COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA DO SISTEMA PORTOBRÁS
Rua Acre, 21 - Tel. 293-5151 — Telex (021) 22163
Rio de Janeiro — RJ

C-DEPJUR Nº 011/90

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI FAZEM A COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO E ORGANIZAÇÕES ARAUJO LTDA.

A COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO, sociedade de Economia Mista, sob o controle acionário da PORTOBRÁS e vinculada ao Ministério dos Transportes, com sede à Rua Acre, nº 21, nesta cidade do Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CGC sob o nº ..... 42.266.890/0001-28, por diante denominada CDRJ, neste ato representada pelo seu Diretor Presidente, Advogado MÁRCIO JOSÉ DE CARNEIRO MACEDO x.x.x. , como LOCADORA e ORGANIZAÇÕES ARAUJO LTDA, estabelecida na Rua Maria Luiza de Oliveira, s/nº - Angra dos Reis/RJ , x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x..x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x inscrita no CGC sob o nº 29.048.675/0001-92 neste ato representada por LUIZ ANTONIO PINTO DE RAUJO, Sócio-Gerente e SÉRGIO PINTO DE ARAUJO, Sócio, x.x.x.x.x.x.x.x.x.x..x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x. como LOCATÁRIA, segundo a documentação constante do Processo nº 4.0003/82 que, independentemente de transcrição, fica fazendo parte integrante e complementar deste instrumento, têm entre si justo e avençado, e celebram, por força deste termo, um Contrato de Locação do imóvel abaixo descrito, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

É objeto deste CONTRATO a locação de espaço salas e lojas - com área de 191.90 m2, no andar térreo do Ed. Verde Mar , situado na Rua Júlio Maria nº 25, aterrado na Enseada de Santa Luzia, de propriedade da CDRJ, conforme indicações constantes do Processo nº 4.0003/82.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O imóvel, ora locado, destina-se, exclusiva-

COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA DO SISTEMA PORTOBRÁS
Rua Acre, 21 -Tel. 296-5151 — Telex (021) 22163
Rio de Janeiro – RJ

artezanatos, artigos para presente, boutique, peças e acessórios para veículos e embarcações, artigos de caça e pesca e lanchonete, não sendo permitida outra destinação.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Fica terminantemente proibido o depósito ou a guarda de materiais que não se relacionem com as atividades próprias da LOCATÁRIA como não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A LOCATÁRIA não poderá colocar nas partes externas do imóvel locado letreiros ou placas, salvo as indicativas do seu nome comercial. sem que haja consentimento expresso da CDRJ.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO

O prazo da locação é de 02 (dois) anos, a começar em 01.12.89 e a terminar em 30.11.91.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Findo o prazo previsto nesta Cláusula, poderá o presente Contrato ser prorrogado, nas condições estabelecidas no Parágrafo Único do Artigo 111, do Decreto nº 59.832, de 21.12.66, desde que haja interesse de ambas as partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A proposição de prorrogação deverá ser encaminhada pela LOCATÁRIA, por escrito, com a antecipação mínima de 60 (sessenta) dias do término do prazo estipulado no caput desta Cláusula.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A celebração de novo Contrato, a critério exclusivo da CDRJ, implica necessariamente na estipulação de novo aluguel e de novas condições, tendo-se em vista a valorização da propriedade imobiliária e obedecidas as normas de ordem pública.

COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA DO SISTEMA PORTOBRÁS
Rua Acre, 21 -Tel. 296-5151 — Telex (021) 22163
Rio de Janeiro — RJ

CLÁUSULA TERCEIRA -. PREÇO

O valor da locação é de NCZ$ 3.026,26 (três mil e vinte e seis cruzados novos e vinte e seis centavos) x.x.x.x.x.x.x.x x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x. a razão de NCZ$ 15,77 por m^2, pago na Tesouraria da CDRJ, ou onde esta vier a indicar, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencido.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O valor do aluguel estabelecido nesta Cláusula será reajustado trimestralmente de acordo com a taxa de variação do BTN.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Caso o Governo Federal venha determinar medidas que impliquem em mudanças nas condições do reajustamento aqui estabelecidas, o aluguel sofrerá nova avaliação, de forma condizente com os reflexos decorrentes das medidas governamentais.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Além do aluguel, a LOCATÁRIA pagará todos os impostos e taxas, federais, estaduais ou municipais, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, e demais encargos, tais como água, esgoto, luz e força, independentemente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes. A água e energia elétrica serão fornecidas a medidor, pagando a LOCATÁRIA o que for devido, de acordo com o fornecimento feito pela CDRJ, no interior da área arrendada. Caso a CDRJ não possa fornecer, deverá autorizar a instalação, pela LOCATÁRIA, de ramais próprios de fornecimento de água e energia elétrica a serem utilizadas no interior da área locada, independentemente das redes ora utilizadas pela CDRJ, ficando essa instalação e o pagamento dos respectivos consumos, por conta exclusiva daLOCATÁRIA.

CLÁUSULA QUARTA - CONSERVAÇÃO

A LOCATÁRIA obriga-se a manter o imóvel em perfeito estado de conservação

COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA DO SISTEMA PORTOBRÁS
Rua Acre, 21 - Tel. 296-5151 — Telex (021) 22163
Rio de Janeiro — RJ

risco, aos reparos de que vier a necessitar, ou aos que vierem a ser exigidos pelas autoridades competentes, conservando-o sempre em perfeitas condições de uso.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Excetuados os serviços meramente de conservação, nenhuma obra se fará no imóvel sem prévia e expressa autorização da CDRJ, precedida de planta aprovada pelas autoridades competentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO - As obras previstas no parágrafo anterior, uma vez executadas, passam imediatamente ao patrimônio da CDRJ, sem direito de indenização ou de retenção.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Em caso de sinistro no imóvel, cabe à LOCATÁRIA restaurá-lo de pronto, independentemente das perdas e danos que ocorrerem, cumprindo à CDRJ reembolsar à LOCATÁRIA as despesas comprovadamente realizadas na restauração do imóvel, até o limite da indenização efetivamente recebida da seguradora.

PARÁGRAFO QUARTO - A LOCATÁRIA é a única responsável pelos bens em custódia no imóvel locado, seja qual for o seu proprietário, indenizando ainda a CDRJ de todo e qualquer prejuízo que lhe causar, por si ou seus prepostos.

CLÁUSULA QUINTA - SEGURO

A LOCATÁRIA obriga-se a segurar o imóvel locado contra fogo e outros riscos a que estiver exposto pelo valor mínimo de NCz$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzados novos) x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x em companhia idônea, durante a vigência do Contrato e de suas eventuais prorrogações, e até que seja o imóvel restituído à CDRJ que figurará como beneficiária da respectiva apólice, para todos os efeitos legais, devendo o original lhe ser entregue em 60 (sessenta) dias, no máximo, a contar da data da assinatura do Contrato.

COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA DO SISTEMA PORTOBRÁS
Rua Acre, 21 - Tel. 296-5151 — Telex (021) 22163
Rio de Janeiro — RJ

PARÁGRAFO ÚNICO - A LOCATÁRIA fará o seguro das acessões e benfeitorias previstas nos parágrafos primeiro e segundo da cláusula anterior e que vierem a ser executadas no imóvel locado, após 30 (trinta) dias de concluídas, de acordo com as plantas e projetos aprovados pelas autoridades competentes e, finalmente, pela CDRJ, cuja apólice, emitida em seu nome, para todos os efeitos legais, lhe será entregue nos 60 (sessenta) dias subsequentes.

CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES

Além das obrigações contratuais, cumpre a LOCATÁRIA observar todas as leis e regulamentos portuários e aduaneiros em vigor, ou que venham a vigorar em caráter geral para os usuários do Porto, caracterizando-se a mora pelo simples evento, ou pelo decurso de prazo.

CLÁUSULA SÉTIMA - MULTAS

Não cumprindo as obrigações contratuais, no tempo e forma estipulados, independentemente da rescisão do Contrato, a critério único da CDRJ, incorrerá a LOCATÁRIA nas seguintes multas:

a) de 10% (dez por cento) sobre o valor mensal do aluguel e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, no caso de mora no pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios previstos no caput da cláusula terceira e seu parágrafo terceiro, acrescido ao total da dívida correção monetária com base na variação do valor nominal do BTN (Bônus do Tesouro Nacional) ou outro índice que vier substituí-lo;

b) de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Contrato por dia de atraso, no caso de entrega da apólice de seguro fora do prazo estabelecido na cláusula quinta.

CLÁUSULA OITAVA - FISCALIZAÇÃO

A CDRJ, por intermédio de seus prepostos, terá a qualquer tempo, livre acesso ao imóvel locado, para inspeção e fiscalização.

COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA DO SISTEMA PORTOBRÁS
Rua Acre, 21 - Tel. 296-5151 — Telex (021) 22163
Rio de Janeiro — RJ

CLÁUSULA NONA - RESCISÃO

Sem prejuízo de qualquer disposição contratual, rescinde-se de pleno direito, o Contrato, pela ocorrência dos seguintes fatos:

a) falta de pagamento do aluguel como estipulado na Cláusula Terceira;

b) sinistro no imóvel que impossibilite a sua utilização normal;

c) desapropriação por utilidade pública;

d) empréstimo, cessão ou transferência do imóvel, no todo ou em parte, sem prévia e expressa autorização da CDRJ;

e) descumprimento de qualquer cláusula contratual;

f) impedir ou dificultar a LOCATÁRIA a ação fiscalizadora da CDRJ;

g) liquidação, falência ou concordata da LOCATÁRIA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - À CDRJ reserva-se o direito de converter a rescisão em multa, segundo uma das modalidades previstas na Cláusula Sétima.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso da alínea "d", a LOCATÁRIA, avisada, terá 10 (dez) dias para restabelecer a situação anterior, pena de rescisão automática do Contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Por necessidade de obras, ou de ampliação comercial, a CDRJ poderá ainda denunciar o presente Contrato, mediante aviso prévio escrito de 60 (sessenta) dias, indenizando a LOCATÁRIA pelas acessões e benfeitorias que houver feito no imóvel locado, há menos de seis meses, por seu preço de custo histórico.

CLÁUSULA DÉCIMA - RESPONSABILIDADE

COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA DO SISTEMA PORTOBRÁS
Rua Acre, 21 - Tel. 296-5151 — Telex (021) 22163
Rio de Janeiro — RJ

Sem prejuízo do disposto na Cláusula Quarta e seus parágrafos 3º e 4º, a LOCATÁRIA assume total responsabilidade por seus prepostos e empregados, face à legislação civil e trabalhista, inclusive no concernente às leis de acidentes do trabalho, à segurança, higiene e medicina do trabalho, sem que a ação fiscalizadora da CDRJ acarrete a esta qualquer responsabilidade.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - DEVOLUÇÃO DA ÁREA

Ao término da locação, ou rescindido este Contrato de pleno direito, a LOCATÁRIA terá no máximo 30 (trinta) dias para retirar-se do local, não podendo retê-lo sob qualquer pretexto, devolvendo-o nas mesmas condições recebidas.

PARÁGRAFO ÚNICO - Findo o prazo referido nesta Cláusula e,caso não seja procedida a entrega na área à CDRJ, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de uma multa diária de 100 (cem) BTN's - Bonos do Tesouro Nacional, além do valor da locação ser aumentado, automática e independentemente de qualquer notificação, em 200% (duzentos por cento), a partir do mês subsequente ao vencido ou rescisão deste Contrato, até a efetiva e integral retirada da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA - FIADOR

Para garantia do fiel cumprimento das obrigações decorrentes deste Contrato, inclusive nas eventuais prorrogações, também assina o presente instrumento, como FIADOR e principal pagador LUIZ ANTONIO PINTO DE ARAUJO, brasileiro, casado, carteira de identidade nº 907.830 - IFP, CPF nº 233.116.907/10, residente na Av. Almirante Jair Carneiro T. de Brito, 30 aptº 202, Angra dos Reis, x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x que assume inteira responsabilidade do imóvel à CDRJ, com a devolução das chaves, renunciando ao benefício de ordem (arts. 1491, 1500 e 1503 do Código Civil). No caso de insolvência, ficará a LOCATÁRIA obrigada a oferecer outro fiador idôneo, no prazo de 10

(dez) dias, sob pena de rescisão da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA - FORO

O foro contratual, com renúncia e sem oposição de qualquer outro, é o do Rio de Janeiro, Capital do Estado.

E por estarem as partes contratantes de inteiro acordo sobre as cláusulas e condições deste Contrato, o assinam em três vias do mesmo teor, juntamente com as testemunhas abaixo e a tudo presentes.

Rio de Janeiro, 01 de fevereiro de 1990.

MARCIO JOSÉ DE CARNEIRO MACEDO
Diretor-Presidente
CPF 015.615.967/87
COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO

LUIZ ANTONIO PINTO DE ARAUJO
Sócio-Gerente
CPF 233.116.907/10
ORGANIZAÇÕES ARAUJO LTDA

SERGIO PINTO DE ARAUJO
Sócio
CPF 321.712.937/72
ORGANIZAÇÕES ARAUJO LTDA

LUIZ ANTONIO PINTO DE ARAUJO
Fiador

TESTEMUNHAS:

1a. Gleice Estela da S. M. Leitão

2a. _____