



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

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. LOCAÇÃO de imóvel localizado na Avenida República do Líbano, nº 1.875, Edifício Vera Lúcia, 4º Andar, Quadra D-3, Lote 22-E - Setor Oeste – CEP: 74.115-030 - GOIÂNIA – GO, registrado sob a matrícula nº 69.382, para ampliar a sede 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

ITEM	Quant.	Unidade de medida	DESCRIÇÃO	Valor Mensal R\$	Valor Anual 24 meses R\$
01	24	mês	LOCAÇÃO do imóvel localizado na Avenida República do Líbano, nº 1.875, Edifício Vera Lúcia, 4º Andar, Quadra D-3, Lote 22-E - Setor Oeste – CEP: 74.115-030 - GOIÂNIA – GO, para ampliação da sede da AGEHAB.	22.500,00	540.000,00
02	02	anual	IPTU na proporção de 10,06%, conforme lançamento pela Prefeitura de Goiânia.	11.340,74	22.681,48
03	24	Taxa	CONDOMÍNIO.	7.393,94	177.454,56
04	02	mês	Seguro Incêndio	562,55	1.125,10
VALOR TOTAL 24 (vinte e quatro) meses R\$					741.261,14

1.2.1. O valor para a locação de imóvel corresponde a **R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais), mensais**.

1.2.2. O Valor relativo ao IPTU é na fração de **10,06%** que para o ano de 2023 correspondendo a **R\$ 11.340,74 (onze mil trezentos e quarenta reais e setenta e quatro centavos)**, referente a parcela única.

1.2.3. A média de **condomínio** corresponde a **R\$ 7.393,94 (sete mil trezentos e noventa e três reais e noventa e quatro centavos)**, mensal, incluindo a despesa com água, conforme comprovante de pagamento relativo ao mês de junho/2023.

1.2.4. O Valor relativo ao **seguro incêndio** é na fração de 10,06% que para o ano de 2023 correspondendo a **R\$ 562,55 (quinhentos e sessenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos)**, referente a parcela única.

1.2.5. O **valor mensal** estimado da locação do imóvel e condomínio é de **R\$ 29.893,94 (vinte e nove mil oitocentos e noventa e três reais e noventa e quatro centavos)**, sendo que para o primeiro mês será incluindo, seguro incêndio e IPTU, totalizando no valor de **R\$ 41.797,23 (quarenta e um mil setecentos e noventa e sete reais e vinte e três centavos)**.

1.2.5.1. A partir do segundo mês os valores mensais estimados correspondem a **R\$ 29.893,94 (vinte e nove mil oitocentos e noventa e três reais e noventa e quatro centavos)**, relativo à locação do imóvel e condomínio.

1.2.6. O valor total estimado para 24 (vinte e quatro) meses corresponde a **R\$ 741.261,14 (setecentos e quarenta e um mil duzentos e sessenta e um reais e quatorze centavos)**.

1.3. DA AVALIAÇÃO

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

1.3.2. A SUPAT, deverá vistoriar e analisar o imóvel localizado na Avenida República do Líbano, nº 1.875, 4º andar, quadra D-3, lote 22-E, Setor Oeste, Goiânia/GO, sendo este o imóvel que melhor atende as necessidades da AGEHAB.

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

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 de seus empregados/funcionários.

2.2. Em virtude da AGEHAB não possuir prédio próprio, houve a necessidade de locação de um espaço que atenda às necessidades de imediato, com ampliação dos departamentos de forma adequada e eficiente.

2.3. 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.

2.4. 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.

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 anual do IPTU será de acordo com o lançamento realizada pela Prefeitura de Goiânia. Para o ano de 2023, fora lançado o valor de **112.731,08 (cento e doze mil, setecentos e trinta e um reais e oito centavos)**, sendo que para a referida locação será sob a fração ideal de 10,06%, que será reembolsado ao locador através de lançamento no boleto junto com o aluguel.

3.3. O valor do seguro incêndio está incluso no condomínio e poderá sofrer variação anual de acordo com lançamentos da Seguradora, nos termos da Proposta de Preços apresentada pela **Torminn & Torminn Administradora de Bens Ltda.**

3.3.1. O valor do seguro incêndio anual relativo ao ano de 2023 é de **R\$ 5.591,97 (cinco mil, quinhentos e noventa e um reais e noventa e sete centavos)**, sendo de responsabilidade do locatário o percentual de 10,06% do valor total, proporcional aos meses do ano utilizado. A cobrança através de reembolso total ao Condomínio do Ed. Vera Lúcia será lançada em boleto próprio.

3.4. Estão inclusos, ainda, no valor do condomínio, água e esgoto, manutenção do elevador, segurança, recepção do condomínio e limpeza da área comum.

3.5. O pavimento é em vão livre, com divisões em 1 recepção grande, 5 salas pequenas, 4 salas grandes, sendo uma com banheiro privativo, salão livre grande com 2 banheiros, copa cozinha, banheiros masculino e feminino, contendo 3 mictórios e 3 pias cada, 4 salas técnicas para condensadoras de ar-condicionado, pequeno depósito, sala CPD, rede lógica no piso, persianas em todas as janelas, 15 aparelhos de ar-condicionado split e 4 garagens, com área total construída de 577,32m².

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O empenho e os respectivos pagamentos relativos aos aluguéis deverão ser realizados em nome da empresa **TORMINN & TORMINN ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº **07.818.845/0001-38**.

4.2. O empenho referente ao pagamento do condomínio será para o **Condomínio do Edifício Vera Lúcia - CNPJ 37.381.951/0001-68**

4.3. A administradora do imóvel é exercida pela sociedade **TORMINN & TORMINN ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, que terá duração contratual de **24 (vinte e quatro) 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:

- Escritura pública de constituição da sociedade TORMINN & TORMINN – ADMINISTRADORA DE BENS LTDA e de incorporação de bens imóveis ao capital social a título de integralização e suas alterações contratuais;

- Certidões de Regularidade Fiscal e Trabalhista.

- Demonstrativo de cobrança de Taxa de Condomínio relativo ao mês de maio/2023;

- Declaração do CADIN estadual;

- Certidão de Registro de Imóveis do Edifício Vera Lúcia, correspondendo as áreas em m²., totalizando assim, uma área comum do prédio em 1.263,56m²;

- Demonstrativo do lançamento de IPTU cobrado no ano de 2023, sendo R\$ 112.731,08 (cento e doze mil, setecentos e trinta e um reais e oito centavos), sobre a fração ideal de 10,06%, relativo ao m²;

- Proposta de Preços apresentado pela TORMINN & TORMINN – ADMINISTRADORA DE BENS LIMITADA 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 24 (vinte e quatro) meses, conforme proposta comercial juntada aos autos, datada de 23 de maio 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 Avenida República do Líbano, nº 1.875, Edifício Vera Lúcia, 4º Andar, Quadra D-3, Lote 22-E - Setor Oeste – CEP: 74.115-030 - GOIÂNIA – GO, registrado sob a matrícula nº 69.382.

5.4. DOS HORÁRIOS DE FUNCIONAMENTO

5.4.1. O Edifício Vera Lúcia tem horário de funcionamento 24 horas. E o horário de expediente será o mesmo da sede da AGEHAB.

5.5. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

5.5.1. A vigência da contratação será de **24 (vinte e quatro) 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 início de irregularidade no recolhimento das contribuições previdenciárias, o gestor do contrato deverá oficiar ao Ministério da Previdência Social e à Receita Federal do Brasil - RFB comunicando tal fato.

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

7. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será efetuado pelo Locatário em **até 30 (trinta) dias úteis**, contados do recebimento da Nota Fiscal ou instrumento equivalente, devendo o Locador informar na correspondente Nota Fiscal/instrumento equivalente, seus dados bancários para a realização do respectivo pagamento, obedecendo o prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da Nota Fiscal ou instrumento equivalente.

7.2. O **valor** para a locação de imóvel corresponde a **R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais), mensais**.

7.3. O Valor relativo ao **IPTU** é na fração de **10,06%** que para o ano de 2023 correspondendo a **R\$ 11.340,74 (onze mil trezentos e quarenta reais e setenta e quatro centavos)**, referente a parcela única.

7.4. A média de **condomínio** corresponde a **R\$ 7.393,94 (sete mil trezentos e noventa e três reais e noventa e quatro centavos)**, mensal, incluindo a despesa com água, conforme taxa de condomínio evento SEI 48113069 relativo ao mês de maio/2023.

7.5. O Valor relativo ao **seguro incêndio** é na fração de 10,06% que para o ano de 2023 correspondendo a **R\$ 562,55 (quinhentos e sessenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos)**, referente a parcela única.

7.6. O **valor mensal** estimado da locação do imóvel e condomínio é de **R\$ 29.893,94 (vinte e nove mil oitocentos e noventa e três reais e noventa e quatro centavos)**, sendo que para o primeiro mês será incluindo, seguro incêndio e IPTU, totalizando no valor de **R\$ 41.797,23 (quarenta e um mil setecentos e noventa e sete reais e vinte e três centavos)**.

7.6.1. A partir do segundo mês os valores mensais estimados correspondem a **R\$ 29.893,94 (vinte e nove mil oitocentos e noventa e três reais e noventa e quatro centavos)**, relativo à locação do imóvel e condomínio.

7.7. O valor total para 24 (vinte e quatro) meses corresponde a **R\$ 741.261,14 (setecentos e quarenta e um mil duzentos e sessenta e um reais e quatorze centavos)**.

7.8. O **aluguel** será pago diretamente na conta da Locatária Torminn E Torminn Administradora de Bens Ltda, depósito em conta corrente, Banco Sicoob 756, Agência 5004-0, conta 115681-0.

7.9. As **Taxa de Condomínio** serão pagas diretamente ao Condomínio do Edifício Vera Lúcia - CNPJ 37.381.951/0001-68, através de apresentação de Nota Fiscal ou instrumento equivalente.

7.10. O valor do **IPTU** e o **Seguro Incêndio**, a cobrança será proporcional aos meses do ano utilizado e seus respectivos pagamentos serão realizados diretamente ao Condomínio do Edifício Vera Lúcia - CNPJ 37.381.951/0001-68, através de apresentação de Nota Fiscal ou instrumento equivalente.

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

7.12. 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.

7.13. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/instrumento equivalente 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.

7.14. 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 adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, 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 por outro índice ajustado entre as partes.

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 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) e climatizado (ar condicionado Sprint, sendo a sua manutenção de responsabilidade do locatário), 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. Pagar o IPTU e o seguro na fração ideal de 10,06%;
- 11.2. Pagar o condomínio mensalmente;
- 11.3. Comunicar o Locador, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- 11.4. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do Locador, através de comissão/servidor especialmente designado.
- 11.5. 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.
- 11.6. Solicitar ao Locador autorização, por escrito, para fazer qualquer tipo de modificação no imóvel;
- 11.7. Pagar o aluguel e os encargos de locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;
- 11.8. 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;
- 11.9. Arcar com o pagamento dos encargos decorrentes das tarifas mensais de luz, condomínio(incluindo água) ou administração de limpeza, Imposto Predial ou Territorial Urbano (IPTU) na proporção de 10,06% (dez vírgula seis por cento), devendo apresentar ao locador os respectivos comprovantes quando solicitado;
- 11.10. Comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumbido, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 11.11. Entregar, ao fim da locação, o imóvel no estado em que o recebeu, observando as benfeitorias autorizadas, salvo as deteriorações de uso normal;
- 11.12. 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 Locatário irá destinar o imóvel, objeto deste contrato, ao funcionamento da extensão da sede da AGEHAB, sendo vedada a transferência da locação a qualquer título, salvo com prévio consentimento escrito do Locador.

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 (incluso 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 n.º 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 31/05/2023, às 12:14, 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 **48113375** e o código CRC **87B8F014**.

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



Referência: Processo nº 202300031003835



SEI 48113375