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

C-DEPJUR Nº 028/90.

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI FAZEM A COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO E CANTINA PORTO SELVAGEM LTDA-ME

A COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO, Sociedade de Economia Mista, vinculada ao Ministério da Infra-Estrutura, 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, representada por seu Diretor-Presidente, Advogado MÁRCIO JOSÉ DE CARNEIRO MACEDO, 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 LOCADORA e CANTINA PORTO SERLVAGEM LTDA-ME, estabelecida na Rua Souza e Silva nº 7 - Esterna, nesta cidade do Rio de Janeiro, inscrita no CGC sob o nº 32.227.670/0001-31 neste ato representada por WALMIR DE CARVALHO ALVES e MÔNICA ARAMIS NUNES DE OLIVEIRA, Sócios Cotistas Gerentes, 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 1-7032/81 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

É objeto deste Contrato a Locação da Cantina Externa, localizada na Rua Souza e Silva nº 7, com 21,90 m2, ao lado do Armazém Externo 1, conforme indicações e delimitações constantes da Planta às fls. 86 do Processo nº 1-7032/81-CDRJ.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O imóvel, ora locado, destina-se exclusivamente, à exploração de serviços de can

./...

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

tina, no horário de 06:00 (seis) às 19:00 (dezenove) horas, inclusive nos domingos e feriados em que houver trabalho portuário na área, obrigando-se a LOCATÁRIA a fornecer lanches e refeições ligeiras, com gêneros de primeira qualidade e perfeita higiene, tais como, leite, café, pão, ovos, presunto, queijo, sanduiche etc, inclusive bebidas não alcóolicas.

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 01 (hum) ano, a começar em 10.03.90 e a terminar em 09.03.91.

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 Cz$ 4.088,30 (quatro mil e oitenta e oito cruzeiros e trinta centavos), x.x.x.x.x.x.x x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.xx.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x a razão de Cr$ 186,68 por m^2, pago na Tesouraria da CDRJ, ou onde esta vier a indicar, até o 5º (quinto) dia do mês subse - quente ao vencido.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO - Caso o Governo Federal venha determi - nar medidas que impliquem em mudanças nas condições do reajustamento aqui estabelecidas, o aluguel sofre- rá nova avaliação, de forma condizente com os reflexos decor - rentes das medidas governamentais.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Além do aluguel, a LOCATÁRIA pagará to - dos os impostos e taxas, federais, esta- duais 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 forne cidas a medidor, pagando a LOCATÁRIA o que for devido, de acor- do com o fornecimento feito pela CDRJ, no interior da área ar- rendada. Caso a CDRJ não possa fornecer, deverá autorizar a instalação, pela LOCATÁRIA, de ramais próprios de fornecimen - to de água e nergia elétrica a serem utilizados no interior da área locada, independentemente das redes ora utilizadas pela CDRJ, ficando essa instalação e o pagamento dos respectivos con sumos, por conta exclusiva da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA QUARTA - CONSERVAÇÃO

A LOCATÁRIA obriga-se a manter o imóvel em

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

conta e 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 Cr$ 1.900.000,00 (hum milhão, novecentos mil cruzeiros),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 subseqüentes.

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 das 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.

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

CLÁUSULA OITAVA - FISCALIZAÇÃO

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

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, sob

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

PARÁGRAFO TERCEIRO - Por necessidade de obras, ou de amplia - ção 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

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 da área à CDRJ, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de uma multa diária de 100 (cem) BTNs - Bônus 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 pa

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

casado, identidade nº 3590286-IFP, CPF nº 509.697.227-53, residente e domiciliado nesta cidade do Rio de Janeiro na Rua Jucari nº. 372 - Irajá, 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 (art. ... 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, 31 de maio de 1990.

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

WALMIR DE CARVALHO ALVES
Sócio Cotista Gerente
CPF 796.510.707/49
CANTINA PORTO SELVAGEM LTDA-ME

MÔNICA ARAMIS NUNES DE OLIVEIRA
Sócia Cotista Gerente
CPF 687.699.707 / 34
CANTINA PORTO SELVAGEM LTDA - ME

Walmir de Carvalho Alves

Mônica Aramis Nunes Oliveira

DANIEL NUNES DE OLIVEIRA FILHO
Fiador

Daniel Nunes de Oliveira Filho

Autorizado pela DIREXE
(Reunião n.º 825 - fls. 173 -
Proc. 1-7032/81)