



ESTADO DE GOIÁS
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GERÊNCIA DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO, SUPRIMENTOS, LICITAÇÕES E PESSOAS

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

1. O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação do imóvel Republic Tower, situado na rua 02, esq. com Av. República do Líbano, qd. D-2, lts. 20/26/28, Setor Oeste, Goiânia-GO, com a finalidade de abrigar à nova Sede Administrativa da Procuradoria-Geral do Estado de Goiás – PGE, por um período de 60 (sessenta) meses,

2. JUSTIFICATIVA:

1. A Locação do referido imóvel visa sanar a precária estrutura física da sede e prédio anexo da Procuradoria-Geral do Estado de Goiás. A sede compõe o acervo de bens tombados pelo patrimônio histórico estadual, conforme consta do Decreto nº 4.943/98, cuja estrutura física, instalações hidráulicas, elétricas, infraestrutura de redes locais são precárias, não atendem as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, comprometendo a segurança, conforto, funcionalidade, o que obsta o bom funcionamento do órgão.
2. A PGE possui em seu quadro 325 (trezentos e vinte e cinco) servidores, com exercício em 02 (duas) unidades distintas: Sede – localizada na Praça Dr. Pedro Ludovico Teixeira, nº 03 e Anexo – na rua 12, esquina com Av. Tocantins, nº 107, ambos no Centro – Goiânia/GO.
3. Dessa forma, há permanente demanda pela ampliação de espaços na Administração Superior e área-fim.
4. O imóvel escolhido para abrigar a nova sede permitirá agrupar os atuais setores em funcionamento na instituição e, principalmente, se instalar os novos e relevantes setores da administração, que atualmente funcionam em unidades distintas, trazendo melhorias nas rotinas administrativas de funcionamento do órgão, razão pela qual se faz esta imperiosa contratação.

3. FUNDAMENTAÇÃO:

1. A PGE, órgão da administração direta estadual, cuja organização administrativa se deu por meio da Lei Complementar nº 58/06, tem como competência precípua exercer com exclusividade, a representação judicial e a consultoria jurídica do Estado de Goiás, ressalvada a representação judicial, a consultoria e o assessoramento técnico-jurídico do Poder Legislativo, nos termos do § 3º, do art 11, da Constituição Estadual.
2. Este órgão é composto por 03 (três) unidades básicas e 13 (treze) complementares.
3. A presente contratação tem por fundamento sanar a delicadíssima situação que se encontra os prédios ocupados pela PGE, conforme delineado nos Laudos de Inspeção Predial nºs 04/2015 e 04/2017, emitidos pela SEGPLAN - Sede e Anexo, respectivamente e Ofício nº 126/2017/COTEC IPHAN-GO/IPHAN-GO-IPHAN.

4. Visando subsidiar a tomada de decisão na escolha do novo imóvel a ser locado, foi elaborado um “Mapa de Necessidades da PGE”. Por meio deste documento vislumbra-se, ainda, a necessidade de instalação de rede estruturada, incompatível com a estrutura física dos prédios atuais.
5. Realçamos que a Administração não possui outro imóvel próprio que atenda às necessidades requeridas. Assim a busca do imóvel se fundamenta no inciso X, do art. 24 da Lei 8.666/93, que dispõe sobre a dispensa de licitação na locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração.
6. Neste sentido após identificado o imóvel com o perfil, característica e dimensão adequadas, optou-se, dentre os atualmente ofertados no mercado imobiliário de Goiânia, pelo Republic Tower, prédio comercial, localizado na rua 02, esq. com Av. República do Líbano, Qd. D-2, Lts. 20/26/28, Setor Oeste.
7. Trata-se de prédio comercial composto por: 19 (dezenove) pavimentos, 04 (quatro) elevadores, 04 (quatro) salas de reunião, ampla recepção, refeitório, vestiários, sanitários em todos os pavimentos e 114 (cento e quatorze) vagas de garagem, sendo:
 - a. 03 (três) subsolos;
 - b. Pavimento térreo;
 - c. Mezanino;
 - d. 13 (treze) pavimentos tipos;
 - e. 14º pavimento com mezanino;
8. O referido imóvel possui área do terreno de 1.131,68 m² e área construída e 9.017,39 m², cujo preço mensal de locação perfaz a quantia de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais).
9. A referida escolha levou em consideração o estudo de mercado de 08 (oito) imóveis com padrões semelhantes (quadro de Pesquisas), em regiões aproximadas, identificando que apesar do alto padrão de acabamento do imóvel objeto desta locação, o valor do metro quadrado encontra-se dentro dos valores praticados no mercado.
10. Com esta locação pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades da PGE, devendo-se garantir que:
 - a. O locador disponibilize o imóvel no ato da assinatura do referido contrato, atendendo às necessidades da PGE, conforme características previstas no presente Termo de Referência;
 - b. O locador efetue manutenções corretivas relacionadas ao edifício, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios, ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a Lei 8.245/91 (Lei do inquilinato).
 - c. A realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações não serão permitidas;
 - d. Os tipos de equipamentos e mobiliários deverão ser ajustados entre locador e locatário a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais do PGE;
11. O presente Termo de Referência tem caráter orientativo, indicando, em detalhes, as características necessárias do imóvel que atende às necessidades da PGE-GO.

4. DESCRIÇÃO DO OBJETO:

1. O imóvel identificado dispõe de aproximadamente uma área total de 9.017,39 m², justificando o atendimento da metragem necessária indicada no item 3 deste Termo de Referência.
2. O imóvel ora identificado deverá atender as seguintes necessidades e exigências:
 - a. Apresentar um sistema racional de execução, permitindo mudanças de uso e reformas, oferecer soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança, bem como a estabilidade predial, a higiene, a

salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico, deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas;

- b. Oferecer iluminação natural e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme os parâmetros mínimos dispostos na legislação;
- c. Conter elevadores com o intuito de facilitar a locomoção entre os pavimentos, com peso e capacidade adequado ao atendimento do fluxo de nossos servidores e assistidos;
- d. Atender ao preconizado na Norma NBR 9050, com a disponibilização de um conjunto de alternativas de acesso à edificação aos espaços públicos integrados que atendam às necessidades de pessoas com diferentes dificuldades de locomoção e que ofereçam condições de utilização com segurança e autonomia, como, por exemplo, a existência de rampas de acesso com declividades adequadas, elevadores, sanitários adequadamente adaptados para portadores de necessidades especiais, entre outros;
- e. Estar situado em boa localização na cidade de Goiânia;
- f. Ser atendido pela rede de transporte público regular da cidade de Goiânia, Goiás;
- g. Localizar-se próximo ou de fácil acesso as principais redes de órgãos ligados a instituição, tais como, Centro Administrativo, Palácio do Governo, Fóruns, Tribunal de Justiça, Ministério Público, de modo que seja econômica e tecnicamente viável a efetivação da ligação por parte da Procuradoria-Geral do Estado de Goiás;
- h. Deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas Federais e Estaduais, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros Militar, bem como apresentar o respectivo habite-se;
- i. Os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial da cidade de Goiânia-GO;
- j. Deverão ser apresentados pelo locatário, no mínimo, os seguintes documentos pertinentes:

1. Documentação do imóvel:

- 1. Habite-se, ou Certidão de Conclusão do imóvel ou Alvará ou protocolo;
- 2. Planta Baixa;
- 3. Projeto de Prevenção Contra Incêndio e Pânico (Apenas para unidades com mais de 200 m²);
- 4. Laudo AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – completo);
- 5. Certidão do imóvel ou Escritura;
- 6. Memorial descritivo;
- 7. Documentos pertinentes a habilitação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista.

2. Do proprietário:

- 1. RG;
- 2. CPF;
- 3. Em caso de imóvel com vários proprietários é preciso uma procuração dando a autorização para apenas uma pessoa assinar. Isso facilitará o pagamento do aluguel e os trâmites do processo;

3. No caso de Pessoa Jurídica:

4. CNPJ, Contrato social e suas alterações, RG e CPF dos representantes legais;

5. No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

5. DO VALOR DA LOCAÇÃO:

ITEM	TIPO	UNIDADE	QTD.	VLR MENSAL (R\$)	VLR ANUAL (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
1	COMERCIAL	MÊS	60	220.000,00	2.640.000,00	13.200.000,00
TOTAL						13.200.000,00

1. O valor mensal do aluguel começará a ser pago somente após o recebimento do imóvel, com as adequações necessárias.
2. As despesas de energia elétrica, água/esgoto, condomínio, e IPTU, são de responsabilidade do Locatário e serão assumidas após o recebimento do imóvel.
3. A taxa de condomínio deve incluir os seguros, manutenção de elevadores, bombas, gerador, ar condicionados, portas, cancelas e portões, extintores de incêndio, água/esgoto e energia elétrica das áreas comuns, taxas e licenças junto aos órgãos competentes e demais despesas da área comum e para manutenção do perfeito funcionamento do imóvel.

6. DO REAJUSTE

1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.
2. Caso o Locador não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.
3. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.
4. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.
5. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, a partir da data da sua assinatura, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, nos termos do artigo 3º e 51 da Lei nº

8.245/91.

6. Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.
7. O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, ficando desde já autorizada a Locatária a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do Locador.

7. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

1. INFRAESTRUTURAS:

- Nas salas individuais, nos gabinetes e nas recepções deverão estar disponíveis conjuntos completos de tomadas de energia elétrica e instalações de rede de cabeamento estruturado para telefonia e dados. O conjunto deve ser composto por, no mínimo, um ponto de energia elétrica com tensão de 220V ou 110V (com uma tomada), um ponto de telefonia, com uma tomada para conector tipo RJ 45, e um ponto lógico (dados) com uma tomada para conector do tipo RJ 45. A rede elétrica deve ser atendida com equipamentos e componentes (estabilizadores de voltagem, quadros de distribuição, disjuntores, cabos e etc), nas quantidades e capacidades adequadas ao perfeito funcionamento da rede elétrica a eles associada.
- As instalações também devem seguir e obedecer, no que for aplicável, as normas da ABNT e IEC, EIA/TIA 568A, NBR5410, NBR5419, bem como as demais que se apliquem;

2. ILUMINAÇÃO:

- A iluminação artificial deverá seguir a norma NBR 5413, com um nível de iluminação de 500 lux nas áreas onde contenham estações de trabalho.

3. CLIMATIZAÇÃO:

- O edifício deverá contar com estrutura para comportar condicionadores de ar, ou outro sistema passivo ou ativo, com características de distribuição, com capacidade para manter o conforto térmico em todos os ambientes, nas diversas épocas do ano, conforme determinado pelas normas técnicas.
- Ficará a cargo do Condomínio a manutenção preventiva e corretiva de acordo com as normas aplicáveis.

4. BANHEIROS E OUTRAS DEPENDÊNCIAS:

- O edifício deverá possuir no mínimo vasos sanitários nos banheiros masculinos e vasos sanitários nos banheiros femininos em atendimento as normas vigentes, que recomenda a proporção de 15 usuários para cada vaso sanitário. Deverão também ser assegurados espaços para o funcionamento de copa, almoxarifado, depósito, arquivo, vestiários e recepção, sendo obrigatória a existência de vestiário para o pessoal de manutenção e limpeza.
- Caso o edifício possua mais de um pavimento, deverá ter sanitários em cada andar nas dimensões exigidas por lei.

5. MEDIDORES DE ENERGIA, ÁGUA E GÁS:

- O imóvel deverá contar com medidores independentes de consumo de eletricidade, de água e de gás, quando for o caso, permitindo a individualização e racionalização do consumo.

6. VAGAS DE ESTACIONAMENTO:

- Deverão ser asseguradas pelo menos 110 (cento e dez) vagas em garagens, as quais deverão ser dimensionadas de acordo com os ângulos das vagas em relação ao eixo da circulação conforme parâmetros mínimos constantes das normas atinentes ao assunto.

7. ELEVADORES

- O imóvel deve conter elevadores com o intuito de facilitar a locomoção entre os pavimentos, com peso e capacidade adequado ao atendimento do fluxo de nossos servidores e assistidos.
- Ficará a cargo do Condomínio a manutenção preventiva e corretiva de acordo com as normas aplicáveis.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

1. Manter, durante toda vigência do futuro contrato, o imóvel segurado, entregando cópia da apólice ao gestor do contrato a ser indicado pela administração.
2. Disponibilizar o imóvel a partir da assinatura do contrato e publicação do extrato do mesmo no Diário Oficial do Estado;
3. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
5. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
 - a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
6. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo Locatário ou seu representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;
7. Somente após a aquiescência do Locatário, o Locador poderá vender e/ou transferir o referido imóvel, obrigando, portanto, a manter o prazo contratual.
8. Cumprir os prazos de entrega determinados neste Termo de Referência.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

1. O Locatário se obriga a destinar o imóvel, objeto do futuro contrato, exclusivamente ao funcionamento das atividades da PGE, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento do Locador;
2. Efetuar anualmente o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;

3. Proceder ao reparo e manutenção quando necessários em todos os equipamentos da rede elétrica, cabeamento estruturado e rede de dados e voz;
4. Arcar com as despesas relativas ao fornecimento de água tratada e a coleta e afastamento de esgoto, bem como de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública;
5. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
6. Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.
7. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal, e que o Locatário poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução.
8. Efetuar os pagamentos nas datas e prazos estipulados em contrato;
9. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo representante do Locador, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;
10. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por meio do Gestor do Contrato, exigindo seu fiel e total cumprimento;
11. Notificar, formal e tempestivamente, o Locador sobre irregularidades observadas.
12. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela Locatária, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/91, e o art. 578, do Código Civil.
2. A Locatária fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.
3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela Locatária, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.
4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pela Locatária, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

11. DO PAGAMENTO:

1. A Fatura deverá ser emitida no último dia útil do mês referente à prestação dos serviços e encaminhado ao Gestor do contrato para atesto;
2. O pagamento será efetuado em parcelas mensais, em até 30 dias, após protocolização do recibo correspondente no setor competente, devidamente atestada, por servidor designado pela Administração.

3. Na ocorrência de rejeição da Nota Fiscal motivada por erro ou incorreções, o prazo para pagamento estipulado acima passará a ser contado a partir da data da sua reapresentação.
4. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o Locador não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

EM = I x N x VP

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

I =	(1 / 100)
	365

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

VP = Valor da Parcela em atraso

13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

1. A despesa decorrente deste termo ocorrerá no corrente exercício na dotação orçamentária nº 2018.1451.02.122.1025.2112.03, Natureza de Despesa 3.3.90.39.12 fonte de recurso nº 100.

14. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES:

1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o Locador, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:
 - a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
 - b. Multa:
 - Moratória de até 0,3% (zero vírgula três por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;
 - Compensatória de até 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.
 - c. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até dois anos;

- d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o Locador ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;
 - e. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:
 - a. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
 - b. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
 - c. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.
 3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666/93, e subsidiariamente na Lei nº 9.784/99.
 4. A autoridade competente, 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.
 5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à Locatária serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.
 6. Caso a Locatária determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.
 7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no CADFOR.
 8. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

15. DA RESCISÃO:

1. O presente contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo pelas partes de forma consensual ou por interesse público.
2. No caso de rescisão consensual, não haverá o pagamento de multa nem aplicação de outro tipo de sanção específica às partes.
3. O Locatária reserva-se o direito de, por interesse público, nos termos da Lei 8.666/93, assegurados o contraditório e a ampla defesa, rescindir este contrato sem qualquer ônus, mediante notificação ao Locador, por meio de ofício, entregue diretamente ou por via postal, com prova de recebimento, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
4. Constituem motivos de rescisão contratual por interesse público, entre outros:

I – incêndio ou desmoronamento, que impossibilitem a sua ocupação;

II – caso fortuito ou força maior, definida no artigo 393, Parágrafo Único, do Código Civil Brasileiro;

III – não apresentação, por parte do Locador, da documentação necessária para a regularidade da locação;

IV – possibilidade de o Locatário vir a estabelecer-se em imóvel de forma não onerosa.

5. No caso da hipótese do inciso IV do parágrafo anterior ocorrer antes da ocupação do imóvel caberá à Locatária ressarcir as reformas solicitadas já realizadas pelo (a) Locador.

16. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Fica facultada às partes, a rescisão do contrato decorrente da locação a qualquer tempo, mediante pré-aviso dessa intenção, com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência;
2. Na situação de força maior ou caso fortuito que impeça o uso do imóvel para o fim que estiver destinado, considerar-se-ão resolvidas as obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se o Locatário, de comum acordo com o Locador aguardar o restabelecimento das condições de uso regular do imóvel;
3. A gestão e o acompanhamento do contrato ficarão a cargo do setor competente a ser indicado pela Contratante;
4. A contratação correlata a este objeto visa garantir a disponibilidade de edifício com as características determinadas neste Termo de Referência, inclusive infra-estrutura de iluminação, hidráulica, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, redes lógica e de dados em cabeamento estruturado e rede elétrica estabilizada, sem que estas características impliquem em ônus para o PGE, de forma que o uso do imóvel não sofra solução de continuidade, com preços de mercado justos e vantajosos para a Administração Pública.
5. Servirá de fundamento à formalização do contrato de locação, a Lei nº 8.245/91, e, no que couber, da Lei nº 8.666/93.

17. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

Andrea Cilene de Mattos

Gerente de Finanças, Planejamento, Suprimentos e Licitações



Documento assinado eletronicamente por **ANDREA CILENE DE MATTOS, Gerente**, em 11/12/2018, às 16:09, 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 **4925903** e o código CRC **29E00364**.

GERÊNCIA DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO, SUPRIMENTOS, LICITAÇÕES E PESSOAS



Referência: Processo nº 201800003011172



SEI 4925903