



COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA DO SISTEMA PORTOBRÁS

Rua Acre, 21 - Tel. 296-5151 — Telex (021) 22163

Rio de Janeiro — RJ

C-DEPJUR Nº 002/91

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI FA-
 ZEM A COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JA -
 NEIRO E INDÚSTRIAS REUNIDAS MARILU
 S/A

A COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO, Socieda
 de de Economia Mista, vinculada ao Ministério da Infra-Estrutu-
 ra, com sede à rua Acre nº 21, nesta cidade do Rio de Janei -
 ro - RJ, inscrita no CGC sob o nº 42.266.890/0001-28, represen-
 tada por seu Diretor-Presidente, Engº CELSO ALMEIDA PARISI, x.x
 x.
 como LOCADORA e INDÚSTRIAS REUNIDAS MARILU S/A, estabelecida na
 Av. Rio de Janeiro nº 407, nesta cidade do Rio de Janeiro - RJ,
 inscrita no CGC sob o nº 33.113.119/0001-20 neste ato repre-
 sentada por CARLOS ARISTIDES PETRONE, Diretor Superintendente e
 NILTON AMORIM SOUZA, Contador x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.
 x.
 como LOCATÁRIA, segundo a documentação constante do Processo nº
 1.3440/86 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 Contra
to de Locação do imóvel abaixo descrito, mediante as seguin -
 tes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA

É objeto deste Contrato a Locação da faixa de
 linhas férreas medindo 2.924,37 m2, localizada na Rua Eduardo Lu
 iz Lopes, entre a área ocupada pelo estacionamento do Jornal do
 Brasil e o prédio da Inds. Reunidas Marilú S/A, conforme plan-
 ta anexa à fl. 08 do presente Processo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O imóvel, ora locado, destina-se exclusi
 vamente, a pátio de manobra de veículos



COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA DO SISTEMA PORTOBRÁS

Rua Acre, 21 - Tel. 296-5151 — Telex (021) 22163

Rio de Janeiro — RJ

que se dirigem à Empresa para carregamento de produtos, 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 02 (dois) anos, a começar em 01.09.90 e a terminar em 31.08.92.

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\$ 216.316,17 (duzen-
tos e dezesseis mil, trezentos e dezesseis cruzeiros e dezesse-
te centavos) x.
a razão de Cr\$ 73,97 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 higiene e a proceder, por sua

[illegible]



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

- 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 fiscalisadora 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.



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 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 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 - DOR e principal pagador MOINHO FLUMINENSE S.A. INDS. GERAIS, com endereço à Rua Sacadura Cabral nº 280/290, Saúde-RJ, inscrito no CGC sob o nº 33.009.960/0001-71, representado por EDMUNDO SPERB Fº, brasileiro, casado, industrial, Carteira de Identidade nº 21.371 JUCERJA, CPC nº 010.893.828/04 e PAULO ROBERTO MOTTA AYD, brasileiro, casado, advogado, Carteira de Identidade nº 631.873 IFP e CPF nº 032.012.607/20, cargos na Empresa: Diretores, 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, 04 de janeiro de 1991

CELSONO ALMEIDA PARISI
CELSONO ALMEIDA PARISI

Diretor-Presidente

CPF 044.454.497/68

COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO

CARLOS ARISTIDES PETRONI
CARLOS ARISTIDES PETRONI

Diretor Superintendente

CPF 231.179.747/68

INDÚSTRIAS REUNIDAS MARILÚ S/A

NILTON AMORIM SOUZA
NILTON AMORIM SOUZA

Contador

CPF 861.557.117/04

INDÚSTRIAS REUNIDAS MARILÚ S/A

MOINHO FLUMINENSE S/A - FIADOR
MOINHO FLUMINENSE S/A - FIADOR

Autorizado pela DIREXE

(Reunião n. 854 - fls. 95 -

Proc. 1-3440/86)

TESTEMUNHAS:

1) *Gláucia Estela da S. Moura*

TECNICO a Firmado em 04/01/91
de Petroni, Nelson C.
por uma via, lanco
Roberto Walter Cury
Edmundo P. M. Filho
No 11 de 12 de 1990
Ela teste
COTA: Tab. VIII - Item Nº 3