

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL PARA FINS ADMINISTRATIVOS

QUE ENTRE SI CELEBRAM O LOCADOR (OSIAS KORN) E O INSTITUTO FAVELARTE (LOCATÁRIO)

1. DAS PARTES

1.1. LOCADOR: Nome Completo: Osias Korn Nacionalidade: brasileiro Estado Civil: casado Profissão: empresário Data de Nascimento: 21/07/1973 CPF: 013.967.867-08 Documento de Identificação: CNH N° 00112340703, expedida pelo Detran/RJ em 20/05/2017 Endereço: Rua Francisco Xavier, 162, bloco 1, apt 602, Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, 20550-012.

1.2. LOCATÁRIO: Razão Social: INSTITUTO FAVELARTE, doravante designado LOCATÁRIO CNPJ/MF sob o nº: 11.923.911/0001-07 Sede: Rua da América, 00081, apt.303. bloco 10, Santo Cristo, Rio de Janeiro/RJ Representado neste ato por: Renato Gonçalves Barbosa, seu Presidente Endereço Eletrônico: contato@favelarte.org.br.

2. DO OBJETO

2.1. Natureza e Finalidade: O presente contrato tem por objeto a Locação de Imóvel Urbano para fins exclusivamente comerciais/administrativos, visando o apoio estrutural ao Projeto “2 Toques – Um na Bola, Outro na Escola”, que é objeto de Emenda Parlamentar.

2.2. Do Imóvel: O imóvel objeto da locação é a Sala Comercial nº 418, localizada na Rua Haddock Lobo, 210, sala 418, Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20260-142.

3. DO PRAZO E DA VIGÊNCIA

3.1. Prazo: O presente Contrato é firmado pelo período de **12 (doze) meses**, a iniciar-se em **[DATA DE INÍCIO]** e a findar em **[DATA FINAL]**. O prazo de 12 (doze) meses está alinhado a outros contratos do Projeto "2 Toques".

3.2. Prorrogação: A locação poderá ser prorrogada mediante acordo mútuo por escrito, com antecedência de 60 (sessenta) dias do término da vigência.

4. DO VALOR DO ALUGUEL E REAJUSTE

4.1. Valor: O valor mensal do aluguel é de **R\$ 1.500,00 (Mil e quinhentos reais)**.

4.2. Forma de Pagamento: O pagamento será efetuado mensalmente pelo LOCATÁRIO, mediante Transferência Bancária.

- Banco: Caixa econômica federal
- Favorecido: Osias Korn
- Ag 0215
- Conta corrente: 589281294-0

4.3. Conformidade Financeira (Transferegov): O pagamento do aluguel deverá **respeitar os prazos operacionais na plataforma Transferegov**, visto que o projeto é financiado por Emenda Parlamentar.

4.4. Reajuste: O valor do aluguel será reajustado anualmente com base no IGP-M (FGV).

5. DOS ENCARGOS E DESPESAS ADICIONAIS

5.1. Encargos: Serão de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO (INSTITUTO FAVELARTE) o pagamento mensal do **Condomínio e do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)** referentes ao imóvel, além das contas de consumo (água, luz, internet, etc.).

5.2. Garantia Locatícia: Em concordância com a proposta formal, **não será cobrada Garantia Locatícia** para a formalização deste contrato.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1. Regularidade Fiscal: O LOCADOR (Osias Korn) compromete-se a **manter sua situação fiscal, tributária, previdenciária e trabalhista em perfeita regularidade** durante toda a vigência do contrato. O LOCADOR deverá fornecer ao LOCATÁRIO os comprovantes e certidões de quitação que atestem o cumprimento de todas as obrigações legais, em estrita observância às regulamentações aplicáveis a projetos com Emendas Parlamentares.

6.2. Manutenção Estrutural: O LOCADOR será responsável por defeitos ou vícios anteriores à locação.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1. Conservação: Utilizar o imóvel para a finalidade administrativa acordada, zelando pela sua conservação e respondendo pelos danos causados por seus funcionários ou prepostos.

7.2. Vistorias: Permitir as vistorias prévias e de final de contrato, bem como as inspeções rotineiras realizadas pelo LOCADOR ou seu representante, mediante aviso prévio.

8. DA RESCISÃO

8.1. Rescisão Antecipada: O presente contrato poderá ser rescindido antecipadamente por qualquer das Partes (LOCADOR ou LOCATÁRIO), mediante **notificação prévia de 15 (quinze) dias**.

8.2. Multa por Rescisão: Em caso de rescisão antecipada por qualquer das Partes, será devido o pagamento a título de multa, no importe de **1% (um por cento) sobre o saldo que permanecer** para o final do período contratado.

8.3. Inadimplemento: Ocorrendo o inadimplemento total ou parcial das obrigações, a Parte infratora será notificada para correção no prazo de **05 (cinco) dias**. A falta de correção sujeitará o infrator à multa equivalente a **1% (um por cento) do valor global do contrato**.

(R\$ 18.000,00).

9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Integralidade: Este Instrumento substitui quaisquer entendimentos anteriores, representando o completo e integral entendimento entre as partes.

9.2. Alterações: Quaisquer alterações nos termos e condições deste Contrato somente terão validade se forem efetuadas através de instrumentos escritos e assinados pelas partes.

9.3. Validade da Proposta: A proposta que originou este contrato teve **validade de 30 (trinta) dias** a contar da data de envio.

10. DO FORO

10.1. Eleição: Fica eleito o **Foro Central da Comarca do Rio de Janeiro** para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes do presente contrato, renunciando-se, expressamente, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a se tornar.

E, por estarem de acordo, depois de lido e achado conforme, o presente Contrato foi lavrado em 2 (duas) vias de igual teor e forma, assinados pelas partes.

Rio de Janeiro, 02 de dezembro de 2025.

Osias Korn

Locador (CPF: 013.967.867-08)

Renato Gonçalves Barbosa

Presidente do Instituto FAVELARTE

Locatário (CNPJ: 11.923.911/0001-07)

TESTEMUNHAS:

1. Nome: Márcio de Oliveira Fiorani - CPF: 018.386.757-28

2. Nome: Rony Odir da Silva Fonseca - CPF: 124.286.297-86