



DOCAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

C-SUPJUR Nº 023 /2011

**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE CONCESSÃO DE USO DOS IMÓVEIS SITUADOS NA RUA DOM GERARDO, NA RUA CORTINES LAXE E NA RUA CONSELHEIRO SARAIVA, QUE ENTRE SI FAZEM A COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO E A ECO EMPRESA DE CONSULTORIA E ORGANIZAÇÃO EM SISTEMAS E EDITORAÇÃO LTDA., CONFORME ABAIXO.**

A **COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO - CDRJ**, Sociedade de Economia Mista Federal, vinculada à **Secretaria de Portos da Presidência da República**, com sede na Rua Acre, nº 21, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 20.081-000, inscrita no CNPJ nº 42.266.890/0001-28, doravante denominada **CDRJ**, neste ato representada pelo seu Diretor-Presidente, **JORGE LUIZ DE MELLO**, CPF nº 510.709.017-68, e a **ECO EMPRESA DE CONSULTORIA E ORGANIZAÇÃO EM SISTEMAS E EDITORAÇÃO LTDA.**, situada na Rua Presidente Backer, 149, Salas 1101 a 1105, 1201 a 1205, 1301 e 1302, Icaraí, Niterói – RJ, CEP 24.220-045, inscrita no CNPJ nº 39.185.269/0001-25, doravante denominada **CONCESSIONÁRIA**, neste ato representada por seu Sócio-Administrador, **LUIZ ANTONIO DUARTE SILVA**, CPF nº 784.246.907-53, de acordo com a autorização da DIREXE em sua 1848ª reunião, realizada em 24/11/2009, e do CONSAD em sua 539ª reunião, realizada em 14/12/2009, e com a documentação constante no Processo Nº 8.516/2009 e no Edital deste instrumento, celebram o presente Contrato Administrativo de Concessão de Uso, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

Constitui objeto do presente Contrato Administrativo a Concessão de Uso dos imóveis de propriedade da **CDRJ** situados na Rua Dom Gerardo, 35 – Salas 901, 902, 1001 e 1002, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 20.090-030; as vagas de garagem 1327 e 1333, da Rua Cortines Laxe, nº 9, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 20.090-020; e na Rua Conselheiro Saraiva, 28 – Salas 1002 e 1003, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 20.091-030, conforme características constantes nos itens 2 a 9, do Anexo II do Edital de Concorrência nº 2/2010.

### PARÁGRAFO ÚNICO

As dimensões dos imóveis são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário e absolutamente





DOCAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os contratantes a Concessão de Uso 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

Os imóveis em comento serão utilizados pela **CONCESSIONÁRIA** para a atividade declarada à **CDRJ**, vedada qualquer outra atividade não expressa e previamente autorizada pela **CDRJ**.

### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

A **CONCESSIONÁRIA** é obrigada a apresentar à **CDRJ**, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias, contado da data da assinatura deste Contrato, a Declaração contendo a finalidade dos imóveis locados e 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 pelas autoridades públicas incumbidas de fornecer as licenças.

## CLÁUSULA TERCEIRA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

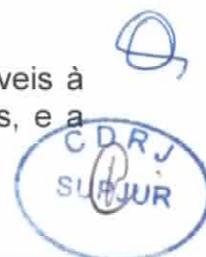
A presente Concessão de Uso constitui um Contrato Administrativo regido pelas Normas de Direito Público e em especial pela Lei nº 8.666/93, não sendo aplicadas, portanto, as regras que regem a locação civil ou comercial.

## CLÁUSULA QUARTA - PRAZO

A presente Concessão de Uso vigorará durante o prazo de 5 (cinco) anos, prorrogável por igual período, desde que haja concordância formal das partes e a **CONCESSIONÁRIA** se manifeste com, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da data do término do Contrato.

### **PARÁGRAFO ÚNICO**

A presente Concessão de Uso terá início a partir da data da entrega dos imóveis à **CONCESSIONÁRIA**, operando-se a sua entrega com a das chaves das salas, e a das vagas de garagem com a dos respectivos cartões de usuários.





DOCAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

## CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES

A **CONCESSIONÁRIA** fica obrigada a pagar, pontualmente, todas as despesas incidentes sobre a utilização dos imóveis, tais como tributos, impostos, taxas, foro, despesas de condomínio, cota extra e outras que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis objeto deste Contrato.

### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

A **CONCESSIONÁRIA** não poderá ceder ou transferir os bens em comento a outrem, no todo ou em parte, sem a expressa e prévia autorização da **CDRJ**.

### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

A **CONCESSIONÁRIA** fica obrigada a manter durante o Contrato todas as condições de habilitação exigidas na licitação, o que deverá comprovar sempre que solicitado pela Fiscalização.

### **PARÁGRAFO TERCEIRO**

A **CONCESSIONÁRIA** fica responsável pelas perdas e danos que venha a causar, por si e por seus prepostos, à **CDRJ** e a terceiros, em razão da Concessão dos bens.

### **PARÁGRAFO QUARTO**

A **CDRJ** se obriga a garantir à **CONCESSIONÁRIA** posse tranquila dos bens mencionados na Cláusula Primeira por toda a duração do Contrato.

## CLÁUSULA SEXTA - REMUNERAÇÃO

Como contraprestação pela Concessão de Uso, objeto deste Contrato, a **CONCESSIONÁRIA** obriga-se a pagar à **CDRJ**, mensalmente, a importância de **R\$ 15.216,15** (quinze mil, duzentos e dezesseis reais e quinze centavos), até o 5º dia útil do mês vencido, mediante depósito realizado através de ficha de compensação bancária, obtida na Divisão de Gestão Financeira – DIGEFI, situada na Rua Acre, nº 21, 7º andar, Centro, Rio de Janeiro – RJ.

### **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, na de outro equivalente.

Q

CDRJ  
SUPJUR

3/7

DOCAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

## PARÁGRAFO SEGUNDO

O atraso no pagamento do valor ajustado nesta Cláusula e dos encargos previstos na Cláusula Quinta sujeita à **CONCESSIONÁRIA** 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 os imóveis, a **CDRJ** fiscalizará o fiel cumprimento dos encargos e demais compromissos assumidos pela **CONCESSIONÁRIA**.

## PARÁGRAFO ÚNICO

A **CONCESSIONÁRIA** desde já se compromete a permitir o acesso dos empregados da **CDRJ** incumbidos da fiscalização, dos quais não poderá vedar por qualquer forma e a nenhum pretexto a entrada nos imóveis e nas suas benfeitorias, inclusive naquelas em que neles forem edificadas.

## CLÁUSULA OITAVA – CONSERVAÇÃO

Obriga-se a **CONCESSIONÁRIA** a zelar pelos imóveis e a conservar as benfeitorias existentes e as que vierem a ser edificadas, mantendo-as limpas e em bom estado, guardando-as e procedendo aos reparos e consertos que se fizerem recomendáveis à sua preservação, tudo às suas exclusivas expensas, sem qualquer direito à indenização ou à retenção.

## PARÁGRAFO PRIMEIRO

Qualquer construção que venha a ser feita pela **CONCESSIONÁRIA** nos imóveis em comento, deverá ser previamente aprovada 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 realizadas serão incorporadas aos imóveis objeto desta Concessão de Uso, revertendo-as automaticamente ao patrimônio da **CDRJ** após o encerramento do Contrato, sem que assista à **CONCESSIONÁRIA** quaisquer direitos à indenização ou à retenção.

## CLÁUSULA NONA - PENALIDADES E MULTAS

No caso de inadimplência pelo não cumprimento das exigências da FISCALIZAÇÃO, a **CDRJ** aplicará à **CONCESSIONÁRIA**, por dia de descumprimento, a contar da data



DOCAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

do recebimento da referida Notificação, as seguintes multas:

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

### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

As penalidades previstas nesta Cláusula não isentam a **CONCESSIONÁRIA** de quaisquer outras previstas no Contrato ou na Lei, nem da responsabilidade de responder por perdas e danos que vier a causar à **CDRJ** e a terceiros em decorrência da Concessão de Uso.

### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

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

### **CLÁUSULA DÉCIMA – EXTINÇÃO DA CONCESSÃO DE USO**

A presente Concessão de Uso extinguir-se-á, de pleno direito, nos seguintes casos:

- a) Havendo a dissolução ou extinção da **CONCESSIONÁRIA**;
- b) Alteração das atividades da **CONCESSIONÁRIA** de forma a modificar o objetivo da Concessão;
- c) Descumprimento pela **CONCESSIONÁRIA** de quaisquer das obrigações ou encargos constantes deste Contrato;
- d) Término do prazo contratual ou de suas prorrogações;
- e) Descumprimento das obrigações fixadas no Parágrafo Primeiro da Cláusula Segunda.

### **CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL**

A **CONCESSIONÁRIA** obriga-se a desocupar e restituir os imóveis, livres e desembaraçados, ao final do prazo da Concessão, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

### **CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA – REMOÇÃO DE BENS**

Extinta, por qualquer razão, a presente Concessão de Uso ou, se verificado o abandono pelo prazo de 30 (trinta) dias dos imóveis pela **CONCESSIONÁRIA**, poderá a **CDRJ** promover a imediata e compulsória remoção de quaisquer bens que





DOCAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

permaneçam nos referidos imóveis, transferindo-os para qualquer local e se eximindo de qualquer responsabilidade por eventuais danos que venham a sofrer esses bens, antes, durante ou após sua remoção, bem como pela guarda dos mesmos.

### CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA – GARANTIA CONTRATUAL

A **CONCESSIONÁRIA** deverá, no prazo de até 10 (dez) dias, contados da assinatura deste instrumento, efetuar a caução de garantia de execução do Contrato, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do Contrato, na forma prevista no item 4.4.2.1 do Edital de Licitação.

#### **PARÁGRAFO ÚNICO**

A garantia somente será devolvida à **CONCESSIONÁRIA** se, findo o prazo da Concessão de Uso e depois do integral cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, for constatada a inexistência de qualquer débito da **CONCESSIONÁRIA** com a **CDRJ** decorrente do presente Contrato.

### CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA – SEGURO

Obriga-se a **CONCESSIONÁRIA** a contratar seguro total dos imóveis e de suas instalações, em especial contra incêndio, a ser feito em 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.

### CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA – VINCULAÇÃO

Este Contrato está vinculado ao Edital de Concorrência Nº 2/2010, à Proposta da **CONCESSIONÁRIA** e aos termos das disposições legais indicadas na Cláusula Terceira.

### CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA – VALOR DO CONTRATO

O valor total deste Contrato é de **R\$ 912.969,00** (novecentos e doze mil, novecentos e sessenta e nove reais).

### CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

Este instrumento contratual terá eficácia após sua publicação pela **CDRJ** na imprensa oficial, consoante o disposto no parágrafo único, do artigo 61, da Lei 8.666/93.





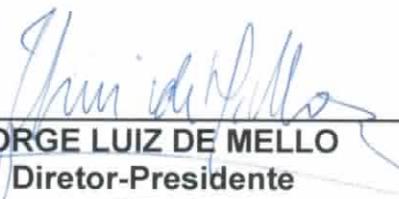
DOCAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

### CLÁUSULA DÉCIMA-OITAVA – FORO

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

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

Rio de Janeiro, 25 de abril de 2011.

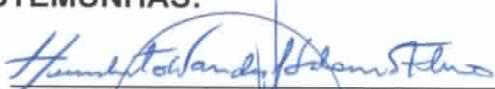
  
\_\_\_\_\_  
**JORGE LUIZ DE MELLO**  
Diretor-Presidente  
CDRJ

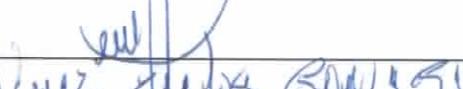
  
\_\_\_\_\_  
**LUIZ ANTONIO DUARTE SILVA**  
Sócio-Administrador  
**ECO EMPRESA DE CONSULTORIA E ORGANIZAÇÃO  
EM SISTEMAS E EDITORAÇÃO LTDA.**



Obs: O contrato supra não segue a ordem cronológica de data pois embora assinado em 25/04/2011, só retornou para numeração em 11/05/2011.

### TESTEMUNHAS:

1)   
\_\_\_\_\_  
NOME: HUMBERTO WANDERLEY SALOMO  
CPF: 005.052.599-23

2)   
\_\_\_\_\_  
NOME: LUIZ ANTONIO DUARTE SILVA  
CPF: 005.527.287-00

EXTRATO PUBLICADO NO D.O.U., III SEÇÃO  
EM 18 105 2011, PAG. 03

