



**Estado do Espírito Santo
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, POR MEIO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, E CESAR TOLEDO PIZA E SUA ESPOSA MARIA JOSÉ PASSOS COSTA TOLEDO PIZA.

Contrato nº Força/2016
Processo nº **2015.00.535.118**

LOCADORES - **CESAR TOLEDO PIZA**, brasileiro, casado, engenheiro, C.I. nº 1.776.057 SSP/ES e CPF (MF) nº 540.642.878-00, e sua esposa **MARIA JOSÉ PASSOS COSTA TOLEDO PIZA**, brasileira, casada, professora aposentada, Registro Geral 15.275.400 - SSP/SP e CPF (MF) nº 526.236.887-53, residentes na Avenida Eldes Scherrer de Souza, nº 2286, Bloco D, apto. 1108, Parque Residencial Laranjeiras, CEP 29165-680, Serra/ES.

LOCATÁRIO - **O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, por intermédio do **TRIBUNAL DE JUSTIÇA**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ (MF) 27.476.100/0001-45, sediado na Rua Des. Homero Mafra, nº 60, Enseada do Suá, CEP 29050-906, Vitória/ES, neste ato representado, na forma do Ato nº 05/2016, de 04 de maio de 2016, do Secretário Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, por sua Secretária de Infraestrutura, **SANDRA CARVALHO MOREIRA FORÇA**, CPF (MF) 764.521.907-68.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E FINALIDADE PÚBLICA

1.1. O presente Contrato tem por objeto a locação cível não residencial e de natureza privada de imóvel localizado na Rua Lineu nº 11, Parque Residencial Laranjeiras, CEP 29165-680, Serra/ES, registrado no Cartório da 2ª Zona do Registro de Imóveis do Município da Serra/ES, no Livro nº 02 sob o nº 13.586, para abrigar a 2ª Vara da Infância e Juventude da Serra/ES.

1.2. Convencionou-se entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, desde que previamente comunicado e anuído pelo LOCADOR. A discordância por parte deste não exime o LOCATÁRIO dos encargos, rescisão e demais obrigações deste Contrato.

1.3. A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de Termo Aditivo.

Parágrafo Único - Da Documentação Complementar: A presente contratação tem a sua fundamentação legal no **art. 25, da Lei n.º 8.666/93**, e, ainda, nas disposições da Lei nº 8.245/1991, que independentemente de transcrição, fazem parte integrante e complementar deste Contrato, no que não o contrarie.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

2. O LOCATÁRIO se obriga a:



Estado do Espírito Santo
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- I. Designar o(s) gestor(es) para a execução do contrato;
- II. Informar ao LOCADOR o nome e telefone do Gestor do Contrato e seu substituto, mantendo tais dados atualizados;
- III. Prestar as informações e os esclarecimentos necessários ao desenvolvimento da locação;
- IV. Controlar, acompanhar e fiscalizar toda a execução da locação;
- V. Esclarecer toda e qualquer dúvida arguida pelo LOCADOR.
- VI. Promover, através de seu representante, o acompanhamento e fiscalização do contrato, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte do LOCADOR;
- VII. Efetuar o pagamento mensal ao LOCADOR, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidos neste Contrato;
- VIII. Realizar imediatamente reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados pelos prepostos do LOCATÁRIO;
- IX. Pagar pontualmente as contas referentes à energia elétrica, água e esgoto durante o período de locação;
- X. Não modificar a forma do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- XI. Quitar os tributos e encargos inerentes ao imóvel, tais como taxas de vistoria, licenciamentos (bombeiros, órgãos ambientais, etc), Imposto Predial Territorial Urbano e quaisquer outros;
- XII. Contratar seguro para eventos extraordinários (naturais ou artificiais), sob pena de responder por eventual indenização a ser apurada no valor de mercado na data do evento;
- XIII. Repassar imediatamente quaisquer comunicações ou correspondências endereçadas ao LOCADOR recebidas no imóvel locado;
- XIV. Proteger a estrutura do imóvel em caso de protestos, manifestações e agitações populares.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

3. O LOCADOR obriga-se a cumprir fielmente o estipulado neste contrato, na sua proposta, e em especial:

- I. O imóvel, objeto do presente Contrato considera-se em boas condições de uso;
- II. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo LOCATÁRIO a respeito do imóvel, sempre que for necessário;
- III. Encaminhar qualquer solicitação por intermédio do Gestor do Contrato;
- IV. Facilitar todas as atividades de fiscalização dos serviços que serão feitos pelos engenheiros e técnicos do LOCATÁRIO;
- V. O LOCATÁRIO não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo LOCADOR com terceiros;
- VI. O LOCADOR não divulgará nem fornecerá dados ou informações obtidas em razão deste contrato, e não utilizará o nome do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo para fins comerciais ou em campanhas e material de publicidade, salvo com autorização prévia, emitida oficialmente pelo LOCATÁRIO;
- VII. O LOCADOR deverá cumprir todos os termos deste contrato;



Estado do Espírito Santo
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VIII. O LOCADOR deverá manter durante toda a vigência do contrato, as condições que ensejaram sua contratação, apresentando comprovantes e certidões que atestem estas condições sempre que solicitado pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA QUARTA - DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL E DAS BENFEITORIAS

4.1. O LOCATÁRIO declara ter recebido o imóvel ora locado, bem como seus acessórios em boas condições de uso, ficando desde já ciente que o referido imóvel possui originalmente a estrutura de uma RESIDÊNCIA.

4.2. Conforme estabelecido no art. 23, da Lei 8.245/1991, o Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo se obriga a restituir o imóvel nas condições, conforme Anexo deste contrato, e a solicitar previamente ao LOCADOR autorização formal para execução de obras de reforma que julgar necessárias no imóvel para uma boa utilização do mesmo para os fins aqui estabelecidos.

4.3. O LOCATÁRIO obriga-se a manter o imóvel nas condições descritas no Anexo deste contrato, correndo exclusivamente, por sua conta, todos os reparos, objetivando a conservação do dito imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, bem como as multas que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e regulamentos. O LOCATÁRIO se responsabilizará por quaisquer danos causados ao imóvel.

4.4. O LOCADOR terá direito a agendar visita durante a locação para averiguar as condições do imóvel.

4.5. As condições de acessibilidade, utilização e adaptação do imóvel para os fins a que se destina são responsabilidade do LOCATÁRIO.

4.6. Ao término da locação, também será agendada vistoria no imóvel para relacionar as eventuais condições de entrega do imóvel e providências necessárias para sua restituição.

CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO

5. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, mensalmente, o valor de **R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais)**.

CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO

6. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, mensalmente, a importância devida, mediante depósito junto ao Banco SICOOB (756), Agência 3007, Conta corrente nº 1314408, de titularidade do LOCADOR, conjunta com a LOCADORA, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à



**Estado do Espírito Santo
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

prestação dos serviços, ficando o LOCADOR obrigado a apresentar recibo de quitação do aluguel mensal ao preposto do LOCATÁRIO, discriminando a importância mensal recebida.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

7.1 A vigência contratual inicia-se no 1º dia útil subsequente à publicação do extrato do contrato e extingue-se no prazo de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado de comum acordo entre as partes, através de Termos Aditivos, por iguais e sucessivos períodos.

7.2. Fica assegurada a vigência do presente contrato de locação em caso de alienação **do imóvel** para terceiros.

CLÁUSULA OITAVA – DA SUBLOCAÇÃO, TRANSFERÊNCIA OU MODIFICAÇÕES DO LOCATÁRIO

8. É expressamente vedada a sublocação, cessão, formalização de convênio ou qualquer tipo de modificação na titularidade do LOCATÁRIO sem autorização do LOCADOR. A intenção do LOCATÁRIO em mudar a titularidade, independentemente do motivo, deverá ser comunicada ao LOCADOR, por escrito, para que este responda no prazo 10 (dez) dias se permite ou não, sob pena de rescisão contratual de responsabilidade do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA NONA – DA VENDA DO IMÓVEL LOCADO

9.1. O LOCADOR poderá vender o imóvel em questão, assegurado o direito de preferência do LOCATÁRIO.

9.2. O adquirente terceiro sub-rogará o LOCADOR, devendo respeitar os termos do presente contrato durante a sua vigência.

9.3. O LOCATÁRIO deverá permitir, mediante acordo e agendamento prévio, a visita de interessados autorizados pelo LOCADOR na aquisição do objeto deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO REAJUSTAMENTO

10. A periodicidade de reajuste do presente contrato será anual, sendo calculado com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

10/11
h



Estado do Espírito Santo
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11. As despesas derivadas deste Contrato correrão por conta de recursos próprios do TJES alocados na Atividade **10.03.901.02.061.0614.6030** e Elemento de Despesa - **3.3.90.36.15**, consignados no **Fundo Especial do Poder Judiciário**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA RESCISÃO

12.1. Constituem motivos de rescisão contratual os elencados no art. 9º da Lei nº 8.245/1991.

12.2. É facultado ao LOCATÁRIO rescindir o contrato antes de seu encerramento, desde que comunicada a pretensão, por escrito, ao LOCADOR, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

12.3. Sem prejuízo da previsão legal e do disposto anteriormente, caracterizará infração contratual, podendo o LOCADOR, rescindir de pleno direito o presente contrato, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, sem que possua o LOCATÁRIO o direito a qualquer indenização ou reclamação:

a) O não cumprimento pontualmente de qualquer das prestações/obrigações assumidas ou das obrigações definidas neste contrato por prazo superior a 30 (trinta) dias;

b) O uso o imóvel para fins diversos daquele para o qual foi locado, sem prévia anuência por parte do LOCATÁRIO.

12.4. Após a formalização da notificação para desocupação emitida pelo LOCADOR, o LOCATÁRIO terá que desocupar o imóvel e devolvê-lo nas condições originais, sem prejuízo dos demais encargos. O prazo para desocupação do imóvel e a entrega do mesmo, nos termos do Anexo deste contrato, será negociado entre as partes, após a formalização da notificação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. Para dirimir questões derivadas deste contrato fica eleito o foro de Serra, Comarca da Capital, município onde está situado o imóvel, estando as partes de comum acordo.

13.2. A comunicação oficial entre as partes poderá ocorrer por meio físico (envio de correspondência devidamente registrada) ou por meio eletrônico. O LOCADOR desde já elege e se responsabiliza por manter o endereço eletrônico cesartpiza@gmail.com para comunicações, solicitações, informes ordinários e administrativos.

13.3. Os casos que importem encargos, ônus, modificação (objetiva ou subjetiva da relação locatícia), criação ou alteração de obrigações deverão ser formalizados por respectivo Termo Aditivo.



Estado do Espírito Santo
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

13.4. Qualquer tratativa via telefone ou pessoal deverá ser formalizada por escrito no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas, por correio eletrônico ou via AR.

13.5. E por estar justo e acordado, depois de lido e achado conforme, foi o presente contrato lavrado em três vias de igual teor, assinado pelas partes e testemunhas abaixo.

Vitória (ES), 12 de JULHO de 2016.

Sandra Carvalho

SANDRA CARVALHO MOREIRA FORÇA
Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo
(LOCATÁRIO)

Cesar Toledo Piza

CESAR TOLEDO PIZA
(LOCADOR)

Maria José Passos Costa Toledo Piza

MARIA JOSÉ PASSOS COSTA TOLEDO PIZA
(LOCADOR)

Testemunhas:

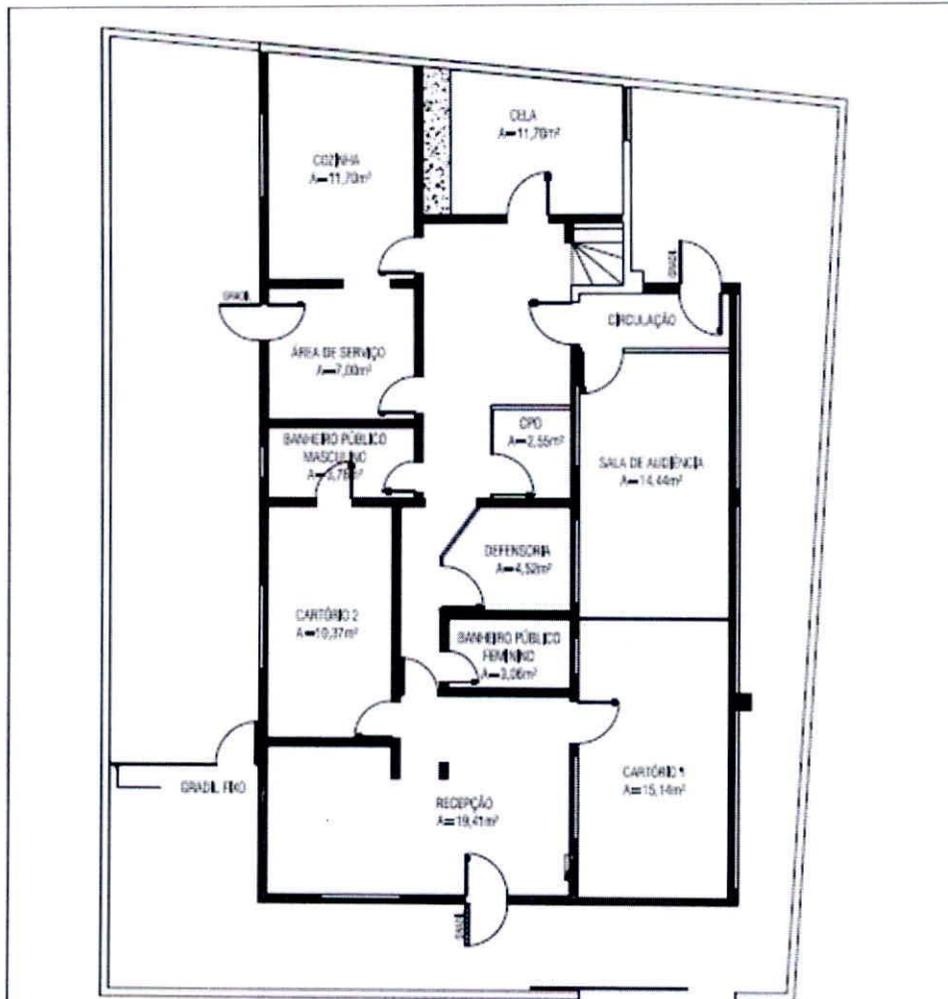
1ª) _____
CPF (MF)

2ª) _____
CPF (MF)



**Estado do Espírito Santo
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

ANEXO - PLANTA BAIXA DO IMÓVEL



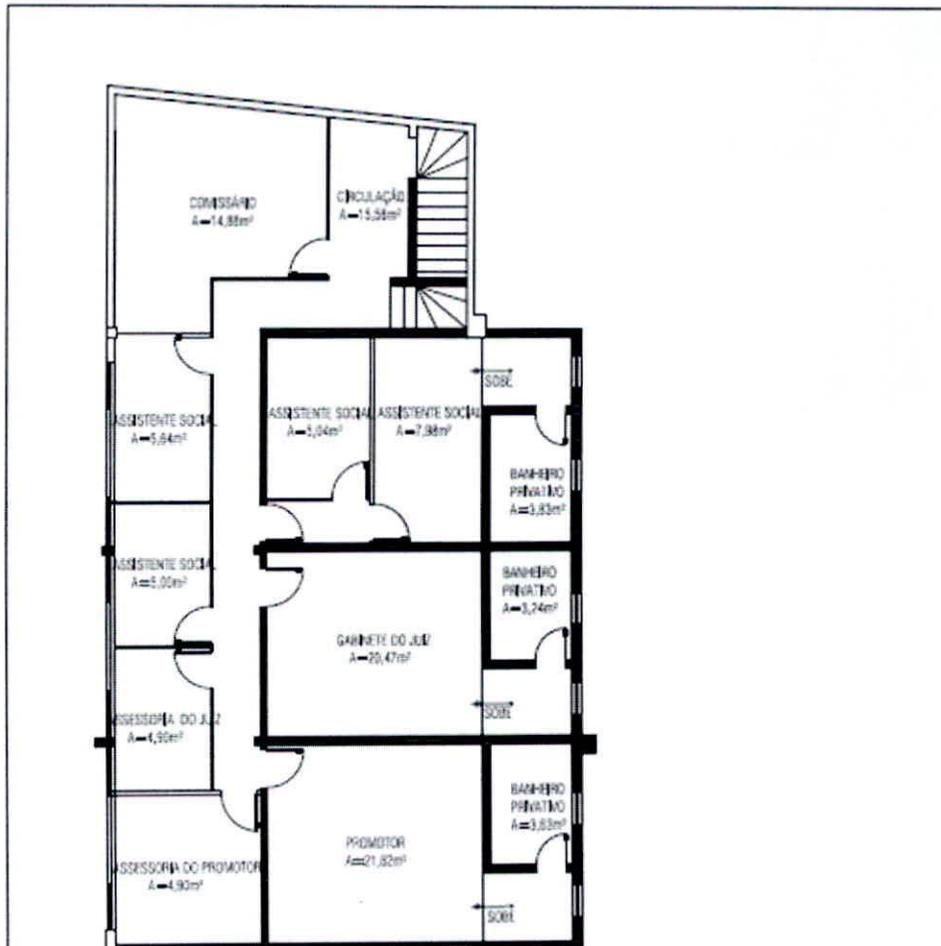
1 PLANTA BAIXA PAVIMENTO TÉRREO
Escala : 1/100

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO SECRETARIA DE ENGENHARIA, GESTÃO PREDIAL E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS - COORDENADORIA DE PROJETOS			
OBRA / LOCAL			
2ª VARA DA INFÂNCIA E JUVENTUDE DA SERRA			
CONTEÚDO		ARQUIVO:	DATA:
PLANTA BAIXA		SER 206-ARQ-603-40	MAI/0/2016
COORDENAÇÃO:	AUTOR:	DESENHO:	FISCAL:
RAFFAELA LAGE CARDINELLI OLIVEIRA (CAJ) 464435-9		LETÍCIA	INDICADA
			FOLHA:
			ARQ-03/04

Handwritten signature and initials in blue ink.



Estado do Espírito Santo
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA



1 PLANTA BAIXA PAVIMENTO SUPERIOR
Escala : 1/100



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ENGENHARIA, GESTÃO PREDIAL E
MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS - COORDENADORIA DE PROJETOS

OBRA / LOCAL

2ª VARA DA INFÂNCIA E JUVENTUDE DA SERRA

CONTÍDUO

PLANTA BAIXA

ARQUIVO

SER-2016-ARQ-0202-RC

DATA

MAIO/2016

COORDENAÇÃO
RAFFAELA LAGE CARDINELLI OLIVEIRA
EAU 44433-9

AUTOR

DESENHO

LETÍCIA

ESCALA

INDICADA

FOLHA

ARQ-04/04

Handwritten signature and initials in blue ink.