



C-SUPJUR Nº 069/2014

CONTRATO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA AV. RIO DE JANEIRO, 2.185, LOTE 1 DO PA 44416 – CAJÚ – RIO DE JANEIRO, QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO, A COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO – CDRJ E, DE OUTRO LADO, A TRIUNFO LOGÍSTICA LTDA.

A **COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO – CDRJ**, Sociedade de Economia Mista Federal, vinculada à Secretaria de Portos da Presidência da República, com sede à Rua Acre nº 21, Centro - Rio de Janeiro – RJ - CEP: 20.081-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.266.890/0001-28, doravante denominada **CDRJ**, neste ato representada por seu Diretor-Presidente Interino **HELIO SZMAJSER**, CPF Nº 553.615.367-68 de um lado; e de outro, **TRIUNFO LOGÍSTICA LTDA.**, com sede na Av. Presidente Wilson, nº 113, sala 1201, Centro, Rio de Janeiro – RJ - CEP nº 20.030-020, inscrita no CNPJ sob o nº 29.355.260/0001-61, por diante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada por seu Procurador **ROGÉRIO CAFFARO**, portador do CPF nº 303.966.897-87, segundo a documentação constante no Processo Administrativo nº 7.860/2013 que, independente de transcrição, fica fazendo parte integrante e complementar deste instrumento, conforme autorização da DIREXE em sua 2087ª reunião, realizada em 31/07/2014 e com fulcro no acordo judicial homologado nos autos do processo nº 0055322-03.2000.8.19.0001 que tramitou junto à 33ª Vara Cível da Comarca da Capital, bem como na Lei 8.666/93, e demais legislações pertinentes.

Considerando que:

a) A **TRIUNFO LOGÍSTICA LTDA** retomou a execução do crédito pendente contra a **CDRJ** nos autos do processo nº 2000.001.052735-6, no valor de R\$ 5.760.586,17 (cinco milhões, setecentos e sessenta mil e quinhentos e oitenta e seis reais e

1/17



DOCAS DO RIO
AUTORIDADE PORTUÁRIA

dezessete centavos) que atualizados pelo índice do TJERJ até 21/08/2012 perfaz o total de R\$ 6.138.294,15 (seis milhões, cento e trinta e oito mil e duzentos e noventa e quatro reais e quinze centavos) e que pretende utilizá-lo para compor os débitos da **SEATRANS** decorrentes do contrato de locação C-DEPJUR nº 128/1988;

b) **TRIUNFO** e **CDRJ** iniciaram tratativas para celebração de um acordo que terminasse com todas as demandas judiciais existentes entre as partes;

c) Considerando ainda que a empresa **SEATRANS AGÊNCIA MARÍTIMA TRANSPORTE E TERMINAIS LTDA.** mantém contrato com a **CDRJ** de locação da área localizada na Av. Rio de Janeiro, 2.185 Lote 1 do PA 44416– Cajú, Rio de Janeiro, contrato C-DEPJUR Nº 128/88, e que este contrato é objeto de ação de despejo (processo nº 0140140-33.2010.8.19.0001) e ação revisional (processo nº 0145944-45.2011.8.19.0001), em razão da inadimplência da locatária e alegações da **SEATRANS** de que os valores cobrados seriam indevidos;

d) A empresa **SEATRANS AGÊNCIA MARÍTIMA TRANSPORTE E TERMINAIS LTDA.** transferiu a posse da citada área para a **TRIUNFO**, bem como outorgou-lhe poderes amplos e especiais, através de procuração pública, para gerenciar a locação da instalação situada na Av. Rio de Janeiro, 2.185 Lote 1 do PA 44416 – Cajú e compor as questões pendentes quanto ao contrato de locação C-DEPJUR Nº 128/88;

e) A **TRIUNFO** pretende utilizar o seu crédito junto a **CDRJ** para compor os débitos da **SEATRANS** decorrentes do contrato de locação C-DEPJUR Nº 128/88 e subrogar-se nos direitos e obrigações da **SEATRANS** no citado contrato de locação;

f) Considerando ainda que através do **INSTRUMENTO DE TRANSAÇÃO** celebrado entre a **CDRJ**, **TRIUNFO** e **SEATRANS**, devidamente autorizado pela 1.997ª reunião da DIREXE, datada de 05/10/12, assinado em 10/10/2012, nos autos do processo judicial nº 0055322-03.2000.8.19.0001 e homologado pelo Juízo da 33ª Vara Cível da Comarca da Capital em 31/10/2012, a **CDRJ** autorizou a **TRIUNFO**, com a anuência da **SEATRANS** a subrogar-se nos direitos e obrigações do contrato C-DEPJUR nº 128/1988, mantendo o citado contrato vigente por mais 5 (cinco) anos contados a partir da assinatura do **INSTRUMENTO DE TRANSAÇÃO**.

g) Considerando, por fim, que em razão do contrato C-DEPJUR nº 128/1988 estar vigendo por tempo indeterminado, o jurídico opinou pela celebração de novo Contrato ao invés da elaboração de Termo Aditivo, sendo certo que o novel contrato

2/17



DOCAS DO RIO
AUTORIDADE PORTUÁRIA

consolidará todas as cláusulas e condições contratuais, incluindo as alterações constantes do **INSTRUMENTO DE TRANSAÇÃO**.

As partes acima, têm entre si justo e avençado celebrar o presente Contrato de Locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

Constitui objeto deste contrato a locação das instalações da **CDRJ** situadas à Av. Rio de Janeiro, nº 2.185 Lote 1 do PA 44416 com a área de 9.021,24 m² Foreiro ao Domínio da União, descrito e caracterizado na Matrícula 50374 do Terceiro Ofício de Registro de Imóveis - Comarca da Capital os quais desde já ficam fazendo parte integrante deste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O imóvel locado destina-se exclusivamente à operação portuária não sendo permitida outra destinação.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A **LOCATÁRIA** é obrigada a apresentar no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data da assinatura deste contrato, as licenças necessárias ao funcionamento da atividade mencionada nesta cláusula, expedidas pelas autoridades públicas.

PARÁGRAFO TERCEIRO

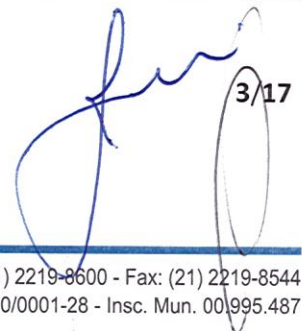
O prazo acima estipulado poderá ser prorrogado a critério da **CDRJ**, desde que apresentadas justificativas pelas autoridades públicas incumbidas de fornecer as licenças.

PARÁGRAFO QUARTO

Fica terminantemente proibido o depósito ou a guarda de materiais que não se relacionem com as atividades próprias da **LOCATÁRIA** como não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado para qualquer fim.

PARÁGRAFO QUINTO

A **LOCATÁRIA** fica proibida de instalar letreiros ou qualquer tipo de propaganda nas partes internas ou externas do imóvel, salvo placas indicativas do seu nome comercial.


3/17



DOCAS DO RIO
AUTORIDADE PORTUÁRIA

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO E VIGÊNCIA

O prazo deste Contrato será de 05 (cinco) anos, contados a partir da data da homologação do **INSTRUMENTO DE TRANSAÇÃO**, com vigência até 01/11/2017, estando vedada a possibilidade de renovação do presente instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO

A **LOCATÁRIA** fica ciente de que findo o prazo da locação, independentemente de aviso ou notificação, deverá restituir o imóvel livre e desembaraçado de coisas e bens, sem que lhe assista qualquer direito à indenização, retenção ou compensação, sob pena de incidência de multa diária no valor de 2/30 (dois trinta avos) do valor da última remuneração mensal vigente.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

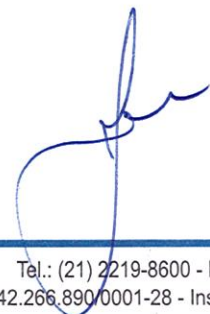
Pelo contrato que lhe é outorgado, a **LOCATÁRIA** se obriga a pagar mensalmente à **CDRJ** a importância de **R\$ 61.000,00 (sessenta e um mil reais)**, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir da homologação do acordo judicial, mediante depósito realizado através de ficha de compensação bancária, obtida na **CDRJ**, em sua Divisão de Gestão Financeira - DIGEFI, situada na Rua Acre nº 21, 7º andar, Centro, Rio de Janeiro - RJ.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O valor estabelecido nessa cláusula será reajustado anualmente pela variação do IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, ou, no caso de extinção deste de outro equivalente, e a data base a ser considerada para tal reajuste é o mês de agosto de 2012, mês de atualização dos valores do **INSTRUMENTO DE TRANSAÇÃO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A **LOCATÁRIA** compromete-se ainda a pagar à **CDRJ** o saldo existente da dívida da SEATRANS no valor de **R\$ 296.481,62 (duzentos e noventa e seis mil e quatrocentos e oitenta e um reais e sessenta e dois centavos)**, devidamente corrigido e atualizado monetariamente, em 6 (seis) parcelas iguais e sucessivas. Para tanto, a CDRJ encaminhará em até 10 (dez) dias após a assinatura do presente instrumento; ficha de compensação bancária ao endereço indicado pela **LOCATÁRIA**.

 4/17



DOCAS DO RIO
AUTORIDADE PORTUÁRIA

PARÁGRAFO TERCEIRO

A **LOCATÁRIA** assumirá todos os custos relacionados à manutenção do objeto do presente Contrato, tais como água e esgoto, energia elétrica, telefonia, seguros, impostos, taxas, foro e todos os encargos que incidam ou venham incidir sobre o imóvel locado, cabendo-lhe efetuar os pagamentos diretamente, e em época devida, aos órgãos arrecadadores próprios, ainda que lançados em nome da **CDRJ**.

PARÁGRAFO QUARTO

Em caso de atraso nos pagamentos mencionados nesta cláusula será cobrada da **LOCATÁRIA**, 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.

PARÁGRAFO QUINTO

Os valores acima indicados são corrigidos monetariamente até esta data, em face do tempo decorrido do acordo judicial, estando à **LOCATÁRIA** obrigada a pagar as seguintes importâncias.

- a) R\$ 1.366.299,00, relativo aos alugueres do mês de novembro de 2012 até o mês de julho de 2014;
- b) R\$ 322.670,24, atinente ao saldo da dívida da SEATRANS;

CLÁUSULA QUARTA – DO HORÁRIO DE OPERAÇÕES

Fica facultada à **LOCATÁRIA** a execução de serviços diurnos e/ou noturnos, desde que tais serviços se processem nos recintos da área objeto do contrato.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

Sem prejuízo dos demais direitos, prioridades, encargos e obrigações previstas neste contrato, incumbe à **LOCATÁRIA**:

- 1 – zelar pelo imóvel, recuperando a área objeto deste contrato; o piso e a iluminação, bem como providenciando a demolição de estruturas obsoletas; sem que lhe assista qualquer direito ao ressarcimento pelas demolições necessárias, estando ciente de que as benfeitorias incorporar-se-ão ao patrimônio da **CDRJ** ao final do contrato, não cabendo qualquer tipo de indenização, retenção, ou compensação

5/17



DOCAS DO RIO
AUTORIDADE PORTUÁRIA

financeira à **LOCATÁRIA** pela **CDRJ**, ainda que não integralmente depreciados ou amortizados;

- 2 – manter em dia inventário e registro dos bens vinculados a área locada;
- 3 – prestar as informações técnicas referentes a execução de obras, adaptações, ampliações e melhorias, aprovadas expressamente pela **CDRJ**;
- 4 – zelar pela integridade dos bens vinculados a área locada;
- 5 – adotar todas as medidas e providências necessárias, inclusive judiciais, a garantir o patrimônio e segurança da área objeto do presente contrato;
- 6 – manter, até o término do prazo contratual e por sua exclusiva conta, a área do imóvel em perfeitas condições de conservação, limpeza, pintura e funcionamento, necessárias a adequada operação e uso, em consequência das atividades que constituem o objeto deste contrato.
- 7 – zelar pela proteção dos recursos naturais e ecossistemas, na medida de suas responsabilidades legais, e pela adequada disposição dos materiais de bota fora, entulhos, lixo e detritos de qualquer natureza sob quaisquer condições, cumprindo rigorosamente o disposto na legislação ambiental;
- 8 – apoiar, na proporção de suas responsabilidades, a ação de autoridades e representantes do poder público, em especial da Polícia, Bombeiros, Defesa Civil, Saúde e Meio Ambiente;
- 9 – responder pelo correto comportamento e eficiência do pessoal sob sua direção;
- 10 – assumir, perante as concessionárias de energia elétrica e água, pelo pagamento do consumo devido, a partir da data da homologação do acordo judicial;
- 11 – submeter à prévia aprovação da **CDRJ**, a desativação e remoção de bens inservíveis pertencentes à **CDRJ**, situados na área objeto do presente contrato;
- 12 – assumir a responsabilidade por eventuais danos ambientais, bem como danos de outra ordem causados a terceiros em decorrência da atividade desenvolvida;
- 13 – prestar sempre que solicitada, informações de interesse da **CDRJ**;

6/17



DOCAS DO RIO
AUTORIDADE PORTUÁRIA

- 14 – adotar as medidas necessárias para que os agentes credenciados da **CDRJ** tenham livre acesso às áreas e instalações locadas para fins de fiscalização e demais procedimentos;
- 15 – realizar os investimentos necessários à execução do presente contrato, mediante anuência da **CDRJ**, transferindo-os no término deste contrato, não cabendo qualquer tipo de indenização ou compensação financeira à **LOCATÁRIA** pela **CDRJ**;
- 16 – dispor de equipamentos e instalações móveis e removíveis, de modo a preservar as condições iniciais da área utilizada, possibilitando sua imediata remoção ao término do contrato ou quando determinado pela **CDRJ**;
- 17 – manter as condições de segurança operacional de acordo com as normas em vigor;
- 18 – contratar seguro de responsabilidade civil compatível com suas responsabilidades perante a **CDRJ** e terceiros;
- 19 – atender as Normas de Segurança, Higiene e Medicina do Trabalho;
- 20 – pagar pontualmente todas as despesas incidentes sobre a utilização do imóvel, tais como: tributos, impostos, taxas, foro, tarifas, custas, emolumentos; contribuições federais, estaduais ou municipais e outras que decorram direta ou indiretamente deste contrato ou da utilização do imóvel, bem como da atividade para a qual a presente locação é outorgada, inclusive encargos previdenciários, trabalhistas e securitários, cabendo a **LOCATÁRIA** providenciar, especialmente, os alvarás e seguros obrigatórios legalmente exigíveis.
- 21 – a **LOCATÁRIA** não poderá ceder ou transferir o bem objeto deste contrato a outrem, no todo ou em parte, sem a expressa e prévia autorização da **CDRJ**.
- 22 – manter, durante o contrato, todas as condições de habilitação exigidas na assinatura do presente instrumento, apresentando-as sempre que solicitado pela Fiscalização.
- 23 – solicitar diretamente às concessionárias de serviço público, sem a incidência de qualquer ônus para a **CDRJ**, o abastecimento de água e energia elétrica ou outros

7/17

serviços públicos que desejar.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A **LOCATÁRIA** se obriga a prestar todo apoio necessário aos agentes, devidamente credenciados, da **CDRJ**, garantindo-lhes livre acesso, em qualquer época às obras, equipamentos e instalações, bem como ao exame das demonstrações financeiras, documentos e sistemas de informações, concernentes a este contrato;

PARÁGRAFO SEGUNDO

São de exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA** todos os encargos, ônus, obrigações e compromissos por ela contratados com terceiros, inclusive aqueles de origem trabalhista, previdenciários e comerciais, ficando vedado em caso de inadimplemento, o chamamento subsidiário ou solidário da **CDRJ**.

PARÁGRAFO TERCEIRO

A **LOCATÁRIA** se obriga a informar à **CDRJ** e às autoridades públicas responsáveis, quaisquer atos ou fatos ilegais ou ilícitos que venham a ocorrer.

PARÁGRAFO QUARTO

Todas e quaisquer obrigações fiscais, sejam no âmbito federal, estadual ou municipal, que incidam ou venham a incidir sobre as contratações necessárias ao desempenho das atividades exercidas na área objeto deste contrato, constituem ônus exclusivo da **LOCATÁRIA**.

PARÁGRAFO QUINTO

A **LOCATÁRIA** deverá nomear, por correspondência a ser enviada em até 15 (quinze) dias correntes da assinatura deste Instrumento, um representante ou preposto, para representá-la na execução e fiscalização deste contrato.

CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES DA CDRJ

- 1 – Comunicar, em tempo hábil e por escrito, à **LOCATÁRIA** quaisquer instruções ou procedimento a adotar sobre assuntos relacionados com este contrato.
- 2 – Garantir à **LOCATÁRIA** posse tranquila do imóvel durante a locação objeto deste contrato.

8/17



DOCAS DO RIO
AUTORIDADE PORTUÁRIA

3 – Fornecer a **LOCATÁRIA** as informações indispensáveis à realização dos serviços objetos deste contrato.

4 – Utilizar o crédito da **LOCATÁRIA** no valor de R\$ 6.138.294,15 (seis milhões cento e trinta e oito mil e duzentos e noventa e quatro reais e quinze centavos) para compensação e pagamento da dívida da SEATRANS junto a CDRJ no valor de R\$ 6.434.775,77 (seis milhões e quatrocentos e trinta e quatro mil e setecentos e setenta e cinco reais e setenta e sete centavos) decorrente do contrato de locação C-DEPJUR nº 128/1988.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RECUPERAÇÃO E CONSERVAÇÃO DA ÁREA

A **LOCATÁRIA** obriga-se, sem ônus para a **CDRJ**, a recuperar a área objeto do contrato, sendo responsável pela recuperação do piso, iluminação e demolição de estruturas obsoletas, sem que caiba à **CDRJ** ressarcir-la pelas demolições, sendo certo que todas as benfeitorias serão incorporadas ao patrimônio da **CDRJ**, ao final do contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A **LOCATÁRIA** apresentará um projeto com cronograma de execução da obra em até 90 (noventa) dias a contar da assinatura do presente instrumento para executar as obras estabelecidas no parágrafo anterior e sua execução será iniciada somente após aprovação pela **CDRJ**.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A **LOCATÁRIA** obriga-se a manter o imóvel em perfeito estado de conservação e higiene e proceder, por sua conta e risco, aos reparos de que vier a necessitar, ou aos que vierem a ser exigidos pelas autoridades competentes, conservando-o sempre em perfeitas condições de uso.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Excetuados os serviços meramente de conservação, nenhuma obra se fará no imóvel sem prévia e expressa autorização da **CDRJ**, devendo o pedido para realização dos investimentos em obras e construções ser acompanhado das especificações técnicas e do projeto básico de engenharia, já com manifestação das autoridades competentes, para aprovação da **CDRJ**.

PARÁGRAFO QUARTO

9/17



DOCAS DO RIO
AUTORIDADE PORTUÁRIA

As obras previstas nos parágrafos anteriores, uma vez executadas, serão utilizadas pela **LOCATÁRIA** até o término deste contrato. Ao término da vigência do presente Contrato, as benfeitorias não removíveis ficarão automaticamente incorporadas à aludida área, não cabendo qualquer tipo de indenização, retenção ou compensação financeira à **LOCATÁRIA** pela **CDRJ**, ainda que não integralmente depreciados ou amortizados.

PARÁGRAFO QUINTO

A **LOCATÁRIA** é a única responsável pelos bens em custódia no imóvel locado, seja qual for o seu proprietário, indenizando ainda a **CDRJ** de todo e qualquer prejuízo que lhe causar, por si ou seus prepostos.

CLÁUSULA OITAVA – ASSUNÇÃO DE RISCO, RESPONSABILIDADE E SEGURO

A **LOCATÁRIA** exime a **CDRJ** de toda e qualquer responsabilidade sobre as obras, construções, instalações e operações portuárias ocorridas nos limites da área objeto deste contrato, cabendo à **LOCATÁRIA** a integral responsabilidade pela segurança das instalações e riscos inerentes ao presente contrato, obrigando-se a realizar o seguro por sua conta, e, ainda, respondendo pelas perdas e danos ou avarias que venham a ocorrer à **CDRJ**, ou a terceiros, por motivo de fogo ou qualquer outro sinistro em virtude da utilização e operação inadequada das instalações, respondendo integralmente pelos danos que causar aos bens que guarnecem a área objeto do presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A **LOCATÁRIA** responderá por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício da execução das atividades e da operação, e pelas entidades que lhe prestarem serviços, não sendo imputável à **CDRJ** qualquer responsabilidade direta ou indireta.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A **LOCATÁRIA**, na redução dos possíveis danos decorrentes dos riscos acima, deverá assegurar a existência e manutenção, durante todo o período contratual, de seguros, cuja beneficiária será a **CDRJ**, necessários a garantir a efetiva cobertura de todas as instalações, edificações e equipamentos.

PARÁGRAFO TERCEIRO

A **LOCATÁRIA** obriga-se a dar ciência à Seguradora, com quem contratar o seguro, do teor desta cláusula, bem como a fornecer à **CDRJ** cópia da apólice de seguro, podendo, posteriormente, alterar coberturas e outras condições securitárias, e

10/17



DOCAS DO RIO
AUTORIDADE PORTUÁRIA

adequá-las à realidade fática e novas situações que ocorrerem, com prévia comunicação à **CDRJ**.

PARÁGRAFO QUARTO

Em caso de descumprimento pela **LOCATÁRIA** das obrigações assumidas nesta cláusula, a **CDRJ** procederá à contratação dos referidos seguros, correndo os respectivos custos e pagamentos por conta exclusiva da **LOCATÁRIA**.

PARÁGRAFO QUINTO

Em caso de sinistro no imóvel, cabe à **LOCATÁRIA** restaurá-lo de pronto, independente de indenização insuficiente da seguradora ou das perdas e danos que ocorrerem.

CLÁUSULA NONA – DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

É vedada, em qualquer hipótese, a transferência de titularidade da locação da área, sob pena de rescisão do presente contrato, salvo se houver prévia e expressa autorização da **CDRJ**.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA GARANTIA CONTRATUAL

A **LOCATÁRIA** deverá, **no prazo máximo de 10 (dez) dias** após a assinatura deste contrato, apresentar e manter durante todo o período contratual garantia das obrigações contratuais dentre uma das modalidades estabelecidas na Lei 8666/83, cujo valor deverá ser correspondente a **5% (cinco por cento)** do valor global do contrato, na forma prevista no art. 56 § 2º da Lei 8.666/93.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A garantia somente será liberada ou restituída a **LOCATÁRIA** após a execução do Contrato e depois do integral cumprimento das obrigações assumidas no contrato, se constatada a inexistência de qualquer débito com a **CDRJ**.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Em caso de aditamento ao presente Contrato, importando tal fato na elevação do seu valor total, a **LOCATÁRIA** se obriga a reforçar proporcionalmente as garantias prestadas. Caso a **CDRJ** se valha da garantia, fica a **LOCATÁRIA** obrigada a promover sua reposição, no prazo de 5 cinco dias, sob pena de rescisão de pleno direito do presente contrato.

11/17



DOCAS DO RIO
AUTORIDADE PORTUÁRIA

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO,

Sem prejuízo da fiscalização que os órgãos públicos competentes exercem normalmente sobre o imóvel, a **CDRJ** fiscalizará o cumprimento dos encargos assumidos pela **LOCATÁRIA**.

PARÁGRAFO ÚNICO

A **CDRJ** nomeará um funcionário para exercer a fiscalização do contrato e a **LOCATÁRIA** nomeará, por correspondência a ser enviada em até 15 (quinze) dias correntes da assinatura deste Instrumento, um representante ou preposto, para ser o interlocutor junto a fiscalização do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS PENALIDADES

O descumprimento das disposições legais, contratuais e normativas, sujeitará a **LOCATÁRIA**, garantida a prévia defesa, à cominação, pela **CDRJ**, das seguintes penalidades contratuais:

- I. Advertência
- II. Multa
- III. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos.
- IV. Declaração inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e, após decorrido o prazo da sanção aplicada, com base no inciso anterior.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Para aplicação das penalidades serão consideradas a natureza e a gravidade da infração, os danos dela resultantes, a vantagem auferida pelo infrator ou proporcionada a terceiro, as circunstâncias agravantes e atenuantes, os antecedentes do infrator e a reincidência genérica ou específica.

12/17



DOCAS DO RIO
AUTORIDADE PORTUÁRIA

PARÁGRAFO SEGUNDO

Entende-se por reincidência específica a repetição de falta de igual natureza.

PARÁGRAFO TERCEIRO

As sanções previstas nos incisos I, III e IV desta cláusula poderão ser aplicadas juntamente com a do inciso II, sendo considerado, quando de sua aplicação, o princípio da proporcionalidade entre a gravidade da infração e a gradação da penalidade.

PARÁGRAFO QUARTO

A sanção estabelecida no inciso IV desta cláusula é de competência exclusiva do Secretário de Portos da Presidência da República, facultada a defesa do interessado no respectivo processo, no prazo de 10 (dez) dias da abertura de vista, podendo a reabilitação ser requerida após 2 (dois) anos de sua aplicação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA APLICAÇÃO DE MULTAS

No caso de descumprimento das exigências legais e/ou contratuais, a **CDRJ** aplicará a **LOCATÁRIA**, por dia de descumprimento, a contar da data do recebimento da referida notificação, as seguintes multas:

- a) 2% (dois por cento) do valor mensal da presente locação, 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

A penalidade prevista nesta cláusula, não isenta a **LOCATÁRIA** de quaisquer outras previstas no contrato ou na lei nem da responsabilidade de responder pelas perdas e danos que vier a causar a **CDRJ** e a terceiros em decorrência da concessão de uso.

PARAGRAFO SEGUNDO

O pagamento da multa não desobriga a **LOCATÁRIA** de corrigir as faltas praticadas ou falhas verificadas.

13/17



DOCAS DO RIO
AUTORIDADE PORTUÁRIA

PARÁGRAFO TERCEIRO

A aplicação das penalidades previstas neste contrato dar-se-á sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal da contratada.

PARÁGRAFO QUARTO

Não havendo recurso ou sendo o mesmo indeferido a **CDRJ** executará a caução de garantia, caso a **LOCATÁRIA** não proceda ao depósito das multas no prazo de 15 (quinze) dias.

PARÁGRAFO QUINTO

Se a multa aplicada for superior ao valor da garantia prestada, além da perda desta, responderá a **LOCATÁRIA** pela sua diferença, que será cobrada administrativamente ou judicialmente.

PARÁGRAFO SEXTO

Será facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO

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

- a) Dissolução ou extinção da **LOCATÁRIA**;
- b) Alteração das atividades da **LOCATÁRIA** de forma a modificar o objetivo da concessão de uso;
- c) Descumprimento pela **LOCATÁRIA** de quaisquer das obrigações ou encargos constantes deste contrato;
- d) Falta de pagamento do valor mensal por mais de 3 (três) meses;
- e) Desapropriação por utilidade pública;
- f) Sinistro que impeça a sua utilização normal;
- g) Cessão ou transferência do imóvel, no todo ou em parte;
- h) Falta de apresentação da garantia contratual ou do seguro estabelecido;
- i) Impedimento da ação da **FISCALIZAÇÃO**;
- j) Liquidação, falência ou recuperação judicial da **LOCATÁRIA**;
- k) Descumprimento das obrigações fixadas no parágrafo segundo da cláusula primeira;
- l) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato;
- m) razões de interesse público de alta relevância e amplo conhecimento,

14/17



DOCAS DO RIO
AUTORIDADE PORTUÁRIA

devidamente justificadas e exaradas nos autos do processo administrativo;
n) Término do prazo contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Ao término do prazo contratual, ou rescindido este contrato de pleno direito, a **LOCATÁRIA** deverá devolver o imóvel em boas condições, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de multa diária no valor de 2/30 (dois sobre trinta) avos do valor da última remuneração mensal vigente.

PARÁGRAFO ÚNICO

A devolução será precedida de vistoria assinada entre as partes, comprovando o estado de conservação do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA REMOÇÃO COMPULSÓRIA DOS BENS

Extinta por qualquer razão a presente locação ou se for verificado o abandono do imóvel por mais de 30 (trinta) dias, a **CDRJ** promoverá a imediata e compulsória remoção de quaisquer bens que permaneçam no referido imóvel, transferindo-os para qualquer local e eximindo-se de qualquer responsabilidade por eventuais danos que venham a sofrer esses bens, antes, durante ou após sua remoção, bem como da guarda dos mesmos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS AUTORIZAÇÕES E LICENÇAS

Caberá à **LOCATÁRIA** acionar as providências para obtenção e ou renovação de todas e quaisquer autorizações, licenças ou atos que, emanados dos poderes públicos, sejam indispensáveis à execução do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO RECEBIMENTO DO OBJETO

Executado o contrato, o seu objeto será recebido:

I - em se tratando de obras e serviços:

a) provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes em até 15 (quinze) dias da comunicação escrita do contratado;

15/17



DOCAS DO RIO
AUTORIDADE PORTUÁRIA

b) definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes, após o decurso do prazo de observação, ou vistoria que comprove a adequação do objeto aos termos contratuais, observado o disposto no art. 69 desta Lei;

II - em se tratando de compras ou locação de equipamentos:

a) provisoriamente, para efeito de posterior verificação da conformidade do material com a especificação;

b) definitivamente, após a verificação da qualidade do material e consequente aceitação.

§ 1º Nos casos de aquisição de equipamentos de grande vulto, o recebimento far-se-á mediante termo circunstanciado e, nos demais, mediante recibo.

§ 2º O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil pela solidez e segurança da obra ou do serviço, nem ético-profissional pela perfeita execução do contrato, dentro dos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

§ 3º O prazo a que se refere a alínea "b" do inciso I deste artigo não poderá ser superior a 90 (noventa) dias, salvo em casos excepcionais, devidamente justificados e previstos no edital.

§ 4º Na hipótese de o termo circunstanciado ou a verificação a que se refere este artigo não serem, respectivamente, lavrado ou procedida dentro dos prazos fixados, reputar-se-ão como realizados, desde que comunicados à Administração nos 15 (quinze) dias anteriores à exaustão dos mesmos.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO VALOR DO CONTRATO

Para fins legais, o presente contrato de Locação passa a ter o valor global estimado de R\$ 3.660.000,00 (três milhões seiscentos e sessenta mil reais).

CLÁUSULA VIGÉSIMA - PUBLICAÇÃO

Este Termo de Contrato terá eficácia após sua publicação pela **CDRJ** na Imprensa Oficial, consoante o disposto no Parágrafo Único do Artigo 61 da Lei 8.666/93. *

16/17



DOCAS DO RIO
AUTORIDADE PORTUÁRIA

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORO

O foro competente para dirimir quaisquer questões derivadas deste Contrato, com renúncia e oposição de qualquer outro por mais privilegiado que seja é o da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

E por estarem as partes de pleno acordo com as Cláusulas acima, assinam o presente Termo em 3 (três) vias, de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2014.

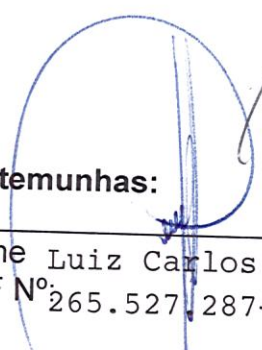


HELIO SZMAJSER
Diretor-Presidente Interino
CDRJ



ROGÉRIO CAFFARO
Procurador
TRIUNFO LOGÍSTICA LTDA.

Testemunhas:

1) 

Nome Luiz Carlos Gonzaga
CPF Nº 265.527.287-00

2) 

Nome: Ana B.M. Lima Barbosa
CPF Nº 129.345.137-18

17/17