



COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA DO SISTEMA PORTOBRÁS

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

conservação e reparos de containers, bem como a pré-estivagem, separação e unitização de carga, devendo o terminal implantado, por conta e risco da LOCATÁRIA, operar de acordo com seus objetivos estatutários e dentro das normas estabelecidas pela CDRJ.

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 03 (três) anos, a começar em 01.07.90 e a terminar em 30.06.93.

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. 298-5151 - Telex (021) 22163
Rio de Janeiro - RJ

0510³

CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO

O valor da locação é de Cr\$ 584.297,07 (quinhentos e oitenta e quatro mil, duzentos e noventa e sete cruzeiros e sete centavos), a razão de Cr\$ 60,60 por m², sendo 1.028,79 m² de área coberta e 12.244,47 m² de área descoberta, 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 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



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 CDRJ fará o seguro do imóvel locado contra fogo e outros riscos a que estiver exposto no valor mínimo de Cr\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil cruzeiros), com 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. 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.



COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA DO SISTEMA PORTOBRÁS

Rua Acre, 21 - Tel. 296-5151 - Telex (021) 22183
 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 Acrc. 21 - Tel. 296-5151 — Telex (021) 22163
Rio de Janeiro — RJ

- 05226 .
- a) falta de pagamento do aluguel como estipu lado 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 con - tratual;
 - f) impedir ou dificultar a LOCATÁRIA a ação fiscalizadora da CDRJ;
 - g) liquidação, falência ou concordata da LO - CATÁRIA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - À CDRJ reserva-se o direito de conver - ter a rescisão em multa, segundo uma das modalidades previstas na Cláusula Sétima.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso da alínea "d", a LOCATÁRIA, avi - sada , terá 10 (dez) dias para restabele cer a situação anterior, sob pena de rescisão automática do contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Por necessidade de obras, ou de amplia ção comercial, a CDRJ poderá ainda denun ciar o presente Contrato, mediante aviso prévio escrito de 60 (sessenta) dias, indenizando a LOCATÁRIA pelas acessões e ben - feitorias que houver feito do imóvel locado, há menos de seis meses, por seu preço de custo histórico.

[Handwritten signature and initials in blue ink at the bottom left]



COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA DO SISTEMA PORTOBRÁS

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

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 60 (sessenta) 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) BTN's - 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 nas eventuais prorrogações, também assina o presente instrumento, como FIA-DORA e principal pagadora AGÊNCIA MARÍTIMA LAURETS LACHMANN S/A, estabelecida na Rua Acre nº 30 - 12º andar, nesta cidade, CGC nº 33.271.529/0001-07, representada pelo Sr. ARNE RICHARD JOHNNY BENGTISSON, carteira de identidade nº 3.327.882-SSP/SP, CPF nº 024.452.128/04,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 (.1491,



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

Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 1990.

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

LUIZ SERGIO FISHER DE CASTRO
 LUIZ SERGIO FISHER DE CASTRO
 Diretor Geral
 CPF 600.003.767/87
 INTEGRAL TRANSPORTE E AGENCIAMENTO MARÍTIMO
 LTDA

JOÃO CABRAL
 JOÃO CABRAL
 Gerente Administ. Financeiro
 CPF 094.331.477/15
 INTEGRAL TRANSPORTE E AGENCIAMENTO MARÍTIMO
 LTDA

AGÊNCIA MARÍTIMA LAURITS LACHMANN S/A
 AGÊNCIA MARÍTIMA LAURITS LACHMANN S/A
 Fiadora

Autorizado pela DIREXE
 (Reunião n. 849 - fls. 190 -
 Proc. 1-2468/81)

TESTEMUNHAS: 1) *Cláudio Estelão das Neves*