



AUTORIDADE PORTUÁRIA

C-SUPJUR Nº 099/2005

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE
ARRENDAMENTO DO IMÓVEL SITUADO
NA RUA DA IGREJINHA Nº01, QUE ENTRE
SI FAZEM A COMPANHIA DOCAS DO RIO
DE JANEIRO E A FUTURA COORDENAÇÃO
DE EMBARQUES 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, CNPJ Nº 42.266.890/0001-28, doravante denominada **CDRJ**, neste ato representada por seu Diretor Presidente, **ANTONIO CARLOS SOARES LIMA**, e a FUTURA COORDENAÇÃO DE EMBARQUES LTDA, doravante denominada **ARRENDATÁRIA**, inscrita no CNPJ sob número 02.905.827/0001-70, segundo a documentação constante no Processo nº 20191/2005 e do Edital da Concorrência nº 006/2005, de acordo com autorização da DIREXE, em sua 1612ª reunião, realizada em 26/04/2005, que constituem partes integrantes e complementares deste instrumento, celebram o presente Contrato Administrativo de Arrendamento, mediante 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 da Igrejinha nº01, bairro do S. Cristóvão, na Cidade do Rio de Janeiro, conforme características constantes do item 09, do Anexo II, do Edital de Concorrência nº 006/2005.



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

O imóvel ora arrendado será utilizado pela ARRENDATÁRIA para a atividade de Terminal de Armazenagem e Estufagem de cargas destinadas a exportação pelo Porto do Rio de Janeiro.

PARÁGRAFO ÚNICO

A ARRENDATÁRIA é obrigada a apresentar, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias, contado da data da assinatura deste contrato, as licenças necessárias ao funcionamento da atividade mencionada nesta cláusula, expedidas pelas autoridades públicas.

O prazo acima estipulado poderá ser prorrogado, a critério da CDRJ, desde que apresentadas justificativas pelas autoridades públicas incumbidas de fornecer as licenças.

CLÁUSULA TERCEIRA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente arrendamento constitui um contrato administrativo regido pelas Normas de Direito Público e, em especial, 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 prorrogável por igual período, desde que haja concordância formal das partes e a ARRENDATÁRIA se manifeste com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência antes da data do término do contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO

O presente arrendamento terá início a partir da data de entrega do imóvel à ARRENDATÁRIA.



CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES

A ARRENDATÁRIA fica obrigada a pagar todas as despesas, tais como tributos, impostos, taxas, foro, despesas de condomínio 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\$5.009,99 (cinco mil e nove reais e noventa e nove centavos), até o 5º dia útil ao mês vencido, mediante depósito realizado através de ficha de compensação bancária obtida junto a Divisão de Gestão Financeira-DIGEFI da CDRJ situada na Rua Acre nº 21 – 7º andar, Centro, nesta Cidade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O preço estabelecido nesta Cláusula será reajustado anualmente com base na variação acumulada do IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, ou, no caso de extinção deste, outro equivalente.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O atraso no pagamento do valor ajustado na Cláusula Sexta deste contrato, 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-M, da Fundação Getúlio Vargas.

CLÁUSULA SÉTIMA - FISCALIZAÇÃO

Sem prejuízo da supervisão e da fiscalização que os Órgãos Públicos competentes exercem normalmente sobre o imóvel, a CDRJ fiscalizará o fiel cumprimento dos encargos e demais compromissos assumidos pela ARRENDATÁRIA.

PARÁGRAFO ÚNICO

A ARRENDATÁRIA desde já se compromete a permitir o acesso dos empregados da CDRJ incumbidos da fiscalização, aos quais não poderá vedar, por qualquer forma e a nenhum pretexto, a entrada no imóvel e nas suas benfeitorias, inclusive daquelas que nele forem edificadas.



CLÁUSULA OITAVA – CONSERVAÇÃO

Obriga-se a ARRENDATÁRIA a zelar pelo imóvel e a bem conservar as benfeitorias existentes e as que vierem a ser edificadas, mantendo-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 aderem ao imóvel objeto deste arrendamento, revertendo com este, automaticamente, ao patrimônio da CDRJ após o encerramento do Contrato, 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 quaisquer outras previstas no contrato ou na Lei, nem a responsabilidade de responder por perdas e danos que vier causar à CDRJ e a terceiros em decorrência do arrendamento.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



**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) alteração das atividades da ARRENDATÁRIA de forma a modificar o objetivo do arrendamento;
- c) descumprimento pela ARRENDATÁRIA de quaisquer das obrigações ou encargos constantes deste Contrato;
- d) com o término do prazo contratual ou de suas prorrogações;
- e) descumprimento pela ARRENDATÁRIA da obrigação fixada no Parágrafo Único da 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 de arrendamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – REMOÇÃO DE BENS

Extinto, por qualquer razão, o presente arrendamento ou, se verificado o abandono, pelo prazo de 30 (trinta) dias, 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 sua remoção –, bem como pela guarda dos mesmos.





AUTORIDADE PORTUÁRIA

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – GARANTIA CONTRATUAL

Para garantia da integral e perfeita execução das obrigações assumidas no presente contrato, a ARRENDATÁRIA depositará na Tesouraria da CDRJ a quantia de R\$ 15.029,97 (quinze mil e vinte e nove reais e noventa e sete centavos), equivalente a 3 (três) vezes o “Valor Mensal do Arrendamento”, constante na Planilha de Proposta de Preços - Anexo III, correspondente ao imóvel arrendado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A garantia mencionada no **caput** poderá, também, ser efetivada mediante prestação de fiança bancária ou seguro-garantia.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A caução somente será devolvida à ARRENDATÁRIA quando findo o arrendamento e depois do integral cumprimento das obrigações assumidas no presente contrato, se constatada a inexistência de qualquer débito da ARRENDATÁRIA para com a CDRJ, decorrente do presente contrato.

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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – VINCULAÇÃO

Este contrato está vinculado ao Edital de Concorrência N° 006/2005, à Proposta da ARRENDATÁRIA e aos termos das disposições legais indicadas na Cláusula Terceira.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – 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.





AUTORIDADE PORTUÁRIA

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

Rio de Janeiro, 7 de dezembro de 2005

[Handwritten signature of Antonio Carlos Soares Lima]

ANTONIO CARLOS SOARES LIMA
Diretor/Presidente
COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO

[Handwritten signature of Marina dea Florentino Coutinho]

MARINA DEA FLORENTINO COUTINHO
Sócia
FUTURA COORDENAÇÃO DE EMBARQUES LTDA

[Handwritten signature of Nelson Alves Coutinho]

NELSON ALVES COUTINHO
Procurador
FUTURA COORDENAÇÃO DE EMBARQUES LTDA

Extrato Publicado no D. O. U, III Seção
Em, 30 / 12 / 05, Pág. 322

TESTEMUNHAS:

1) *[Handwritten signature]*

2) *[Handwritten signature]*

9ª Circunscrição do Registro Civil das Pessoas Naturais
Oficial Registrador: Alair Mello
Rua São Cristóvão, 575 - São Cristóvão - Cep: 20040-001 - Fones: (21) 3295-0972 / 3295-0140

Assinam por semelhança as firmas de: MARINA DEA FLORENTINO COUTINHO e NELSON ALVES COUTINHO
em Janeiro, 11 de Novembro de 2005. Cod: 05A422AA547C
Testemunha da verdade. Serventia :
Total :
207 P. Judiciária:
Esc. Subst.

Alberto da Silva Godar, Esc. Subst.
Gilbert da Silva Godar
Escrivente Substituto
CIPS. 71093 S. 129 RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
RECONHECIMENTO DE FIM
PH53979
PH53980
CDRJ
DIGITR