

**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 200  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22183 - Fax 233-20

**PARÁGRAFO ÚNICO**

A celebração de  
implica necessar  
novas condições, tendo-se em vista a valor  
as normas de ordem pública.

**CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE  
FAZEM A COMPANHIA DOCAS DO RIO DE  
JANEIRO E PORTUS - INSTITUTO DE  
SEGURIDADE SOCIAL**

**C - DEP JUR nº 124/93**

**CLÁUSULA TERCEIRA - PRELÓ**

A COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO, Sociedade de Econom  
Mista, vinculada ao Ministério dos Transportes, com sede na Rua Acre, 21, nesta cidad  
do Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CGC sob o nº 42.266.890/0001-28, por dian  
denominada CDRJ, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, Engº AUGUST  
DE REZENDE MENEZES, como LOCADORA e PORTUS - INSTITUTO DE SEGURIDAD  
SOCIAL, com sede na Praça Mauá, 10, nesta cidade do Rio de Janeiro-RJ, inscrito r  
CGC sob o nº 29.994.266/0001-89, neste ato representado pelo seu Diretor-Presidente  
Engº PEDRO BATOULI, como LOCATÁRIO, segundo a documentação constante c  
Processo 1-2480/92, que independentemente de transcrição, fica fazendo parte integran  
e complementar deste instrumento e de acordo com decisão da DIREXE em sua 96  
reunião, celebram por força deste instrumento, Contrato de Locação do imóvel abai  
descrito, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO**

É objeto deste Contrato de Locação, uma sala com 87,89 m<sup>2</sup>, no  
pavimento do prédio da Gerência do Porto do Rio, localizada na Av. Rodrigues Alves, 2  
conforme indicações e delimitações constantes da planta às fls. 14 do Processo  
2480/92.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O imóvel, ora locado, destina-se exclusivamente, ao  
atendimento dos empregados desta Companhia em seu loc  
de trabalho, decorrente do convênio de adesão firmado entre a CDRJ e o PORTUS, nã  
sendo permitida outra destinação.

**CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO**

O prazo de locação é de 02 (dois) anos, a começar na data da assinatura  
deste instrumento.



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acra, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

**PARÁGRAFO UNICO -** 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 da locação é de CR\$ 16.352,00 (dezesesseis mil trezentos e cinquenta e dois cruzeiros reais) mensais à razão de CR\$ 185,82 (cento e oitenta e cinco cruzeiros reais e oitenta e dois centavos), por m<sup>2</sup>, referentes ao mês de setembro/93, 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 atualizado para a data da assinatura deste instrumento e, a partir daí reajustado trimestralmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - IGP/FGV.

**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, o LOCATÁRIO pagará todos os impostos e taxas, federais, estaduais e municipais que incidam ou venham a incidir - proporcionalmente na área locada, além dos demais encargos, tais como água, esgoto, luz e força. A água e a energia elétrica serão fornecidas a medidor, pagando o LOCATÁRIO o que for devido, de acordo com o fornecimento feito pela CDRJ. Na impossibilidade de tal fornecimento, a LOCADORA autorizará instalação de ramais próprios de fornecimento, cujas despesas ficarão a cargo do LOCATÁRIO.

**CLÁUSULA QUARTA - CONSERVAÇÃO**

O LOCATÁRIO obriga-se a manter a área locada 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-a 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 -** O LOCATÁRIO é o único responsável pelos bens em custódia na área locada, 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**

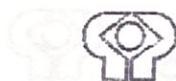
A CDRJ fará o seguro do imóvel locado contra fogo e outros riscos a que estiver exposto no valor mínimo de CR\$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil cruzeiros reais) com vigência durante o prazo do presente contrato e suas prorrogações, e até que seja o imóvel restituído, obrigando-se a LOCATÁRIA a ressarcir à CDRJ o valor do prêmio do seguro, no prazo de 60 (sessenta) dias a partir da data da assinatura deste instrumento.

#### **CLÁUSULA SEXTA - MULTA**

Não cumprindo as obrigações contratuais no tempo e forma estipulados, independentemente de rescisão do Contrato, incorrerá o LOCATÁRIO na multa de 10% (dez 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, atualizado pela TR pro-rata e apurada entre a data do vencimento e ao do efetivo pagamento.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - FISCALIZAÇÃO**

A CDRJ por intermédio de seus prepostos, terá a qualquer tempo, livre acesso ao imóvel locado, para inspeção e fiscalização.



### **CLÁUSULA OITAVA - 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 o LOCATÁRIO a ação fiscalizadora da CDRJ;
- g) liquidação, falência ou concordata do LOCATÁRIO.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - No caso da alínea "d", o LOCATÁRIO, devidamente avisado com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, terá 10 (dez) dias para restabelecer a situação anterior, sob pena de rescisão automática do Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - 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 o LOCATÁRIO pelas acessões e benfeitorias que houver feito na área locada há menos de seis meses.

### **CLÁUSULA NONA - RESPONSABILIDADE**

Sem prejuízo do disposto na Cláusula Quarta e seus Parágrafos 3º, o LOCATÁRIO 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 este qualquer responsabilidade.



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**  
Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

**CLÁUSULA DÉCIMA - INDENIZAÇÃO**

A título de indenização pela ocupação do imóvel, o LOCATÁRIO pagará mensalmente a CDRJ, além do aluguel, a importância equivalente ao valor do mesmo, de acordo com as condições estabelecidas na Cláusula Terceira, pertinente aos meses compreendidos no período de maio de 92 até a data da assinatura deste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - 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, 17 de dezembro de 1993.

*mez.*  
**AUGUSTO DE REZENDE MENEZES**  
Diretor-Presidente  
CPF 011.123.767/04  
**COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO**

**PEDRO BATOULI**  
Diretor-Presidente  
CPF 032.007.797/72

**PORTUS - Instituto de Seguridade Social**

**TESTEMUNHAS:**

1. Olyvia Estela de S. Moraes
2. Veria Maria da Silva

Extrato Publicado no D. O. U., III Seção  
Em, 20/01/94, Pág. 1532