



DOCAS DO RIO
AUTORIDADE PORTUÁRIA

C-DEPJUR Nº 046/2001

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMENTO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA CARLOS SEIDL, NºS. 2/4, NO CAJU, NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, QUE ENTRE SI FAZEM A COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO E A ALGAREA MINERAÇÃO LTDA.

A COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO - CDRJ, Sociedade de Economia Mista, vinculada ao Ministério dos Transportes, com sede na Rua Acre nº 21, nesta cidade do Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ sob o número 42.266.890/0001-28, doravante denominada **CDRJ**, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, FRANCISCO JOSÉ ROBERTSON PINTO, e **ALGAREA MINERAÇÃO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o número 03.627.380/0001-87, com sede nesta cidade, na Av. Rio Branco nº 26, 14º andar, conjunto 1401-parte, doravante denominada **ARRENDATÁRIA**, neste ato representada por seus Sócios-Gerentes, JOSÉ CELSO GUIMARÃES e JOÃO MANOEL DE LIMA MONTEIRO, inscritos no CPF/MF sob os nºs 850.881.028-87 e 157.699.417-07, respectivamente; celebram o presente Contrato Administrativo de Arrendamento, mediante dispensa de licitação, com fundamento no disposto no inciso V, do artigo 24, da Lei nº 8.666/93, conforme autorização da Diretoria Executiva da **CDRJ - DIREXE**, em sua 1249ª reunião, realizada em 18/09/2001, segundo a documentação constante do Processo nº 12.268/2001, que constitui parte integrante e complementar deste instrumento; conforme as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

Constitui objeto do presente contrato administrativo o arrendamento do imóvel de propriedade da **CDRJ**, situado na Rua Carlos Seidl, 2/4, Caju, na Cidade do Rio de Janeiro-RJ.

[Handwritten signatures]



PARÁGRAFO – ÚNICO

As dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os contratantes o arrendamento como sendo "AD CORPUS", ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

CLÁUSULA SEGUNDA - FINALIDADE

A **ARRENDATÁRIA** é obrigada a apresentar, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contado da data da assinatura deste Contrato, as licenças necessárias ao funcionamento da atividade que desenvolverá no imóvel arrendado, expedidas pelas autoridades públicas.

CLÁUSULA TERCEIRA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente arrendamento constitui um contrato administrativo regido pelas Normas de Direito Público, e em especial pela Lei nº 9.491, de 09.09.97 e sua regulamentação constante do Decreto nº 2.594, de 15.05.98, pelo Decreto nº 1990, de 29.08.96, e pela Lei nº 8.666/93; não se lhe aplicando, portanto, as regras que regem o arrendamento ou a locação, civil ou comercial.

CLÁUSULA QUARTA - PRAZO

O presente arrendamento vigorará durante o prazo de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data da assinatura deste contrato, prorrogáveis a critério da **CDRJ**.

PARÁGRAFO – ÚNICO

Em caso de prorrogação, a **ARRENDATÁRIA** deverá manifestar seu interesse com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da data do término do contrato.

CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES

A **ARRENDATÁRIA** fica obrigada a pagar todas as despesas, tais como tributos, impostos, taxas, foro e outras, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto deste contrato.

CLÁUSULA SEXTA - REMUNERAÇÃO

Como contraprestação pelo arrendamento objeto deste contrato, a **ARRENDATÁRIA** obriga-se a pagar à **CDRJ**, mensalmente, a importância de R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais), acrescida dos valores correspondentes aos encargos anotados na Cláusula Quinta, até o 3º dia útil seguinte ao mês vencido, mediante depósito realizado através de ficha de compensação bancária obtida junto a Seção de Cobrança da **CDRJ** situada na Avenida Rodrigues Alves nº 20 – 3º andar, no Centro, nesta Cidade.

PARÁGRAFO – PRIMEIRO

O valor estabelecido nesta Cláusula será reajustado anualmente com base na variação acumulada do IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas, podendo essa periodicidade ser reduzida conforme dispuser a legislação superveniente.

PARÁGRAFO – SEGUNDO

O atraso no pagamento do valor ajustado nesta cláusula e dos encargos previstos na Cláusula Quinta sujeita a **ARRENDATÁRIA** a multa de 10% (dez por cento), incidente sobre o valor do débito, mais juros de mora mensal de 1% (um por cento) "pro-rata"; reajustada a soma desses valores pela variação acumulada do IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas.

CLÁUSULA SÉTIMA – FISCALIZAÇÃO

Sem prejuízo da supervisão e da fiscalização que os Órgãos Públicos competentes exercem normalmente sobre o imóvel arrendado, a **CDRJ**, verificará, pelo seu Departamento Comercial de Engenharia e de Desenvolvimento, o fiel cumprimento dos encargos e demais compromissos assumidos pela **ARRENDATÁRIA**, neste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO

A **ARRENDATÁRIA** desde já se compromete a facilitar o acesso dos empregados da **CDRJ** incumbidos da **FISCALIZAÇÃO**, aos quais não poderá vedar, por quaisquer formas e a nenhum pretexto, a entrada no imóvel e nas benfeitorias que nele forem edificadas.

[Handwritten signatures]

CLÁUSULA OITAVA – CONSERVAÇÃO

Obriga-se a **ARRENDATÁRIA** a zelar pelo imóvel e a bem conservar as benfeitorias que vierem a ser edificadas, trazendo-os limpos e em bom estado, guardando-os e procedendo aos reparos e consertos que se fizerem recomendáveis à sua preservação, tudo às suas exclusivas expensas, sem qualquer direito a indenização ou a retenção.

PARÁGRAFO – PRIMEIRO

Quaisquer construções que venham a ser feitas pela **ARRENDATÁRIA** no imóvel ora arrendado deverão ser previamente aprovadas pela repartição municipal competente e pela **CDRJ**.

PARÁGRAFO – SEGUNDO

Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, fica estabelecido que todas e quaisquer construções e benfeitorias acedem ao imóvel objeto deste arrendamento, revertendo com este, automaticamente, ao patrimônio da **CDRJ**, após o efetivo encerramento do arrendamento, sem que assista à **ARRENDATÁRIA** quaisquer direitos, a indenização ou a retenção.

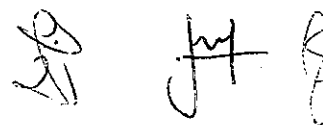
CLÁUSULA NONA – PENALIDADES E MULTAS

No caso de inadimplência pelo não cumprimento das exigências da **FISCALIZAÇÃO**, a **CDRJ** aplicará à **ARRENDATÁRIA**, por dia de descumprimento, a contar da data do recebimento da referida notificação, conforme se trate da primeira falta ou reincidência, as seguintes multas:

- a) De 2% (dois por cento) do valor mensal do arrendamento, por dia corrido, no caso de primeira falta;
- b) De 4% (quatro por cento) do valor mensal do arrendamento, por dia corrido, no caso de reincidência.

PARÁGRAFO – PRIMEIRO

As penalidades previstas nesta cláusula não excluem a **ARRENDATÁRIA** de outras quaisquer previstas no contrato ou na Lei, nem a responsabilidade de responder por perdas e danos que vier a causar à **CDRJ** e a terceiros, em decorrência do arrendamento.





PARÁGRAFO – SEGUNDO

Os valores correspondentes às multas a serem aplicadas não poderão ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) do valor total do arrendamento mensal, conforme estipulado na Cláusula Sexta.

CLÁUSULA DÉCIMA – EXTINÇÃO DO ARRENDAMENTO

O presente arrendamento extinguir-se-á, de pleno direito, nos seguintes casos:

- a) ocorrência da dissolução ou extinção da **ARRENDATÁRIA**;
- b) se a **ARRENDATÁRIA** alterar as suas atividades de forma a modificar o objetivo do arrendamento;
- c) se a **ARRENDATÁRIA** descumprir quaisquer das obrigações ou encargos constantes deste Contrato;
- d) com o término do prazo contratual ou de suas prorrogações;
- e) se a **ARRENDATÁRIA** não cumprir a obrigação fixada na Cláusula Segunda.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRIMEIRA – RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

A **ARRENDATÁRIA** obriga-se a desocupar e restituir o imóvel livre e desembaraçado ao final do prazo do arrendamento.

CLÁUSULA DÉCIMA - SEGUNDA - REMOÇÃO DE BENS

Extinto, por qualquer razão o presente arrendamento, ou se verificado, ainda, o abandono do imóvel pela **ARRENDATÁRIA**, poderá a **CDRJ** promover a imediata e compulsória remoção de quaisquer bens que permaneçam no dito imóvel, transferindo-os para qualquer local, eximindo-se a **CDRJ** de toda responsabilidade por eventuais danos causados a esses bens, antes, durante ou após a remoção, bem como pela guarda dos mesmos.



CLÁUSULA DÉCIMA - TERCEIRA - GARANTIA

Prestará a **ARRENDATÁRIA** garantia da integral e perfeita execução das obrigações assumidas no presente Contrato, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor anual do contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A garantia poderá ser prestada por caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública; seguro garantia ou, ainda, por fiança bancária.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A garantia, quando prestada na modalidade caução em dinheiro, será efetuada mediante o recolhimento do correspondente valor à Seção de Faturamento - **SEFATU**, da **CDRJ**, situada na Avenida Rodrigues Alves, nº 20 - 3º andar, no Centro, nesta Cidade.

PARÁGRAFO TERCEIRO

A garantia somente será devolvida à **ARRENDATÁRIA** quando findo o arrendamento e depois do integral cumprimento das obrigações por ela assumidas no presente Contrato, bem como após constatada a inexistência de qualquer débito da **ARRENDATÁRIA** para com a **CDRJ**, decorrente do presente Contrato.

PARÁGRAFO QUARTO

O valor da caução em dinheiro será restituído atualizado monetariamente.

CLÁUSULA DÉCIMA - QUARTA - SEGURO

Além dos seguros obrigatórios por lei, obriga-se a **ARRENDATÁRIA** a efetivar seguro total do imóvel e de todas as suas instalações, em especial contra fogo, a ser feito a favor da **CDRJ**, no valor de R\$ 3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil reais), entregando-lhe a respectiva apólice no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de assinatura deste Contrato.

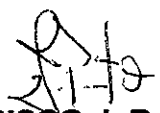


CLÁUSULA DÉCIMA - QUINTA - FORO

O Foro competente para dirimir quaisquer questões suscitadas na aplicação do presente Contrato é o da sede da **CDRJ**, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e acordadas, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo firmadas.

Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2001.


FRANCISCO J. R. PINTO

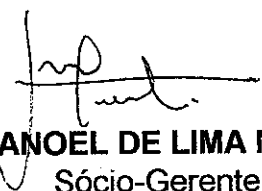
Diretor-Presidente

COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO


JOSÉ CELSO GUIMARÃES

Sócio-Gerente

ALGAREA MINERAÇÃO LTDA.


JOÃO MANOEL DE LIMA MONTEIRO

Sócio-Gerente

ALGAREA MINERAÇÃO LTDA.

TESTEMUNHAS:

1) 

2) 

Contrato Arrendamento Imóvel Carlos Seidl.doc

Extrato Publicado no D. O. U, III Seção
em 18 / 10 / 2001, Pág. 30