



C-DEPJUR Nº 109/90

 CONTRATO DE ARRENDAMENTO QUE ENTRE
 SI FAZEM A COMPANHIA DOCAS DO RIO
 DE JANEIRO E UNIÃO S.A. - TERMINAIS
 E ARMAZÉNS GERAIS

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, Engº CELSO ALMEIDA PARISI como ARRENDANTE e UNIÃO S.A. - TERMINAIS E ARMAZÉNS GERAIS, estabelecida na Rua da Consolação, 2710 - 4º andar - São Paulo-SP, inscrita no CGC sob o nº 50.280.387/0001-55 neste ato representada por RAPAHÉL DE ALMEIDA CUNHA MEDEIROS, Diretor-Superintendente e CESARE PORRO, Diretor, como ARRENDATÁRIA, segundo a documentação constante do Processo nº 1-5720/80 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 ARRENDAMENTO do imóvel abaixo descrito, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

É objeto deste Contrato o arrendamento do imóvel de propriedade da CDRJ, situado na Rua Praia do Cajú, 674, com 10.940 m², destacado do termo Cod. Pat. 385.005, registrado sob a matrícula 27487-R-1 AV2 do 3º Of. R.I., conforme planta de situação às fls. 384 do Processo nº 1-5720/80.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O imóvel, ora arrendado, destina-se exclusivamente, a armazenagem e movimentação de graneis líquidos, 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 ARRENDATÁRIA como não será permitido que terceiros utilizem o imóvel arrendado seja para qualquer



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

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

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO

O prazo do arrendamento é de 10 (dez) anos a partir de 1º de outubro de 1990.

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 ARRENDATÁRIA, 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 do arrendamento é de Cr\$
1.249.410,00 (hum milhão, duzentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e dez cruzeiros), a razão de Cr\$ 114,20 por m², 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 e de acordo com a taxa de variação do BTN, devendo ser renegociado de corridos 3 (três) e 6 (seis) anos de vigência deste contrato.



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 ARRENDATÁRIA pagará todos os impostos e taxas, federais, estaduais ou municipais, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel arrendado, e demais encargos, tais como água, esgoto, luz e força, independentemente de outras penalidades impostas pelas autoridades. A água e energia elétrica serão fornecidas a medidor, pagando a ARRENDATÁRIA 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 ARRENDATÁRIA, de ramais próprios de fornecimento de água e energia elétrica a serem utilizados no interior da área arrendada, independentemente das redes ora utilizadas pela CDRJ, ficando essa instalação e o pagamento dos respectivos consumos, por conta exclusiva da ARRENDATÁRIA.

CLÁUSULA QUARTA - CONSERVAÇÃO

A ARRENDATÁRIA obriga-se a manter o imóvel em perfeito estado de conservação e higiene e a proceder, por sua 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 ARRENDATÁRIA restaurá-lo de pronto, independentemente das perdas e danos que ocorrerem, cumprindo à CDRJ ressarcir à ARRENDATÁRIA as despesas comprovadamente realizadas na restauração do imóvel, até o limite da indenização efetivamente recebida da seguradora.

PARÁGRAFO QUARTO - A ARRENDATÁRIA é a única responsável pelos bens em custódia no imóvel arrendado, 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 CDRJ fará o seguro do imóvel arrendado contra fogo e outros riscos a que estiver exposto no valor mínimo de Cr\$ 2.000.000,00 (dois milhões de cruzeiros), com vigência durante o prazo do presente contrato e suas prorrogações, e até que seja o imóvel restituído, obrigando-se a ARRENDATÁRIA a ressarcir à CDRJ o valor do prêmio do seguro, no prazo de 60 (sessenta) dias a partir da data da assinatura deste instrumento.

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 arrendado, devendo o valor do respectivo prêmio ser ressarcido pela ARRENDATÁRIA.

CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES

Além das obrigações contratuais, cumpre a ARRENDATÁRIA 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 ARRENDATÁRIA 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 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 a que vier substituí-lo.

CLÁUSULA OITAVA - FISCALIZAÇÃO

A CDRJ por intermédio de seus prepostos, terá a qualquer tempo, livre acesso ao imóvel arrendado 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 ARRENDATÁRIA a ação fiscalizadora da CDRJ;



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 ARRENDATÁRIA, 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 180 (cento e oitenta) dias, indenizando a ARRENDATÁRIA pelas acessões e benfeitorias que houver feito no imóvel arrendado, 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 ARRENDATÁRIA 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 do arrendamento, ou rescindido este contrato de pleno direito, a ARRENDATÁRIA 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 ARRENDATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de uma multa diária de 100 (cem) BTN's - Bônus do Tesouro Nacional, além do valor do arrendamento ser aumentado, automático 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 ARRENDATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA - FIADOR

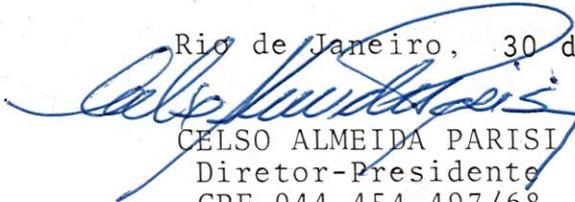
Para garantia do fiel cumprimento das obrigações decorrentes deste contrato, inclusive nas eventuais prorrogações, também assina o presente instrumento, como FIADOR e principal pagador UNIPAR UNIÃO DE INDÚSTRIAS PETROQUÍMICAS S.A., Sociedade de Capital Nacional, com sede na Rua Araujo Porto Alegre, nº 36 - 4º andar, nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 33.958.695/0001 - 78, representada por seu Diretor Presidente Executivo Sr. FLORIANO PEIXOTO FARIA LIMA e por seu Diretor Vice-Presidente Executivo Sr. ADOLPHO DE ALBUQUERQUE MAYER, 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 ARRENDATÁRIA obrigada a oferecer outro fiador idôneo, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de rescisão do arrendamento.

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, 30 de novembro de 1990.


CELSO ALMEIDA PARISI
Diretor-Presidente
CPF 044.454.497/68

COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO


RAPAHEL DE ALMEIDA CUNHA MEDEIROS
Diretor Superintendente
CPF 059.750.937/91

UNIÃO S.A. TERMINAIS E ARMAZÉNS GERAIS


CESARE PORRO
Diretor
CPF 034.570.288/34

UNIÃO S.A. TERMINAIS E ARMAZÉNS GERAIS