



COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA DO SISTEMA PORTOBRÁS

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

matográfico, não sendo permitida outra destinação. x.x.x.x.x.x..

PARÁGRAFO SEGUNDO - Fica terminantemente proibido o depôsi -
to ou a guarda de materiais que não se re -
lacionem com as atividades próprias da LOCATÁRIA como não será
permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qual
quer fim.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A LOCATÁRIA não poderá colocar nas par -
tes externas do imóvel locado letrei -
ros 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 come -
çar em 01.10.90 e a terminar em 30.09.91.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Findo o prazo previsto nesta Cláusula ,
poderá o presente Contrato ser pror -
rogado, nas condições estabelecidas no Parágrafo Único do Arti -
go 111, do Decreto nº 59.832, de 21.12.66, desde que haja inte -
resse 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 crité -
rio exclusivo da CDRJ, implica necessari -
amente 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. 298-5151 — Telex (021) 22163
 Rio de Janeiro — RJ

CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO

O valor da locação é de Cr\$ 228.664,70 (duzentos e vinte e oito mil, seiscentos e sessenta e quatro cruzeiros e setenta centavos) x. a razão de Cr\$ 103,94 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.

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 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 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 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 CDRJ fará o seguro do imóvel locado contra fogo e outros riscos a que estiver exposto no valor mínimo de Cr\$ 6.561.751,00 (seis milhões, quinhentos e sessenta e um mil setecentos e cinquenta e um cruzeiros) x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x. com vigência durante o prazo do presente contrato e suas prorrogações, e até que seja o imóvel restituído, obrigando-se a LOCATÁRIA 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 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:

[Handwritten blue scribbles and marks on the left margin]

[Handwritten blue mark resembling a stylized 'M' or 'W' at the bottom center]



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.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten mark in blue ink.

Handwritten mark in blue ink.



COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA DO SISTEMA PORTOBRÁS

Rua Acre, 21 - Tel. 298-5151 — Telex (021) 22183
Rio de Janeiro — RJ

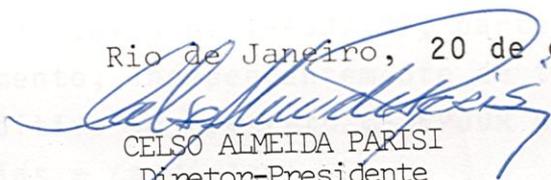
1500 e 1503 do Código Civil). No caso de insolvência, ficará a LOCATÁRIA obrigada a oferecer outro fiador idôneo, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de rescisão da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA - FORO

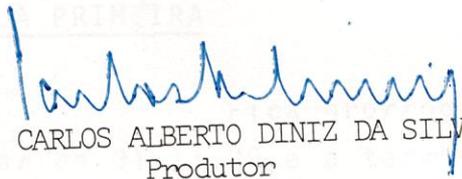
O foro contratual, com renúncia e sem oposição de qualquer outro, é o do Rio de Janeiro, Capital do Estado.

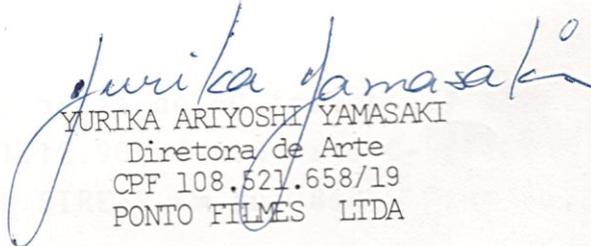
E, por estarem as partes contratantes de inteiro acordo sobre as Cláusulas e Condições deste Contrato, assinam em três vias do mesmo teor, juntamente com as testemunhas abaixo e a tudo presentes.

Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 1990.


CELSON ALMEIDA PARISI
Diretor-Presidente
CPF 044.454.497/68

COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO

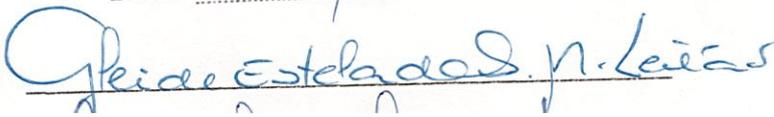

CARLOS ALBERTO DINIZ DA SILVA
Produtor
CPF 160.084.567/34
PONTO FILMES LTDA


YURIKA ARIYOSHI YAMASAKI
Diretora de Arte
CPF 108.521.658/19
PONTO FILMES LTDA


HERALDO BORN DA SILVA FILHO
Fiador

Autorizado pela DIREXE
(Reunido n. 854 fls. 115)
Proc. 1-435/86

TESTEMUNHAS: 1)


Gláucia Estelada de N. Leães