



30/08/06

C-SUPJUR Nº 109 /2006

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMENTO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA CORDEIRO DA GRAÇA Nº155, QUE ENTRE SI FAZEM A COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO E A PENNANT SERVIÇOS MARÍTIMOS 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 **PENNANT SERVIÇOS MARÍTIMOS LTDA**, doravante denominada **ARRENDATÁRIA**, inscrita no CNPJ sob número 36.140.812/0001-80, segundo a documentação constante no Processo nº 22990/2006 e do Edital da Concorrência nº 002/2006, consoante autorização da DIREXE proferida em sua 1678ª reunião, realizada em 15/08/2006, 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 Armazém Externo, imóvel de propriedade da **CDRJ** situado na Rua Cordeiro da Graça nº155, com acesso pela Rua Equador, bairro Santo Cristo, na Cidade do Rio de Janeiro, conforme características constantes do item 14, do Anexo I – Projeto Básico do Edital de Concorrência nº 002/2006.

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 armazenamento de cargas provenientes de operação portuária entendendo-se por operação portuária a movimentação de cargas que serão embarcadas ou foram desembarcadas de navios atracados no Porto do Rio de Janeiro, podendo, ainda, serem desenvolvidas atividades complementares àquela.



AUTORIDADE PORTUÁRIA

PARÁGRAFO PRIMEIRO

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.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O prazo acima estipulado poderá ser prorrogado, a critério da **CDRJ**, desde que apresentadas justificativas pela ARRENDATÁRIA, no que tange ao atraso das 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, presumindo-se a entrega na data de assinatura do presente contrato.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES

A ARRENDATÁRIA fica obrigada a pagar todas as despesas incidentes sobre a utilização do imóvel, tais como tributos, inclusive impostos, taxas, contribuições foro, tarifas, 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\$ 25.730,00 (vinte e cinco mil, setecentos e trinta reais), 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.



FUNDAÇÃO DO IRI
AUTORIDADE PORTUÁRIA

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.



DOCAS DO RIO
AUTORIDADE PORTUÁRIA

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.

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 na Cláusula Segunda.

4



AUTORIDADE PORTUÁRIA

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.

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\$ 77.190,00 (setenta e sete e mil, cento e noventa reais), 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**.

PARÁGRAFO ÚNICO

A apólice de seguro deverá ser apresentada à **CDRJ** no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente contrato.



DOCAS DO RIO
AUTORIDADE PORTUÁRIA

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – VINCULAÇÃO

Este contrato está vinculado ao Edital de Concorrência N° 002/2006, 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.

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, 07 de Dezembro de 2006, digo
Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2006

ANTONIO CARLOS SOARES LIMA

Diretor-Presidente

COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO

ROBERTO BONGIOVANNI

Sócio

PENNANT SERVIÇOS MARÍTIMOS LTDA



CARTÓRIO DO 18º OFÍCIO DE NOTAS, Av. Presidente Vargas 435-129 and.
Centro-RJ. Tabela: Luis Vitoriano Vieira Teixeira. Reconheço
por semelhança a firma de: ROBERTO BONGIOVANNI
Cod: 067FC2E9CF14 (DENIS)

Rio de Janeiro, 07 de Dezembro de 2006.
Em testemunho _____ da verdade.

Denis Soares Vieira - Subst.

Serventia	: 3.24
20% P. Judiciário	: 0.80
Total	: 4.04

TESTEMUNHAS:

1)

ORLANDO KEMP CAVALCANTI Fº

CPF 700.628.207-10

2)