



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 6:00 (seis) às 19:00 horas, inclusive domingos e feriados em que houver trabalho portuário na área, obrigando-se a Locatária a fornecer lanches e refeições com gêneros de primeira qualidade e perfeita higiene, tais como: leite, café, refrigerantes, pão, ovos, presunto, queijo, sanduíches, etc., inclusive bebidas não alcoólicas.

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 01.09.90 e a terminar em 31.08.91.

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 Cr\$ 16.347,14 (dezes-
 seis mil trezentos e quarenta e sete cruzeiros e quatorze centa-
 vos), x.
 a razão de Cr\$ 241,46 por m², 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 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 con-
 sumos, por conta exclusiva da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA QUARTA - CONSERVAÇÃO

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



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 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.



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). 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, assinam em três vias do mesmo teor, juntamente com as testemunhas abaixo e a tudo presentes.

Rio de Janeiro, 07 de novembro de 1990.

CELSO ALMEIDA PARISI
Diretor-Presidente
CPF 044.454.497/68
COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO

SALVADOR RIBEIRO RANGEL
Sócio-Gerente
CPF 304.578.747/91

BAR E CANTINAS CAIS DO PORTO LTDA

MARIA DE FÁTIMA MADEIRA RANGEL
Sócia
CPF 833.677.807/15

BAR E CANTINAS CAIS DO PORTO LTDA

SALVADOR RIBEIRO RANGEL
Fiador

Autorizado pela DIREXE
(Reunião n.º 841 - fls. 190 -
Proc. 1-5303/69)

TESTEMUNHAS: 1)