



COMPANHIA DO CAS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA DO SISTEMA PORTOBRÁS

Rua Acre, 21 - Tel. 296-5151 — Telex (021) 22163
Rio de Janeiro — RJ

C-DEPJUR № 082/90

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI FA-
ZEM A COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JA -
NEIRO E CANTINA NESPERENCE LTDA

[illegible]

CLÁUSULA PRIMEIRA

É objeto deste Contrato a Locação da Canteira situada no Pátio Interno, entre os Armazéns 3 e 4 da Av. Rodrigues Alves, no Cais do Porto, com área de 31,24 m², conforme indicações e delimitações constantes da planta às fls. 85 do Processo nº 1-5186/68-CDRJ.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O imóvel, ora locado, destina-se exclusivamente, a exploração de serviços de cantina,



COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA DO SISTEMA PORTOBRÁS

Rua Acre, 21 - Tel. 296-5151 — Telex (021) 22163
Rio de Janeiro — RJ

no horário de 6:00 às 19:00 horas, inclusive domingo e feriado 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, refrigerantes, pão, ovos, presunto, queijo, sanduiche etc., inclusive bebidas não alcóolicas, 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 01 (um) ano, a começar em 01.08.90 e a terminar em 31.07.91.

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.



CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO

O valor da locação é de Cr\$ 7.391,54 (sete mil trezentos e noventa e um cruzeiros e cinquenta e quatro centavos) x.a razão de Cr\$ 236,60 por m², pago na Tesouraria da CDRJ, 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 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 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 utilizados no interior da área locada, independentemente das redes ora utilizadas pela CDRJ, ficando essa instalação e o pagamento dos respectivos consumos, por conta exclusiva da LOCATÁRIA.

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) 22183
Rio de Janeiro — RJ

0344

5

PARÁGRAFO ÚNICO - A CDRJ fará também o seguro das acessões e benfeitorias previstas nos parágrafos 1º e 2º da cláusula anterior e que vierem a ser executadas no imóvel locado, devendo o valor do respectivo prêmio ser ressarcido pela LOCATÁRIA.

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 - MULTA

Não cumprindo as obrigações contratuais, no tempo e forma estipulados, independentemente da rescisão do contrato a critério único da CDRJ, incorrerá a LOCATÁRIA na multa 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.

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:



COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA DO SISTEMA PORTOBRÁS

Rua Acre, 21 - Tel. 296-5151 — Telex (021) 22163
Rio de Janeiro — RJ

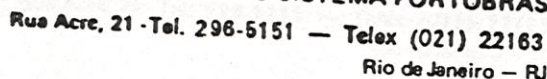
- a) falta de pagamento do aluguel como estipulado na Cláusula Terceira;
- b) sinistro no imóvel que impossibilite a sua utilização normal;
- c) desapropriação por utilidade pública;
- d) empréstimo, cessão ou transferência do imóvel, no todo ou em parte, sem prévia e expressa autorização da CDRJ;
- 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 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 do imóvel locado, há menos de seis meses, por seu preço de custo histórico.



[illegible]



COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA DO SISTEMA PORTOBRÁS

Rua Acre, 21 - Tel. 296-5151 — Telex (021) 22163
 Rio de Janeiro — RJ

1500 e 1503 do Código Civil). N caso de insolvência, fica -
 rá a LOCATÁRIA obrigada a oferecer outro fiador idôneo, no pra-
 zo de 10 (dez) dias, sob pena de rescisão da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA - FORO

O foro contratual, com renúncia e sem oposi-
 ção de qualquer outro, é o do Rio de Janeiro, Capital do Esta -
 do.

E, por estarem as partes contratantes de in-
 teiro acordo sobre as Cláusulas e Condições deste Contrato, o
 assinam em três vias do mesmo teor, juntamente com as testemu-
 nhas abaixo e a tudo presentes.

Rio de Janeiro, 17 de outubro de 1990.

CELSON ALMEIDA PARISI
 CELSO ALMEIDA PARISI
 Diretor-Presidente
 CPF 044.454.497/68

COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO

JARBAS PAGES DE FREITAS
 JARBAS PAGES DE FREITAS
 Sócio-Gerente

CPF 352.608.237/53
 CANTINA NESPERENCE LTDA

LUÍZ ALBERTO FIALHO DE PAIVA
 LUÍZ ALBERTO FIALHO DE PAIVA
 Fiador

Autorizado pela DIREXE

(Reunião n.º 842 - fls. 182 -

Proc. 1.5186/68)

TESTEMUNHAS: 1)

Adriano Estela de A. M. / e. o. s.