



RATEIRO DE LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIO NACIONAL Nº 002/2025
MODALIDADE DE SELEÇÃO: DAR A CONHECER
MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO: MENSAL/ ORDEM DE SERVIÇO /
PRODUTO.

I – IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO

Projeto “Resistência e defesa de direitos frente ao sobre-endividamento público e às mudanças climáticas”, correspondente ao TERMO DE FOMENTO Nº 962421/2024 firmado entre a União, por meio da Assessoria Especial de Educação e Cultura em Direitos Humanos, e o Instituto Rede Jubileu Sul Brasil.

II – CONTEXTO DA CONTRATAÇÃO

O TERMO DE FOMENTO Nº 962421/2024 é decorrente da Emenda Parlamentar nº 39840002, de autoria da Deputada Federal Fernanda Melchionna e da proposta nº 002445/2024, cadastrada pelo Instituto Rede Jubileu Sul Brasil no Transferegov.

O objeto a ser executado é o “Fortalecimento do protagonismo de pessoas de comunidades urbanas, especialmente mulheres negras e jovens, na luta e na defesa dos direitos e dos territórios, pautado no feminismo comunitário, antirracista e antifascista e na crítica ao sistema da dívida, com uma abordagem de educação não formal orientada por uma perspectiva da universalidade, indivisibilidade e interdependência dos direitos, em conformidade com as diretrizes do Plano Nacional de Educação em Direitos Humanos”.

O prazo de vigência do Termo de Fomento será de 12 (doze) meses, a contar da sua assinatura, salvo se houver alterações mediante aditivos. A abrangência é nacional, com ações regionalizadas nos municípios de Porto Alegre/RS, Santana do Livramento/RS, São Paulo/SP, Rio de Janeiro/RJ, Belo Horizonte/MG, Salvador/BA, Fortaleza/CE e Manaus/AM. Como projeto piloto, será reforçada a ação no estado do Rio Grande do Sul, nos municípios de Porto Alegre e Santana do Livramento.

O Projeto tem como Objetivo Geral “Promover a participação social de pessoas de comunidades urbanas, especialmente mulheres negras e jovens, no debate público sobre os impactos da arquitetura financeira e do endividamento público nos direitos humanos e da natureza, principalmente nas mudanças climáticas, visando a reparação das dívidas sociais e a justiça econômica e climática”.



Seus objetivos específicos são: 1) Promover a construção coletiva de conhecimentos e instrumentos que ampliem a ação das lideranças no exercício de seus direitos e na mobilização da sociedade civil para a defesa da vida; 2) Organizar a participação ativa das comunidades urbanas na incidência política nos espaços territoriais, nacionais e globais de formulação das políticas macroeconômicas e ambientais; e 3) Contribuir para a articulação e consolidação de resistência popular e de adaptação às mudanças climáticas, com base nas identidades culturais e regionais.

III – OBJETO

O objeto deste DOCUMENTO tem por finalidade de **DAR A CONHECER** a quem possa interessar sobre o rateio referente a **Locação de escritório nacional** onde está a sede do Instituto Rede Jubileu Sul e será feito o acompanhamento do projeto ora em questão.

IV – JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Atendendo as necessidades do TERMO DE FOMENTO Nº 962421/2024 informamos a quem possa interessar que tal serviço será executado com base ao contrato de já existente com a proprietária EVELIN ABUJAMRA LUTFI..

VIII – FORMA DE PAGAMENTO

Pelo rateio dos custos dos serviços descritos na Cláusula V, será realizado o pagamento de **R\$ 16.634,16** (dezesesse mil e seiscentos e trinta e quatro reais e dezesesse centavos), em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas de **R\$ 1.386,18** (Um mil, trezentos e oitenta e seis reais e dezoito centavos), conforme distribuição proporcional entre os projetos em execução.

§ 1º - O pagamento será feito, exclusivamente, por meio de transferência bancária à conta corrente da CONTRATADA mediante apresentação da documentação conforme contrato.

São Paulo, 22 de janeiro de 2025.

Secretaria Executiva

Instituto Rede Jubileu Sul Brasil

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Endereço do Imóvel : AVENIDA JABAQUARA, 99, conjuntos 52/53/54 -
MIRANDÓPOLIS - SP

LOCADORA : EVELIN ABUJAMRA LUTFI

Nacionalidade : BRASILEIRA

Estado Civil : VIÚVA

Profissão : COMERCIANTE

RG : 3.548.057 SSP/SP

CPF : 165.098.668-89

Endereço : AVENIDA JABAQUARA, nº 99, 6º ANDAR

CEP : 04045-000 - SÃO PAULO - SP

LOCATÁRIA : INSTITUTO REDE JUBILEU SUL BRASIL

CNPJ : 08.623.218/0001-04

SÓCIA REPRESENTANTE : KARINA DA SILVA PEREIRA

Nacionalidade : BRASILEIRA

Estado Civil : SOLTEIRA

Profissão : ADVOGADA

RG : 28.480.405-8

CPF : 194.761.268-92

Endereço : RUA GENEBRA, N 43 - APTO. 72 - CENTRO

CEP : 01316-010 - SÃO PAULO - SP

FIADOR: DEPÓSITO CAUÇÃO - GARANTIA DE 03 (TRÊS) MESES DO VALOR DO
ALUGUEL

Prazo da Locação : 24 (VINTE E QUATRO) MESES

Início da Locação : 01 DE FEVEREIRO DE 2022

Término da Locação : 31 DE JANEIRO DE 2024

Aluguel mensal : R\$ 2.900,00 (DOIS MIL E NOVECENTOS REAIS)

Condomínio : R\$ 350,00 (TREZENTOS E CINQUENTA REAIS)

Forma de reajuste : ANUAL

Prazo para pagamento : ATÉ O DIA 05 DE CADA MÊS VENCIDO

Ramo de atividade a que se destina o imóvel : ATIVIDADES DE ASSOCIAÇÕES DE
DEFESA DE DIREITOS SOCIAIS.



Pelo presente instrumento de Contrato de **Locação não Residencial**, as partes previamente qualificadas têm entre si, como justo e contratado, a saber:

1 - DO ALUGUEL

1.1 - Os aluguéis mensais juntamente com o condomínio e o IPTU devido serão pagos até o dia 05 (cinco) de cada mês vencido, diretamente a LOCADORA através de depósito em conta corrente da mesma no Banco Itaú, agência 0440, Conta 55746-0, cujo comprovante será considerado como recibo de pagamento.

1.2 - Durante e após a vigência do presente contrato, os aluguéis serão reajustados pela menor periodicidade autorizada pela legislação de acordo com a variação do IGP/FGV (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas);

1.3 - Ocorrendo a extinção do IGP/FGV ou, de qualquer forma, tornando-se impraticável a sua aplicação, os aluguéis passarão imediatamente a ser corrigidos pelo IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas) ou, por qualquer indexador, autorizados pela legislação, ficando sua escolha a critério da LOCADORA, caso não seja restrita a utilização de apenas um determinado indexador;

1.4 - Em caso de mora da LOCATÁRIA no pagamento do aluguel e encargos convencionados, a importância devida será acrescida da multa de 10% (dez por cento), correção monetária e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além de honorários advocatícios na ordem de 10% (dez por cento) se o recebimento for extrajudicial e 20% (vinte por cento) se for judicial, sempre que a LOCADORA necessitar da contratação de um advogado para a defesa dos seus direitos;

1.5 - Correrão por conta da LOCATÁRIA, todas as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, telefone, bem como o IPTU e todos os demais impostos e taxas que venham recair sobre o imóvel locado, as quais serão pagas pela LOCATÁRIA sempre na data de seus respectivos vencimentos, qualquer que seja ou venha a ser o sistema de cobrança. No caso dos impostos e taxas, poderá a LOCADORA optar em realizar diretamente os pagamentos e cobrando os respectivos valores da LOCATÁRIA;

2 - DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL :

2.1 - A presente locação destina-se exclusivamente para **fins não residenciais**, não sendo permitido o uso para fins diversos do estabelecido neste contrato, obrigando-se a LOCATÁRIA a:



2.1.1 - Não ceder, sublocar ou emprestar sob qualquer pretexto, no todo ou em parte o imóvel locado;

2.1.2 - A LOCATÁRIA declara e confessa que verificou junto ao Poder Público a possibilidade de utilizar o imóvel para a finalidade desejada, tendo constatado ser possível essa utilização e a mesma não contrariar as normas vigentes, inclusive no tocante a lei de zoneamento. Dessa forma, obriga-se a satisfazer por sua conta exclusiva a qualquer exigência em razão da atividade exercida, isentando a LOCADORA de toda e qualquer responsabilidade, caso seja ou venha a ser impossível utilizá-lo para essa finalidade. Todavia, se constatada a impossibilidade dessa utilização, arcará a LOCATÁRIA com a responsabilidade de toda e qualquer penalidade aplicada em decorrência;

3 - DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO ATUAL E DA DESOCUPAÇÃO FUTURA DO IMÓVEL :

3.1 - A LOCATÁRIA se obriga a manter, às suas expensas, o imóvel locado no mais perfeito estado de conservação no que concerne a limpeza, estado geral da pintura, instalações elétricas e hidráulicas e quaisquer acessórios do imóvel e reparar os danos que decorrer do seu uso, para assim restituí-lo a LOCADORA, por ocasião do término ou da rescisão da locação, sem direito de reembolso ou retenção. Caso a LOCATÁRIA não cumpra o disposto nesta cláusula, a LOCADORA mandará executar os reparos necessários à reposição do imóvel na situação atual, obrigando-se a LOCATÁRIA a pagar o custo do material e da mão de obra necessários, além de arcar com o pagamento do aluguel e encargos do imóvel, correspondentes ao tempo despendidos para os reparos;

3.2 - É vedado a LOCATÁRIA fazer qualquer instalação, adaptação, obra ou benfeitorias no imóvel sem prévio consentimento por escrito da LOCADORA, ou de seu representante legal. Todavia, se autorizadas, responderá a LOCATÁRIA pela segurança do prédio, bem como por eventuais intimações dos poderes públicos, arcando com o ônus de multas e emolumentos por transgressões que, porventura vier infringir, obrigando-se ainda, às suas expensas, a regularizar a obra junto aos órgãos ou repartições competentes e, em hipótese alguma, poderá exigir qualquer indenização ou retenção, a qualquer título, por ocasião da entrega do imóvel;

3.3 - Para entrega das chaves do imóvel objeto da presente locação, a LOCATÁRIA se obriga a notificar a LOCADORA de sua intenção, com 30 (trinta) dias de antecedência para apuração de eventuais danos e reparos previstos neste contrato, assumindo a LOCATÁRIA, a obrigação de indenizar a LOCADORA das importâncias apuradas, independente de procedimento judicial;

3.4 - O recebimento das chaves por parte da LOCADORA, não exime a LOCATÁRIA de indenizar os prejuízos causados ao imóvel, não podendo o fato ser alegado como aceitação de seu estado;



3.5 - Por ocasião da desocupação do imóvel e entrega das chaves, deverá a LOCATÁRIA exibir os comprovantes de quitação das contas de consumo de energia elétrica, telefone, etc., e demais encargos que recaiam sobre o imóvel e que sejam de sua responsabilidade quanto ao pagamento;

4 - DA POSSIBILIDADE DO LOCADOR VISITAR O IMÓVEL:

4.1 - Por si, ou por outra pessoa de sua confiança, poderá a LOCADORA visitar o imóvel locado, em dia e horário previamente determinado, a fim de se certificar do tratamento a ele dispensado pela LOCATÁRIA;

5 - DA RESCISÃO DO PRESENTE CONTRATO:

5.1 - Se o imóvel for desapropriado na vigência da locação, ficará a LOCADORA exonerado de toda e qualquer responsabilidade que passará ao expropriador, somente contra quem poderá agir a LOCATÁRIA;

5.2 - Em caso de incêndio, ou qualquer acidente ocorrido sem culpa de qualquer das partes que obrigue a reconstrução do prédio, a locação ficará rescindida e automaticamente desobrigados os contratantes das cláusulas e condições deste instrumento;

5.3 - A decretação falimentar ou insolvência civil da LOCATÁRIA, também se resolve este contrato, ficando rescindida de plano a locação, obrigando-se os FIADORES em todas as condições ora pactuadas;

6 - DA CONTRATAÇÃO DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO:

6.1 - A LOCADORA fará seguro do imóvel contra incêndio em companhia de sua livre escolha, durante todo o prazo da locação, correndo por conta da LOCATÁRIA todas as despesas decorrentes, tais como: prêmios, apólices, suas renovações e seguro complementar. Os pagamentos deverão ser feitos imediatamente e por ocasião da exibição dos documentos comprobatórios pela LOCADORA, sob pena da LOCATÁRIA incorrer em infração contratual; o seguro será cobrado juntamente com o aluguel e demais encargos;

7 - DAS PENALIDADES DO PRESENTE CONTRATO:

1000

[Handwritten signature]



7.1 - A parte que infringir o presente contrato, em qualquer de suas cláusulas, pagará a outra a multa de 03 (três) aluguéis vigentes na época, por via de ação executiva, nos termos do art. 585, itens II e IV do Código de Processo Civil, os quais serão aplicados ao caso, sem prejuízo para a parte inocente do direito de exigir o cumprimento do contrato ou considerá-lo rescindido;

7.2 - O pagamento da multa não exime a LOCATÁRIA da obrigação de pagar os aluguéis vencidos, nem de ressarcir os danos eventualmente causados ao imóvel;

7.3 - No caso de infração contratual, motivada pela desocupação do imóvel antes de vencido prazo contratual, a multa prevista na cláusula 7.1. será devida proporcionalmente pelo tempo decorrido da locação, na forma prevista no art. 4º da Lei nº 8245/91;

7.4 - A LOCATÁRIA será responsável pela multa e pelos juros provenientes de sua demora em entregar a LOCADORA, qualquer intimação dos poderes públicos ou quaisquer comunicações que digam respeito ao imóvel e que sejam de responsabilidade da LOCADORA;

7.5 - A infração a qualquer das cláusulas do presente contrato constituirá automaticamente em mora a parte infratora, sem necessidade de interpelação, notificação ou protesto judicial, rescindindo-se o presente contrato de pleno direito, salvo se assim não desejar a parte inocente que poderá exigir o seu cumprimento até o final, sem que isto signifique novação contratual e sem prejuízo da cobrança da multa a que tem direito;

7.6 - A eventual demora que ocorra até que a parte inocente providencie judicialmente ou não a defesa de seus direitos, jamais poderá ser entendida como concordância a infração contratual verificada;

8 - DA FIANÇA:

8.1 - Em garantia do fiel cumprimento das obrigações assumidas através deste contrato, especialmente no tocante ao pagamento dos aluguéis e encargos, multas contratuais e despesas com a conservação, manutenção e reparos do imóvel, bem como sua pintura, a LOCATÁRIA deposita em mãos da LOCADORA a importância de R\$ 8.700,00 (oito mil e setecentos reais), correspondente ao valor de 03 (três) aluguéis contratados neste ato, para ao final da locação ser restituído a LOCATÁRIA, com juros e correção monetária e desde que a mesma esteja quite com todas as suas obrigações contratuais;

8.1.2 - Ocorrendo a inadimplência da LOCATÁRIA, fica desde já a LOCADORA autorizada a utilizar a respectiva importância para pagamento dos aluguéis, encargos e multas devidos ou reparos necessários no imóvel em decorrência da falta de manutenção ou conservação dele no período da locação;



8.1.3 – Não sendo o valor da caução suficiente para cobrir os prejuízos causados pela LOCATÁRIA, decorrentes da falta de pagamento dos aluguéis, encargos, multas contratuais e/ou por danos causados ao imóvel, poderá a LOCADORA cobrar judicialmente a diferença apurada entre o valor da caução e o valor total do débito de responsabilidade da LOCATÁRIA. Todavia, sendo o valor da caução superior ao débito, terá a LOCATÁRIA direito ao recebimento da diferença a seu favor;

8.1.4 – Ocorrendo reajuste do aluguel mensal em decorrência de disposição legal contida neste contrato ou por acordo entre as partes, estará a LOCATÁRIA obrigada a repor, no prazo de trinta dias, a diferença necessária para que a caução em dinheiro represente sempre o valor correspondente a 03 (três) meses de aluguel vigente na ocasião do reajuste, independentemente dos valores acrescidos até então relativamente a juros e correção monetária;

8.1.5 – Enquanto persistir a locação, não poderá a LOCATÁRIA fazer uso do valor depositado a título de caução para compensar eventuais valores relativos a aluguéis e/ou encargos não pagos pontualmente;

8.1.6 - A LOCATÁRIA autoriza que o valor referente a caução seja depositado em caderneta de poupança em instituição financeira de livre escolha da LOCADORA, ficando ainda autorizada a sacar a referida quantia por ocasião do término da locação para os fins contidos nas cláusulas 8.1 e 8.1.2;

9 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

9.1 – A LOCATÁRIA desde já tem conhecimento das normas vigentes do edifício inclusive com relação ao horário de funcionamento do mesmo que é de **2ª a 6ª feira das 07 (sete) horas até às 18 (dezoito) horas. Aos sábados, domingos e feriados, o edifício permanece fechado.**

9.2 - A presente locação reger-se-á pela Lei nº 8245 de 18 de outubro de 1991 e aplicação do art. 2036 do Código Civil;

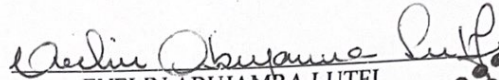
9.3 - Para as questões oriundas do presente contrato fica eleito desde já o foro da situação do imóvel, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser. A parte vencida pagará todas as despesas judiciais e extrajudiciais que se verificarem, além dos honorários do advogado que a parte vencedora constituir em defesa de seus direitos, no montante de 20% (vinte por cento);

9.4 - As partes contratantes autorizam desde já que em caso de procedimentos judiciais, as citações, intimações e notificações poderão ser realizadas na forma prevista no art. 58, inciso IV, da Lei nº 8245 de 18 de outubro de 1991;

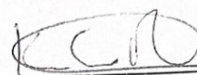


E, por estarem assim de pleno, geral e irrevogável acordo, as partes declaram que tomaram ciência e analisaram cuidadosamente e concordaram com os termos das cláusulas constantes do presente contrato, assinando o presente instrumento elaborado em 02 (duas) vias, o qual é também assinado por duas testemunhas.

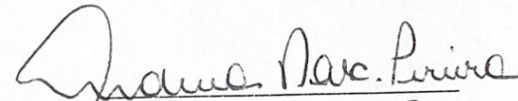
São Paulo, 20 de janeiro de 2022.



EVELIN ABUJAMRA LUTEJ
LOCADORA




KARINA DA SILVA PEREIRA
SÓCIA REPRESENTANTE DA EMPRESA LOCATÁRIA

TESTEMUNHAS:


RG. 26.305.718-5


RG: 22.445.669-6

Suellen Sant'anna
Escrevente Autorizado



C11044AA0319869

Praca João Mendes, 42 - 1º andar
En. 1501-000 - São Paulo - SP
Fones: (11) 3111-9700
26@26relax.com.br

26 Tabelionato de P.
Paulo Roberto Gaiger Ferreira

Reconheço e dou fé, a pedido do portador, por SEMELHANÇA, a

assinatura de:
[27m4BEE0]-KARINA DA SILVA PEREIRA.

São Paulo, 26 de janeiro de 2022.

(R\$11,40 por rec)

Selo(s): 1044AA0319869

Válido somente com selo de autenticidade