vierem a substituí-los, bem como pelo cometimento de quaisquer infrações previstas no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB (RILCC da AGEHAB), o Locador que:

14.1.1. Inexecutar total ou parcialmente qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação.

14.1.2. Ensejar o retardamento da execução do objeto.

14.1.3. Falhar ou fraudar na execução do CONTRATO.

14.1.4. Comportar-se de modo inidôneo.

14.1.5. Cometer fraude fiscal.

14.2. Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, a Administração pode aplicar ao Locador as seguintes sanções:

14.2.1. Advertência, cabível sempre que o ato praticado, ainda que ilícito, não seja suficiente para acarretar danos à AGEHAB, suas instalações, pessoas, imagem, meio ambiente, ou a terceiros. (Art. 176 do RILCC da AGEHAB).

14.2.2. Multa moratória de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias.

14.2.3. Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.

14.2.4. Em caso de inexecução parcial, a multa compensatória, no mesmo percentual do subitem acima, será aplicada de forma proporcional à obrigação inadimplida.

14.2.5. Suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a AGEHAB pelo prazo de até 2 (dois) anos.

14.3. As sanções: advertência, cabível sempre que o ato praticado, ainda que ilícito, não seja suficiente para acarretar danos à AGEHAB, suas instalações, pessoas, imagem, meio ambiente, ou a terceiros. (art. 176 do RILCC da AGEHAB) e suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a AGEHAB pelo prazo de até 2 (dois) anos; poderão ser aplicadas ao Locador juntamente com as de multa, descontando-a dos pagamentos a serem efetuados.

14.4. A reincidência da sanção de advertência, poderá ensejar a aplicação de penalidade mais severa.

14.5. Cabe a sanção de suspensão em razão de ação ou omissão capaz de causar, ou que tenha causado dano à AGEHAB, suas instalações, pessoas, imagem, meio ambiente ou a terceiros que não possam ser ressarcidos apenas com a aplicação de multas.

14.6. Conforme a extensão do dano ocorrido ou passível de ocorrência, a suspensão poderá ser:

14.6.1. Branda: de 1 (um) a 6 (seis) meses.

14.6.2. Média: de 7 (sete) a 12 (doze) meses.

14.6.3. Grave: de 13 (treze) a 24 (vinte e quatro) meses.

14.7. As sanções previstas no inciso III do art. 83 da Lei 13.3013, de 30 de junho de 2016, (III - suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a entidade sancionadora, por prazo não superior a 2 (dois) anos, poderão também ser aplicadas às empresas ou aos profissionais que, em razão do CONTRATO:

14.7.1. Tenham sofrido condenação definitiva por praticar, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos.

14.7.2. Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação.

14.7.3. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

14.8. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo autônomo, por meio do qual se assegure a ampla defesa e o contraditório.

14.8.1. Referido processo seguirá o procedimento disposto nos artigos 181 a 184 do RILCC da AGEHAB.

14.9. A defesa do Locador deverá ser apresentada no prazo de 10 (dez) dias úteis (art. 83, §2.º da Lei 13.303, de 30 de junho de 2016).

14.10. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao Locatário serão deduzidos dos valores a serem pagos ao Locador ou deduzidos da garantia, ou ainda, quando for o caso, serão cobrados judicialmente.

14.11. Caso o Locatário determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

14.12. Caso o valor da multa não seja suficiente para cobrir os prejuízos causados pela conduta do Locador, o Locatário poderá cobrar o valor remanescente judicialmente, conforme artigo 419 do Código Civil.

14.13. A AGEHAB, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

14.14. A decisão final que imputar sanção ao processado deverá ser publicada e, imediatamente, comunicada ao Cadastro de Fornecedores para fins de registro.

14.15. A aplicação da sanção de suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a AGEHAB, por até 02 (dois) anos será registrada no cadastro de empresas inidôneas de que trata o art. 23 da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

15. ALTERAÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato poderá ser alterado nos casos previstos no art. 81 da Lei nº 13.303/16, desde que haja interesse do Locatário, com a apresentação das devidas justificativas, nos limites da Lei.

15.2. No caso de fato ou ato, estranho a vontade dos contratantes que impeça o uso regular do imóvel para o fim que estiver destinado, considerar-se-ão resolvidas às obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se a locatária preferir aguardar que, sob a responsabilidade do locador, se restaurarem, se for o caso, as condições de uso anteriormente apresentadas pelo imóvel.

15.3. Na hipótese prevista na parte final do item anterior, a locação ficará suspensa, reiniciando-se a contagem do prazo contratual na data em que o imóvel readquirir as condições de uso regular.

16. RECURSOS FINANCEIROS (DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA)

16.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta de Recursos Próprios e serão oportunamente especificados pelo Setor Financeiro da AGEHAB.

17. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE:

17.1. Respeitar a legislação vigente e observar as boas práticas e técnicas ambientalmente recomendados, quando da realização de atividades nas áreas, escopos dos trabalhos, quer seja, em qualidade, quantidade ou destinação; atividades essas de inteira responsabilidade do Locador que responderá em seu próprio nome perante os órgãos fiscalizadores.

17.2. É de responsabilidade do Locador na prestação dos serviços contratados, cumprir a legislação ambiental, para a gestão sustentável dos serviços.

18. CLÁUSULA ARBITRAL

18.1. Qualquer disputa ou controvérsia relativa à interpretação ou execução deste ajuste, ou de qualquer forma oriunda ou associada a ele, no tocante a direitos patrimoniais disponíveis, e que não seja dirimida amigavelmente entre as partes (precedida da realização de tentativa de conciliação ou mediação), deverá ser resolvida de forma definitiva por arbitragem, nos termos das normas de regência da CÂMARA DE CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DA ADMINISTRAÇÃO ESTADUAL (CCMA).

18.2. A CÂMARA DE CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DA ADMINISTRAÇÃO ESTADUAL (CCMA) será composta por Procuradores do Estado, Procuradores da Assembleia Legislativa e por advogados regularmente inscritos na OAB/GO, podendo funcionar em Comissões compostas sempre em número ímpar maior ou igual a 3 (três) integrantes (árbitros), cujo sorteio se dará na forma do art. 14 da Lei Complementar Estadual nº 114, de 24 de julho de 2018, sem prejuízo da aplicação das normas de seu Regimento Interno, onde cabível.

18.3. A sede da arbitragem e da prolação da sentença será preferencialmente a cidade de Goiânia.

18.4. O idioma da Arbitragem será a Língua Portuguesa.

18.5. A arbitragem será exclusivamente de direito, aplicando-se as normas integrantes do ordenamento jurídico ao mérito do litígio.

18.6. Aplicar-se-á ao processo arbitral o rito previsto nas normas de regência (inclusive o seu Regimento Interno) da CÂMARA DE CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DA ADMINISTRAÇÃO ESTADUAL (CCMA), na Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, na Lei Complementar Estadual nº 144, de 24 de julho de 2018 e na Lei Estadual nº 13.800, de 18 de janeiro de 2001, constituindo a sentença título executivo vinculante entre as partes.

18.7. A sentença arbitral será de acesso público, a ser disponibilizado no sítio eletrônico oficial da Procuradoria-Geral do Estado, ressalvadas as hipóteses de sigilo previstas em lei.

18.8. As partes elegem o Foro da Comarca de Goiânia para quaisquer medidas judiciais necessárias, incluindo a execução da sentença arbitral. A eventual propositura de medidas judiciais pelas partes deverá ser imediatamente comunicada à CÂMARA DE CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DA ADMINISTRAÇÃO ESTADUAL (CCMA), e não implica e nem deverá ser interpretada como renúncia à arbitragem, nem afetar a existência, validade e eficácia da presente cláusula arbitral.

19. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

19.1. A legislação aplicável à contratação do objeto do presente Termo de Referência encontra amparo legal no art. 124, inciso V, do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios, da AGEHAB; art. 29, inciso V, da Lei nº 13.303/2016; e, no que couber, pela Lei 8.245, de 18/10/1991 (Lei do Inquilinato), Lei nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro), Lei Estadual nº 13.800/2001, Lei Estadual nº 17.928/2012, e demais normas aplicáveis.

20. DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel sem autorização prévia e escrita do Locador. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel, tendo o direito a receber pelas benfeitorias úteis, nos termos do art. 35 e 36 da Lei nº 8.245/1991.

20.2. O Locador, por si ou por preposto, poderá visitar o imóvel, durante a locação, para verificar o exato cumprimento das Cláusulas do Contrato.

21. DO FORO

21.1. Para dirimir quaisquer questões decorrentes deste procedimento e da contratação dele originada, será competente o Foro da comarca de Goiânia – GO.



Documento assinado eletronicamente por **ANALBERGA MORAIS DA SILVA, Coordenador (a)**, em 07/02/2023, às 08:38, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **VANESSA DE FATIMA LUCAS DE SOUZA, Gerente**, em 07/02/2023, às 09:30, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **000037753212** e o código CRC **2C82AC68**.

GERÊNCIA ADMINISTRATIVA
RUA 18-A Nº 541, , - Bairro SETOR AEROPORTO - GOIANIA - GO - CEP 74070-060 - (62)3096-5056.



Referência: Processo nº 202300031001037



SEI 000037753212