



AUTORIDADE PORTUÁRIA

CONTRATO C-DEPJUR Nº 100/97

PROJETO PÍER MAUÁ - PPM

PÍER MAUÁ S.A.

CONTRATO C-DEPJUR n°100/97

Cláusula 1° Das Definições.

Cláusula 2° Dos Anexos ao CONTRATO

Cláusula 3° Do Regime Jurídico do CONTRATO

Cláusula 4° Da Interpretação do CONTRATO

Cláusula 5° Da Alteração do CONTRATO

Cláusula 6° Da Execução do CONTRATO

Cláusula 7° Objeto

Cláusula 8° Do Empreendimento

Cláusula 9° Do Prazo do Arrendamento

Cláusula 10° Dos Valores e do Pagamento do Arrendamento

Cláusula 11° Da Qualidade de Operadora Portuária

Cláusula 12° Da Extinção da CDRJ e da Alienação ou Transferência dos Bens Arrendados

Cláusula 13° Das Instalações e Áreas do EMPREENDIMENTO

Cláusula 14° Da Legislação Aplicável

Cláusula 15° Dos Objetivos e Metas do Arrendamento

Cláusula 16° Da Assunção de Riscos

Cláusula 17° Da Clausula de Equivalência de Obrigações e Direitos

Cláusula 18° Do Reajuste dos Valores do Arrendamento

Cláusula 19° Do Início da Execução do EMPREENDIMENTO

Cláusula 20° Das Obras Inicias Previstas

Cláusula 21° Da Alteração dos Projetos de Obras.

Cláusula 22° Das Obras Novas.

Cláusula 23° Da Reposição e da Permuta de Áreas.

Cláusula 24° Do Cronograma de Execução dos Projetos e Obras Inicias.

Cláusula 25° Das Operações Portuárias .

Cláusula 26° Da Qualidade das Operações Portuárias.

Cláusula 27° Da Realização de Operações Portuárias em Caráter Emergencial

Cláusula 28° Dos Direitos e das Obrigações da CDRJ.

Cláusula 29° Dos Direitos e das Obrigações da ARRENDATARIA
Cláusula 30° Dos Seguros.
Cláusula 31° Da Caução de Cumprimento das Obrigações da ARREENDATARIA.
Cláusula 32° Da extinção da Arrendamento
Cláusula 33° Dos bens que Integram o Arrendamento
Cláusula 34° Da Transferência dos Bens que Integram o Arrendamento.
Cláusula 35° Da Reversão dos Bens que Integram o Arrendamento
Cláusula 36° Dos Termos de Devolução e Reversão de Bens
Cláusula 37° Da Transferência do Arrendamento e do Subarrendamento.
Cláusula 38° Da Constituição de Ônus Reais e do Oferecimento das Receitas da ARRENDATARIS em Garantia de Financiamentos
Cláusula 39° Do Regime Fiscal
Cláusula 40° Do Financiamento das Obras de Revitalização
Cláusula 41° Dos Deveres Gerais das Partes
Cláusula 42° Do Exercício de Direitos
Cláusula 43° Das Responsabilidades da ARRENDATÁRIA Perante a CDRJ e Terceiros
Cláusula 44° Da Limitação de Responsabilidade da ARRENDATÁRIA
Cláusula 45° Da Guarda e Vigilância dos Bens Integrados ao Arrendamento
Cláusula 46° Da Obtenção de Licenças
Cláusula 47° Da Proteção Ambiental
Cláusula 48° Da Fiscalização Ambiental
Cláusula 49° Dos Princípios Gerais do Processo Amigável de Solução de Divergências Contratuais
Cláusula 50° Da Execução dos Projetos e Obras.
Cláusula 51° Das Obras Novas

Cláusula 52° Da Fiscalização
Cláusula 53° Da Aprovação das Obras
Cláusula 54° Dos Contratos da ARRENDATÁRIA.
Cláusula 55° Da Prestação de Contas.
Cláusula 56° Da Inexecução e da Rescisão do CONTRATO.
Cláusula 57° Das Causas Justificara da Inexecução.
Cláusula 58° Das Sanções Administrativas.
Cláusula 59° Do Processo Administrativo de Aplicação de Penalidades.
Cláusula 60° Dos Recursos.
Cláusula 61° Da Invalidez Parcial de Penalidades.
Cláusula 62° Da ARRENDATÁRIA.
Cláusula 63° Da Contagem dos Prazos.
Cláusula 64° Da Atualização dos Valores das Multas.
Cláusula 65° Da Clausula de Exclusividade.
Cláusula 66° Outras Disposições.
Cláusula 67° Da Publicação do Extrato do CONTRATO.
Cláusula 68° Do Foro.
PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Alteração de Cláusula.
SEDUNDO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Alteração de Cláusula.
TERCEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRA Repactuação de Cláusulas e Condições Contratuais.
QUARTO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Repactuação de Contratos.



C-DEPJUR Nº 100/97

CONTRATO DE ARRENDAMENTO ENTRE A
COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO-
CDRJ E PIER MAUÁ S.A.

A **COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO-CDRJ**, sociedade de economia mista vinculada ao **MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Acre, nº 21, , inscrita no CGC/MF sob o nº 42.266.890/0001-28, doravante denominada **CDRJ**, neste ato representada por seu Diretor Presidente, Engenheiro **MAURO OROFINO CAMPOS**, CPF nº 029.765.017-34, e, de outro lado, a **PIER MAUÁ S.A.**, sociedade comercial com sede à Rua Sete de Setembro, 99, 11º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, inscrita na JUCERJ sob o nº 0874328, em 13/10/97, doravante denominada **ARRENDATÁRIA**, neste ato representada pelo Economista Fernando José Pedroso Almendra, inscrito no CPF sob o nº 464.067.207 - 59, conforme poderes que lhe foram conferidos por Procuração, arquivada no processo nº 1-3646/93 da CDRJ, com **INTERVENIÊNCIA** da **UNIÃO FEDERAL**, por intermédio do **MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES**, na qualidade de titular da prestação de serviços pertinentes à administração e exploração de portos organizados, a que se refere o art. 21, XII, letra "f", da Constituição Federal, e principal executor do **PROGRAMA DE REVITALIZAÇÃO DE ÁREAS PORTUÁRIAS-REVAP**, neste ato representado pelo Excelentíssimo Senhor Ministro de Estado dos Transportes, **ELISEU LEMOS PADILHA**, sendo testemunha deste ato o Excelentíssimo Senhor Governador do Estado do Rio de Janeiro, **MARCELO NUNES DE ALENCAR**,

CONSIDERANDO QUE:

A **CDRJ**, na forma e com fundamento no art. 34 da Lei nº 8.630, de 1993 (Dispõe sobre o regime jurídico da exploração dos portos organizados e das instalações portuárias e dá outras providências), atendendo ao interesse público e mediante prévia licitação, decidiu, nos termos da deliberação, tomada na 1008ª Reunião, da Diretoria Executiva, realizada em 23/08/93, contratar o arrendamento de área do Porto do Rio de Janeiro, destinada à implementação de um **EMPREENDIMENTO COMERCIAL**, nos termos definidos neste **CONTRATO**;

Em consequência dessa decisão, a **CDRJ** realizou **CONCORRÊNCIA** para a contratação, mediante arrendamento, da construção e exploração do



EMPREENDIMENTO acima referido, nos termos estabelecidos na Lei nº 8.630 de 25 de fevereiro de 1993, na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e suas alterações, e no **EDITAL DE CONCORRÊNCIA Nº 004/94**, e seus Anexos;

A **ARRENDATÁRIA** é a sociedade constituída pela Licitante vencedora da **CONCORRÊNCIA** para a implantação do **EMPREENDIMENTO**, tendo sido atendidas todas as exigências para a formalização deste **CONTRATO**;

É MUTUAMENTE ACEITO E RECIPROCAMENTE ACORDADO E CELEBRADO ESTE CONTRATO DE ARRENDAMENTO, QUE SE REGE PELAS DISPOSIÇÕES QUE SE SEGUEM:

Cláusula Primeira

DAS DEFINIÇÕES

1. Neste **CONTRATO** e nos seus Anexos são adotadas as siglas, expressões e termos que terão o significado que a seguir lhes é apontado, sem prejuízo de outras, também, inseridas neste **CONTRATO** e em seus Anexos ou, ainda, na legislação aplicável:

I - **União**: a União Federal, representada neste **CONTRATO** pelo **MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES**;

II - **Estado**: o Estado do Rio de Janeiro;

III - **Município**: o Município do Rio de Janeiro;

IV - **CDRJ**: a **CONTRATANTE**, concessionária do Porto do Rio de Janeiro;

V - **Porto Organizado**: o construído e aparelhado para atender as necessidades da navegação e da movimentação e armazenagem de mercadorias, concedido ou explorado pela União, cujo tráfego e operações estejam sob a jurisdição de uma autoridade portuária;

VI - **Porto do Rio de Janeiro**: o porto organizado para as finalidades referidas no inciso anterior;

VII - **Área do Porto**: a área do Porto do Rio de Janeiro;



VIII - **Infra-estrutura do Porto do Rio de Janeiro:** a compreendida pelas instalações portuárias, quais sejam, ancoradouros, docas, cais, pontes e piers de atracação e acostagem, terrenos, armazéns, edificações e vias de circulação interna, bem como pela infra-estrutura de proteção e acesso aquaviário ao Porto, tais como guias-correntes, quebras-mares, canais, bacias de evolução e áreas de fundeio que devam ser mantidas pela Administração do Porto, no caso a **CDRJ**;

IX - **Instalações Portuárias de Uso Público:** as instalações portuárias descritas no Anexo II do **EDITAL de Concorrência nº 004/94 da Fase III**, a serem exploradas pela arrendatária e utilizadas para o embarque e desembarque de passageiros que provêm ou se destinam ao transporte aquaviário, assim como à movimentação e/ou armazenagem de bagagens e mercadorias vinculadas àquela atividade;

X - **Terminal de Passageiros:** o conjunto das instalações portuárias de uso público, definidas no inciso anterior;

XI - **Operação Portuária:** as atividades pertinentes ao embarque e desembarque de passageiros que provêm ou se destinam ao transporte aquaviário, assim como à movimentação e/ou armazenagem de bagagens e mercadorias vinculadas àquela atividade, realizada dentro da área das instalações a serem arrendadas;

XII - **Operadora Portuária:** a qualidade atribuída pela **CDRJ** à **CONTRATADA**, obedecidas as normas vigentes, para realizar operações portuárias de embarque e desembarque de passageiros, mercadorias e bagagens, dentro da área do Porto do Rio de Janeiro, nos termos definidos no **EDITAL de Concorrência nº 004/94 da Fase III**;

XIII - **Poder Concedente:** a União, por intermédio do órgão setorial competente;

XIV - **Poder Regulamentar:** o poder inerente à determinadas autoridades de expedir os regulamentos do porto organizado, na forma e para os fins previstos em lei;

XV - **Autoridade Portuária:** a **CDRJ**;

XVI - **Arrendante:** a **CDRJ**;

XVII - **Arrendatária:** a **CONTRATADA**;

XVIII - **Concorrência:** a licitação pertinente aos Editais da Concorrência para o arrendamento de que trata este **CONTRATO**;



Companhia Docas do Rio de Janeiro

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081-000
Tel.:(021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

XIX - **Documento de Habilitação:** o conjunto de documentos apresentados pela **CONTRATADA** por ocasião da **Fase I** da **CONCORRÊNCIA (Pré-Qualificação)** acima referida;

XX - **Proposta Técnica:** a proposta apresentada pela **CONTRATADA**, por ocasião da **Fase II** da **CONCORRÊNCIA** anteriormente referida;

XXI - **Proposta Comercial:** a proposta apresentada pela **CONTRATADA** na **Fase III** da **CONCORRÊNCIA** anteriormente referida, abrangendo os valores do arrendamento, bem assim as demais vantagens de caráter econômico oferecidas à **CDRJ**, em contrapartida ao arrendamento das instalações portuárias;

XXII - **Projeto:** o Projeto (Estudos Preliminares), conforme definido no **EDITAL**, apresentado pela Licitante na **Fase II** da presente **CONCORRÊNCIA**, bem como as modificações e ajustes introduzidos na **Fase III**, ou decorrentes de aprovação pela **CDRJ**;

XXIII - **Valor do Contrato:** o valor global do arrendamento, nele compreendido a remuneração pelo uso da infra-estrutura do Porto do Rio de Janeiro, a ser posta à disposição da arrendatária, bem como a participação financeira da **CDRJ** na receita do empreendimento.

XXIV - **Empreendimento:** o empreendimento comercial a ser implantado, administrado, explorado e gerenciado pela **CONTRATADA** no **Pier Mauá** e áreas adjacentes, nos termos definidos nos Editais pertinentes às **Fases I a III** da **CONCORRÊNCIA** acima referida, compreendendo a recuperação estrutural do **Pier Mauá**, a construção de um complexo comercial, financeiro, de lazer e de turismo sobre o referido Pier e em áreas adjacentes, assim como a recuperação e modernização da Estação Marítima de Passageiros, e de prédios e armazéns contíguos, vinculados às atividades do **EMPREENDIMENTO**;

XXV - **Estabelecimentos Comerciais:** os estabelecimentos comerciais que funcionarão no âmbito do **EMPREENDIMENTO**, a serem implantados no complexo comercial, financeiro, de lazer e turismo a ser construído pela **CONTRATADA** sobre o **Pier Mauá** e em áreas adjacentes;

XXVI - **Revitalização de Áreas Portuárias:** o aproveitamento, na área portuária, de espaços degradados, onde não mais se justifica a realização de operações portuárias, atribuindo-lhe, através de recuperação, uma nova destinação, reintegrando-a à área urbana adjacente;

XXVII - **Programa de Revitalização de Áreas Portuárias - REVAP:** programa federal a cargo do **MINISTÉRIO DOS**



TRANSPORTES, destinado a promover a implementação do reaproveitamento das áreas portuárias, mediante a introdução de novas funções, com a finalidade de trazer dinamismo e devolver a essas áreas para o uso da comunidade, conservando as características dos espaços originais, restaurando e adaptando as edificações existentes ou construindo novas edificações;

XXVIII - Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro: o plano baixado pela Lei Complementar Municipal nº 16, de 4 de junho de 1992;

XXIX - Área de Especial Interesse Urbanístico da Zona Portuária: a área delimitada pelo Decreto nº 11.860, de 23 de dezembro de 1993, da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro;

XXX - Plano Estratégico de Desenvolvimento da CDRJ: plano desenvolvido pela **CDRJ**, com o objetivo de revitalizar, modernizar e expandir a capacidade do Complexo Portuário do Rio de Janeiro, mediante o arrendamento de instalações portuárias e o redirecionamento de investimentos voltados para aumentar a competitividade dos Portos e ampliar sua zona de influência, passando a constituir um instrumento de efetivo auxílio ao desenvolvimento regional;

XXXI - Projeto de Remodelação do Porto do Rio de Janeiro: inserido no Plano Estratégico da CDRJ, conjugando a modernização e expansão da capacidade do Porto do Rio de Janeiro, com a revitalização urbana dos trechos de Cais da Gambôa e suas retroáreas;

XXXII - Área do Porto do Rio de Janeiro a ser Revitalizada: a área compreendida pelo Pier Mauá e Cais da Gamboa, e correspondentes retroáreas;

XXXIII - Pier Mauá: parte da área do Porto do Rio de Janeiro, objeto do arrendamento previsto neste **CONTRATO**, destinada à revitalização;

XXXVI - Cais da Gamboa: área do Porto do Rio de Janeiro que será revitalizada, incluindo as correspondentes retroáreas;

XXXV - Cais de São Cristóvão: área do Porto do Rio de Janeiro para a qual se transferirá parte das operações portuárias hoje realizadas no Cais da Gambôa;

XXXVI - Cais do Caju: área do Porto do Rio de Janeiro para a qual serão transferidas parte das operações portuárias antes realizadas no Pier Mauá e no Cais da Gamboa.



XXXVII - **Obras, Equipamentos e Serviços:** as obras, equipamentos e serviços referidos no **Edital de Concorrência Pública nº 04/94 - Fase III - Proposta Comercial;**

XXXVIII - **Legislação:** a legislação aplicável ao **EMPREENDIMENTO;**

2. Os títulos das cláusulas e itens, deste **CONTRATO** e dos seus Anexos não fazem parte da regulamentação aplicável ao procedimento licitatório que originou esse arrendamento ou às relações contratuais dele emergentes, sendo incluídos apenas por comodidade de expressão.

3. As referências ao longo dos itens deste **CONTRATO**, salvo se do contexto resultar sentido diferente, são efetuadas para itens do próprio **CONTRATO**.

Cláusula Segunda

Dos Anexos ao **CONTRATO**

4. Integram este **CONTRATO** os seguintes Anexos:

a) **ANEXO I:** **EDITAIS** referentes às Fases I, II e III da Concorrência nº 004/94 e respectivos anexos,

Apêndice 1: Julgamentos referentes às Fases I a III da Concorrência;

Apêndice 2: Documentação de Pré-qualificação, Proposta Técnica e Proposta Comercial da Concorrência nº 004/94;

Apêndice 3: Termo de Vistoria referente à transferência das instalações portuárias objeto do arrendamento;

b) **ANEXO II:** Estatuto Social da **ARRENDATÁRIA;**

c) **ANEXO III:** Quadro de Acionistas da **ARRENDATÁRIA;**

d) **ANEXO IV:** Garantias Contratuais



Cláusula Terceira

Do Regime Jurídico do CONTRATO

5. Este **CONTRATO** regula-se pelas suas disposições e pelos preceitos de direito público, aplicando-se-lhe, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.
6. O regime jurídico deste **CONTRATO** confere à **CDRJ** a prerrogativa de:
- a) alterá-lo, de mútuo acordo com a **ARRENDATÁRIA**;
 - b) rescindí-lo, amigável ou judicialmente;
 - c) fiscalizar-lhe a execução;
 - d) aplicar sanções, motivadas pela sua inexecução parcial ou total.
7. As cláusulas econômico-financeiras deste **CONTRATO** não poderão ser alteradas sem prévia concordância da **ARRENDATÁRIA**.

Cláusula Quarta

Da Interpretação do CONTRATO

8. As divergências acerca da aplicação de cláusulas contratuais que, porventura, não puderem ser sanadas por recurso às regras gerais de interpretação, resolver-se-ão de acordo com os seguintes critérios:
- a) as normas da **Lei nº 8.630, de 25 de fevereiro de 1993**, prevalecem sobre quaisquer outras;
 - b) em seguida, devem ser consideradas as normas da **Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e suas alterações**, no que forem aplicáveis ao arrendamento;
 - c) atender-se-á, em terceiro lugar, às **regras que estabelecem o regime jurídico do arrendamento, constantes da legislação civil e comercial aplicável**;
 - d) atender-se-á, em quarto lugar, às **regras constantes do Capítulo IV do EDITAL da Fase III do processo licitatório**;
 - e) em quinto lugar, devem prevalecer as **cláusulas deste CONTRATO**;



f) em sexto lugar, devem ser atendidas as condições estabelecidas na PROPOSTA TÉCNICA;

g) a PROPOSTA COMERCIAL será atendida em sétimo lugar;

h) em último lugar, serão atendidas as normas de procedimento dos EDITAIS e dos seus Anexos, dos quais se originou este CONTRATO.

Cláusula Quinta

Da Alteração do CONTRATO

9. Este CONTRATO poderá ser alterado por acordo entre as partes, observadas as disposições legais aplicáveis.

Cláusula Sexta

Da Execução do CONTRATO

10. Este CONTRATO deve ser fielmente executado pelas partes, respondendo cada uma pelas conseqüências de sua inexecução parcial ou total.

Cláusula Sétima

Objeto

11. Este CONTRATO tem por objeto o arrendamento de instalações portuárias localizadas dentro da área do Porto do Rio de Janeiro, compreendendo o Píer Mauá propriamente dito, e área do cais da Gamboa que vai do Píer Mauá até o Armazém nº 1 (do cabeço 1 ao 44) totalizando 51.542,00 m2.

12. Nessas instalações, a ARRENDATÁRIA deverá implantar e explorar **EMPREENDIMENTO COMERCIAL**, nos termos definidos neste CONTRATO.

13. Faz parte do **EMPREENDIMENTO** a realização de operações portuárias de embarque e desembarque de passageiros, mercadorias e bagagens, nos termos previstos neste CONTRATO.

14. O conjunto das instalações portuárias, designado como **EMPREENDIMENTO**, abrange a construção de obras de recuperação, modernização e expansão do Porto, nos termos definidos neste CONTRATO.



Cláusula Oitava

Do Empreendimento

15. O **EMPREENDIMENTO**, denominado **PROJETO PIER MAUÁ**, (conjunto inicial integrado ao Pier de igual nome) é considerado como o polo inicial de propagação de todo o **Programa de Revitalização Urbana da Zona Portuária da Gamboa**, por isso mesmo tratado como a área mais nobre a ser ofertada à exploração privada por seu compromisso na formação da nova imagem pública sobre o **Projeto de Modernização do Complexo Portuário da Cidade do Rio de Janeiro**, e pelo efeito de demonstração ostensiva quanto ao lançamento efetivo de todo o "Master Plan" de desenvolvimento desta área urbana, abrangendo o Centro da Cidade do Rio de Janeiro.

16. O **EMPREENDIMENTO** comercial a ser implantado, administrado, explorado e gerenciado pela **ARRENDATÁRIA** no **PIER MAUÁ** e respectivas áreas adjacentes e contíguas, nos termos definidos no Anexo I deste **CONTRATO**, compreende a recuperação estrutural do **Pier Mauá**, a construção de um complexo comercial, financeiro, de lazer e de turismo sobre o referido pier e em áreas adjacentes e contíguas, assim como a recuperação, modernização e expansão da **ESMAPA - Estação Marítima de Passageiros**, de prédios e de armazens contíguos.

Cláusula Nona

Do Prazo do Arrendamento

17. O prazo do arrendamento é de 45 (quarenta e cinco) anos, prorrogável por 5 (cinco) anos. A **ARRENDATÁRIA** deverá requerer a prorrogação do arrendamento até doze meses antes de findar a vigência do arrendamento, entendendo-se, se não o fizer, que não pretende a prorrogação que lhe é assegurada.

Cláusula Décima

Dos Valores e do Pagamento do Arrendamento

18. Os valores anuais do arrendamento a serem pagos à **CDRJ** durante a vigência do contrato de arrendamento segundo a **PROPOSTA COMERCIAL** apresentada pela **ARRENDATÁRIA** são os seguintes:

- a) parcelas anuais e sucessivas, à título de renda patrimonial, correspondente ao arrendamento das instalações envolvidas, assim explicitadas:



a.1 - no período compreendido entre o 4º (quarto) e o 10º (décimo) ano contratual inclusive: parcelas anuais de R\$ 412.336,00 (quatrocentos e doze mil e trezentos e trinta e seis reais);

a.2 - no período compreendido entre o 11º (décimo primeiro) e 20º (vigésimo) ano contratual inclusive: parcelas anuais de R\$ 618.504,00 (seiscentos e dezoito mil e quinhentos e quatro reais);

a.3 - no período compreendido entre o 21º (vigésimo primeiro) e o 30º (trigésimo) ano contratual inclusive: parcelas anuais de R\$ 824.672,00 (oitocentos e vinte e quatro mil e seiscentos e setenta e dois reais);

a.4 - no período compreendido entre o 31º (trigésimo primeiro) e o 45º (quadragésimo quinto) ano contratual inclusive: parcelas anuais de R\$ 1.237.008,00 (um milhão, duzentos e trinta e sete mil e oito reais);

b) participação financeira no resultado do **EMPREENHIMENTO** correspondente a um percentual de 3,5% (três e meio por cento) do lucro líquido auferido pela sociedade arrendatária antes do Imposto de Renda, apurado na forma da lei e constante das demonstrações financeiras elaboradas por ocasião do encerramento de cada exercício social, a contar da primeira assembléia geral que deliberar sobre a distribuição do lucro do exercício e a destinação dos dividendos.

19. As estimativas de valores para os investimentos anuais, segundo a **PROPOSTA COMERCIAL** da **ARRENDATÁRIA**, são os seguintes:

a) ^{up} para recuperação e modernização das instalações portuárias ocupadas pela **ESMAPA** e demais instalações destinadas ao embarque e desembarque de passageiros, o valor equivalente a R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais), a ser realizado no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, contado a partir da data de celebração do presente contrato de arrendamento;

b) para recuperação e reforço estrutural do Pier Mauá, o valor de R\$ 8.100.000,00 (oito milhões e cem mil reais), a ser realizado no prazo de 15 (quinze) meses, contado a partir da data de autorização para o início das obras em questão, a ser dada pela **CDRJ**;

20. Para a cessão de 50 (cinquenta) vagas de garagem localizadas dentro do **EMPREENHIMENTO** mediante cessão de uso da arrendatária (cedente) à **CDRJ** (cessionária), a **ARRENDATÁRIA** propõe receber o valor anual de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) no período compreendido entre o 4º (quarto) e o 45º (quadragésimo quinto) ano do aniversário do presente contrato de arrendamento.



21. A ARRENDATÁRIA arca, a título de antecipação contratual, com o pagamento de 5 (cinco) parcelas anuais e sucessivas, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) cada uma, vencível a primeira delas na data da celebração do contrato de arrendamento e as quatro restantes nas quatro datas de aniversário subsequentes, do presente contrato de arrendamento.

22. A ARRENDATÁRIA estima, para a implementação do EMPREENDIMENTO, o investimento de R\$176.900.000,00 (cento setenta e seis milhões e novecentos mil reais), a se realizar no prazo de 33 (trinta e três) meses contado da data de autorização para o início das obras e serviços de reforço e recuperação estrutural do Pier Mauá.

23. A estimativa do valor líquido presente devido pela ARRENDATÁRIA à CDRJ por conta do objeto do presente CONTRATO, corresponde a R\$ 23.057.537,00 (vinte e três milhões, cinquenta e sete mil e quinhentos e trinta e sete reais).

Cláusula Décima Primeira

Da Qualidade de Operadora Portuária

24. A ARRENDATÁRIA, cumpridas as normas específicas de credenciamento vigentes na CDRJ, até a extinção do contrato de arrendamento é considerada, para os efeitos de que trata este CONTRATO, como "Operadora Portuária", para os fins previstos nos artigos. 8º e seguintes da Lei nº 8.630, de 1993.

Cláusula Décima Segunda

Da Extinção da CDRJ e da Alienação ou Transferência dos Bens Arrendados

25. Extinguindo-se a CDRJ, transfere-se o contrato de arrendamento para quem sucedê-la, aplicando-se esta disposição, também, às hipóteses de revogação da atual delegação de administração e exploração do Porto do Rio de Janeiro feita pela União à CDRJ, à transferência ou alienação do domínio direto ou útil dos bens arrendados e à outorga de concessão do Porto do Rio de Janeiro para terceiro.

Cláusula Décima Terceira

Das Instalações e Áreas do EMPREENDIMENTO

26. As instalações e áreas do EMPREENDIMENTO encontram-se caracterizadas na Cláusula Sétima deste CONTRATO.



Cláusula Décima Quarta

Da Legislação Aplicável

27. O arrendamento reger-se-á pela Lei nº 8.630, de 25 de fevereiro de 1993, pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, no que for aplicável, pelo Regulamento de Exploração do Porto e pelas demais normas legais e regulamentares aplicáveis, assim como pelas cláusulas deste **CONTRATO**.

Cláusula Décima Quinta

Dos Objetivos e Metas do Arrendamento

28. Os objetivos e metas do arrendamento são os previstos neste **CONTRATO** e devem ser alcançados, sem prejuízo de disposições específicas, mediante o integral cumprimento das cláusulas contratuais.

Cláusula Décima Sexta

Da Assunção de Riscos

29. A **ARRENDATÁRIA** assume, em decorrência deste **CONTRATO**, integral responsabilidade por todos os riscos inerentes ao arrendamento, exceto nos casos em que o contrário resulte deste **CONTRATO**.

Cláusula Décima Sétima

Da Cláusula de Equivalência de Obrigações e Direitos

30. Constitui princípio fundamental que informa o regime jurídico do arrendamento, a equivalência, durante todo o prazo do **CONTRATO**, dos encargos da **CDRJ** e da arrendatária, cujo equilíbrio é representado:

- de um lado, pelos encargos da **ARRENDATÁRIA**, consubstanciados (i) na quantidade de área inicialmente arrendada e no valor do arrendamento a ser pago à **CDRJ**, conforme anteriormente definido; (ii) na modalidade de estruturação financeira adotada para a alavancagem de recursos destinados à materialização do **EMPREENDIMENTO**; (iii) na concepção do **EMPREENDIMENTO** estabelecida nos Estudos Preliminares desenvolvidos; (iiii) no valor global dos investimentos, definidos com base nos Estudos Preliminares, a serem realizados pela **ARRENDATÁRIA** em bens imóveis vinculados ao **EMPREENDIMENTO**, que reverterão integralmente à **CDRJ**, findo o contrato de arrendamento, (iv) na aprovação integral do Projeto do **EMPREENDIMENTO**, que será desenvolvido centrado nos Estudos Preliminares apresentados, por parte



de todas as instituições e entidades, direta e/ou indiretamente, intervenientes no objeto do contrato, e, por último, (v) no resultado comercial do **EMPREENHIMENTO**,

- de outro lado, pelas receitas provenientes da exploração comercial do **EMPREENHIMENTO**, apuradas com base no "mix" contido nos Estudos Preliminares apresentados, e pela obrigação da CDRJ em prover e proporcionar à **ARRENDATÁRIA** a indispensável infra-estrutura portuária para o pleno e adequado funcionamento da Estação Marítima de Passageiros e se empenhar na revitalização da área ocupada pelo Cais da Gamboa, através de ações e iniciativas objetivas ao longo do prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contado da data de celebração do presente contrato de arrendamento, em que o **EMPREENHIMENTO** será construído e implementado.

31. A CDRJ apoiará a **ARRENDATÁRIA**, nas intervenções necessárias à viabilização e obtenção das diversas licenças e aprovações de projetos indispensáveis à materialização do **EMPREENHIMENTO**, junto a todas as entidades e instituições, direta e/ou indiretamente, envolvidas, assim como para a viabilização da infra-estrutura representada pela disponibilização, na área arrendada, dos serviços e insumos das concessionárias de serviços públicos: CEDAE, CEG, LIGHT, TELERJ, EMBRATEL, COMLURB, CET/RIO, etc;

Cláusula Décima Oitava

Do Reajuste dos Valores do Arrendamento

32. Os valores referidos nos ítems 18, letra "a", e 20, serão reajustados anualmente, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas, de acordo com a seguinte fórmula:

$$R = V \frac{I - I_0}{I_0}, \text{ onde:}$$

R - é o valor do reajustamento procurado;

V - é o valor contratual do item a ser reajustado;

I₀ - é o índice inicial, correspondente ao mês da apresentação da **PROPOSTA COMERCIAL**;

I - é o índice relativo ao mês de reajuste.



33. Para os fins do reajuste de que trata esta Cláusula são adotadas as seguintes definições:

a) **valores dos itens a serem reajustados:** são os valores referidos nos itens 18, letra "a", e 20;

b) **periodicidade:** é o intervalo de tempo para o reajuste do valor do arrendamento, contado da data de celebração do contrato de arrendamento;

c) **índice de reajuste:** é o IGP-M, calculado pela FGV;

d) **índice inicial:** é o índice definido na letra anterior, para efeito da fixação da data-base dos reajustes; e

e) **data-base:** é a data inicial para o cálculo da variação do índice de reajuste, ou seja, a data de apresentação da **PROPOSTA COMERCIAL**.

34. Se, por qualquer motivo, o cálculo do índice de reajuste for suspenso, poderá ser adotado, por período máximo de seis meses contado da data de suspensão, outro índice de preço, escolhido de comum acordo entre **CDRJ** e a **ARRENDATÁRIA**.

35. Caso não haja acordo, deve ser utilizado um índice geral de preço, por recurso ao "**Processo Amigável de Solução de Divergências Contratuais**", tratado neste **CONTRATO**.

36. Na hipótese de o cálculo do índice de reajuste ser definitivamente encerrado, **CDRJ** e a **ARRENDATÁRIA**, de comum acordo, devem escolher outro índice.

37. Caso não haja acordo, a escolha dos índices poderá ser feita mediante recurso ao "**Processo Amigável de Solução de Divergências Contratuais**" previsto neste **CONTRATO**.

38. O cálculo do reajuste será feito pela **CDRJ**.

Cláusula Décima Nona

Do Início da Execução do EMPREENDIMENTO

39. As atividades pertinentes à execução do **EMPREENDIMENTO** só terão início após a celebração do presente **CONTRATO**.



Cláusula Vigésima

Das Obras Iniciais Previstas

40. As obras iniciais previstas compreendem a recuperação estrutural do **PIER MAUÁ**, a construção de um complexo comercial, financeiro, de lazer e de turismo sobre o referido pier e em áreas adjacentes, assim como a recuperação, modernização e expansão da ESMAPA - Estação Marítima de Passageiros e dos prédios e armazéns contíguos.

41. As obras, objeto deste **CONTRATO**, poderão ser subcontratadas pela **ARRENDATÁRIA** a terceiros, sendo facultado à mesma estabelecer o regime de execução das obras.

Cláusula Vigésima Primeira

Da Alteração dos Projetos de Obras

42. É facultado à **ARRENDATÁRIA**, mediante prévia comunicação à **CDRJ**, alterar os Estudos Preliminares propostos, bem como os projetos legal e executivo pertinentes ao **EMPREENHIMENTO**. A faculdade acima assegurada, pode ser exercida inclusive quando destinada a melhorar ou expandir a área do **EMPREENHIMENTO**, desde que mantidos os princípios básicos constantes dos Estudos Preliminares, que tenham servido de suporte à elaboração da **PROPOSTA COMERCIAL**, em desdobramento e evolução da **PROPOSTA TÉCNICA** anteriormente apresentada (Fase II da Licitação), e o valor do investimento mínimo garantido, nos termos previstos neste **CONTRATO**.

43. Em função de eventuais necessidades futuras de adaptação do Projeto (Estudos Preliminares) apresentado, seja por conta dos entendimentos formais para enquadramento nos padrões exigidos pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro e demais entidades intervenientes, seja em função da dinâmica de conveniências negociais supervenientes, o Projeto pode ter sua versão originalmente apresentada, a nível de Estudos Preliminares, modificada para adequá-la às soluções de conjunto que possam vir fortalecer, econômica e/ou politicamente, o Projeto, ressalvando-se, apenas, a essencialidade, para que não se modifiquem ou descaracterizem as condições de atendimento aos Princípios Básicos formulados no Edital da Proposta Técnica (Fase II), e nem se venha a reduzir o valor econômico da **PROPOSTA COMERCIAL**, com a qual a **CONTRATADA** terá logrado a conquista, no processo licitatório, do direito a exploração comercial, através do presente **CONTRATO**.

44. Caso as necessidades futuras de adaptação do Projeto (Estudos Preliminares) para enquadramento nos padrões exigidos pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro e demais entidades (IPHAN, Capitania dos Portos do Rio de



Janeiro, FEEMA, III COMAR, CET/RIO, LIGHT, CEDAE, CEG, TELERJ, EMBRATEL, DPU, etc.) intervenientes, venham a representar alterações significativas na concepção e configuração (área construída, área locável, utilização dos espaços, etc.) do **EMPREENHIMENTO**, as condições econômico-financeiras estabelecidas na **PROPOSTA COMERCIAL** da **CONTRATADA** deverão ser reavaliadas para o estabelecimento do novo equilíbrio econômico-financeiro do presente **CONTRATO**.

Cláusula Vigésima Segunda

Das Obras Novas

45. É assegurado à **ARRENDATÁRIA**, durante o prazo do arrendamento, mediante prévia comunicação à **CDRJ** e desde que atendidas as posturas urbanas e demais normas técnicas e legais aplicáveis, a ampliação da área construída do **EMPREENHIMENTO**, através da execução de obras novas de construção, reforma, recuperação ou ampliação.

Cláusula Vigésima Terceira

Da Reposição e da Permuta de Áreas

46. Na hipótese de diminuição da área inicialmente concebida para a execução do **EMPREENHIMENTO**, em decorrência da alteração dos correspondentes projetos de obras a serem executados, para melhor adequação dos mesmos aos objetivos do Programa de Revitalização, das metas do **EMPREENHIMENTO** ou, ainda, nos casos mencionados no item 43, seja por mútuo acordo entre a **CDRJ** e a **ARRENDATÁRIA**, seja por recomendação da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro ou em decorrência de exigências previstas em posturas municipais ou decorrentes de estudos ou relatórios ambientais, a **CDRJ** examinará a possibilidade de reposição da área diminuída, mediante a disponibilização de nova área a ser integrada ao arrendamento, preferencialmente, em zona contígua à área inicialmente estabelecida, de modo a compensar a perda ou diminuição sofrida, assegurando, assim, as metas do arrendamento.

47. A **CDRJ** e a **ARRENDATÁRIA**, no curso da execução do arrendamento, poderão permutar áreas, desde que as áreas de interesse da **CDRJ** estejam localizadas dentro do **EMPREENHIMENTO** e sejam destinadas à instalação de seus serviços ou utilizadas para o atendimento de suas finalidades precípuas e tenham preços compatíveis com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, nos termos e para os fins previstos no art. 17, inciso I, letra "c", c/c art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.



Cláusula Vigésima Quarta

Do Cronograma de Execução dos Projetos e Obras Iniciais

48. O cronograma de execução dos projetos, obras e serviços, é o seguinte:

a) em até **3 (três) meses** após a contratação, submeter à aprovação da CDRJ, o projeto justificado de recuperação e reforço estrutural do Pier Mauá, para autorização do início das obras;

b) em até **15 (quinze) meses** após à autorização a que se refere o item 48, letra "a", fazer entrega do **Pier Mauá** completamente recuperado e em condições de plena utilização para o **Projeto** proposto;

c) em até **33 (trinta e três) meses** a partir da autorização a que se refere o item 48, letra "a", entrega do conjunto completo das edificações constantes do núcleo básico do **EMPREENDIMENTO** comercial, concluído e integralmente implementado; e

d) em até **18 (dezoito) meses** contados da contratação, entrega do **Projeto de Melhorias da ESMAPA**, completamente implantado e em condições de operação regular.

Cláusula Vigésima Quinta

Das Operações Portuárias

49. A exploração do **EMPREENDIMENTO** de que trata este **CONTRATO** pressupõe a realização de operações portuárias de embarque e desembarque de passageiros, mercadorias e bagagens necessários ao tráfego aquaviário de pessoas. As operações devem ser prestadas com **regularidade, continuidade, eficiência e atualidade**.

50. Para os fins previstos no item anterior, considera-se:

a) **regularidade**: a execução de operações e a prestação dos correspondentes serviços nas condições estabelecidas nos regulamentos de exploração do Porto do Rio de Janeiro, assim como nas normas técnicas e legais aplicáveis;

b) **continuidade**: a manutenção, em caráter permanente, da oferta dos serviços;



c) eficiência: a execução das operações portuárias e dos serviços, de acordo com as normas técnicas aplicáveis e em padrões satisfatórios, que busquem, em caráter permanente, a excelência, e que assegurem, qualitativa e quantitativamente, o cumprimento dos objetivos e das metas do arrendamento;

d) atualidade: a modernidade das técnicas, dos equipamentos e das instalações e a sua conservação e manutenção, bem como a melhoria e a expansão do serviço, na medida da demanda do mercado, observada a capacidade total do **EMPREENDIMENTO**.

51. Não se caracteriza como descontinuidade do serviço a sua interrupção em situação de emergência, ou após prévio aviso da **ARRENDATÁRIA**, quando motivada por razões de ordem técnica ou de segurança de pessoas e bens.

52. As operações portuárias de embarque/desembarque de passageiros previstas neste **CONTRATO** serão realizadas na área abrangida desde a ESMAPA até o Armazém nº 5 exclusive, e respectivo cais, ficando tal área vinculada ao EMPREENDIMENTO, total ou parcialmente, na medida em que o mesmo for sendo executado e na medida em que a referida área seja necessária para as mencionadas operações, diligenciando a **CDRJ** no sentido de assegurar às embarcações de transporte de passageiros, inclusive no desempenho de atividade turística, que para lá demandarem, prioridade de atracação e disponibilidade da retroárea contígua ao cais para movimentação de passageiros e armazenagem de bagagens, matérias e equipamentos correspondentes, com exclusividade.

Cláusula Vigésima Sexta

Da Qualidade das Operações Portuárias

53. Os critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros definidores da qualidade das operações portuárias a serem realizadas no **EMPREENDIMENTO** constam do Regulamento de Exploração do Porto.

54. Sem prejuízo do cumprimento dos requisitos de qualidade previstos neste **CONTRATO**, a **ARRENDATÁRIA** deverá implantar, em um prazo máximo de 2 (dois) anos contados da data de publicação do extrato do contrato de arrendamento no **Diário Oficial da União**, um sistema de gestão de qualidade das obras e das operações portuárias a serem executadas, com base na Norma NB-9004, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

55. Para a verificação do cumprimento do disposto no item anterior, a **CDRJ** acompanhará o processo de implantação e execução do sistema de gestão de qualidade ali referido.

56. O sistema de gestão de qualidade a ser implantado pela **ARRENDATÁRIA** deverá contemplar o "Manual de Qualidade" especificado na Norma NB-9004, incluindo medidas que assegurem um processo continuado de atualização técnica e tecnológica de produtos e serviços, bem como o desenvolvimento de recursos humanos.



Cláusula Vigésima Sétima

Da Realização de Operações Portuárias em Caráter Emergencial

57. A CDRJ, em casos de emergência ou de calamidade pública, enquanto caracterizada a urgência de atendimento que possa ocasionar prejuízos ou comprometer a segurança de pessoas, obras, serviços, equipamentos e outros bens, públicos ou particulares, e somente para os fins necessários ao atendimento da situação emergencial ou calamitosa, bem assim para atender situações de emergência que ponham em risco a distribuição de mercadorias essenciais ao consumo e uso do povo, poderá determinar à **ARRENDATÁRIA** a movimentação e armazenagem de mercadorias provenientes ou destinadas ao tráfego aquaviário, enquanto perdurar a situação de emergência ou calamidade pública.

58. Para os fins previstos no item anterior, a **ARRENDATÁRIA** será ressarcida pelos serviços prestados e operações portuárias realizadas diretamente pelos proprietários ou consignatários das mercadorias movimentadas ou armazenadas, conforme acordo entre partes, previamente formalizado.

Cláusula Vigésima Oitava

Dos Direitos e das Obrigações da CDRJ

59. Incumbe à CDRJ:

I - fiscalizar a execução das obras e das operações portuárias;

II - aplicar as penalidades contratuais;

III - extinguir o arrendamento, nos casos previstos neste **CONTRATO**;

IV - cumprir e fazer cumprir as disposições regulamentares do arrendamento e as cláusulas do respectivo contrato de arrendamento, bem assim o Regulamento de Exploração do Porto;

V - receber, apurar e promover a verificação de reclamações quanto às operações portuárias;

VI - estimular o aumento da qualidade e a produtividade na execução das operações portuárias;

VII - promover medidas que assegurem a adequada preservação e conservação do meio ambiente;



VIII - assumir as responsabilidades decorrentes de quaisquer atos ou fatos anteriores à outorga do arrendamento;

IX - prover a adequada conservação das infra-estruturas de acesso aquaviário ao **EMPREENHIMENTO**;

X - garantir à **ARRENDATÁRIA** durante todo o prazo do arrendamento, o uso pacífico das instalações portuárias arrendadas e dos demais bens que integram o arrendamento;

XI - manter, durante todo o prazo do arrendamento, o destino e a finalidade dos bens que integram o arrendamento;

XII - resguardar os bens que integram o arrendamento dos embaraços e turbações de terceiros;

XIII - assegurar o direito de preferência da **ARRENDATÁRIA** na aquisição dos bens a serem arrendados, no caso de alienação dos mesmos, bem como no arrendamento e aquisição de instalações necessárias à expansão física do **EMPREENHIMENTO**, sobretudo de instalações destinadas à realização de operações portuárias de embarque e desembarque de passageiros, em qualquer caso, ainda que a revitalização a que se refere este **CONTRATO** não venha a ser implementada, total ou parcialmente, dentro ou fora dos prazos estabelecidos,

XIV - intensificar as iniciativas de revitalização urbana das áreas vinculadas ao Cais da Gamboa ao longo dos primeiros 48 (quarenta e oito) meses contratuais, de forma a assegurar a continuidade do processo, ainda, durante a implantação do Núcleo Básico do **EMPREENHIMENTO**;

XV - avaliar, quando da implementação da revitalização urbana no restante da área do Cais da Gamboa, a concepção comercial do **EMPREENHIMENTO** posicionado no **Pier Mauá**, para evitar a instalação de concorrência predatória em áreas adjacentes.

XVI - assegurar à **ARRENDATÁRIA** durante o prazo de arrendamento, mediante prévia comunicação desta última à **CDRJ** e desde que atendidas as posturas urbanas e demais normas técnicas e legais aplicáveis, a ampliação da área construída do **EMPREENHIMENTO**;

XVII - assegurar à **ARRENDATÁRIA**, durante todo o prazo do arrendamento, prioridade de atracação para as embarcações de transporte de passageiros que demandarem as instalações da mesma ou,



ainda, instalações portuárias contíguas ao **EMPREENDIMENTO**, sejam operadas pela **ARRENDATÁRIA**, pela **CDRJ** ou por terceiros;

XVIII - permutar áreas, nos casos e na forma previstos neste **CONTRATO**,

XIX - proceder o pagamento das indenizações que forem devidas à **ARRENDATÁRIA**, nos casos e na forma previstos neste **CONTRATO**.

Cláusula Vigésima Nona

Dos Direitos e das Obrigações da ARRENDATÁRIA

60. Incumbe à **ARRENDATÁRIA**:

I - executar as obras de revitalização de acordo com as normas deste **CONTRATO**;

II - realizar as operações portuárias com observância das normas legais, regulamentares e técnicas aplicáveis, assim como prestar serviço adequado;

III - manter em dia o inventário e o registro dos bens vinculados ao arrendamento;

IV - prestar contas da execução das obras e da gestão da operação portuária;

V - permitir aos encarregados da fiscalização, livre acesso, em qualquer época, às obras, aos equipamentos e às instalações vinculadas ao arrendamento;

VI - prestar as informações que lhes forem solicitadas pela **CDRJ**, ou pelas demais autoridades no Porto, relativo ao interesse específico da Defesa Nacional, para efeitos de mobilização;

VII - cumprir e fazer cumprir as normas regulamentares do arrendamento e as cláusulas deste **CONTRATO**;

VIII - zelar pela integridade dos bens vinculados ao arrendamento;

IX - adotar e cumprir, rigorosamente, as medidas necessárias à fiscalização aduaneira de mercadorias, veículos e pessoas, inclusive as recomendações das respectivas autoridades;



X - adotar todas as providências para garantir a correta realização das operações portuárias, assim como a prestação de serviço adequado;

XI - garantir o pronto restabelecimento dos serviços, caso interrompidos, com a eliminação de obstáculos e impedimentos;

XII - executar todas as obras, serviços e atividades relativos ao arrendamento, com zelo, diligência e economia, procurando sempre utilizar a melhor técnica aplicável a cada uma das tarefas desempenhadas;

XIII - implementar obras destinadas a aumentar a capacidade do **EMPREENDIMENTO**, quando necessário;

XIV - adotar todas as providências necessárias, inclusive judiciais, à garantia do patrimônio do arrendamento;

XV - submeter à aprovação da **CDRJ**, por escrito e com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, o esquema alternativo que pretende adotar quando da realização de obra que obrigue à interrupção da prestação dos serviços;

XVI - elaborar e implementar esquemas de atendimento a situações de emergência, mantendo, para tanto, disponíveis recursos humanos e materiais;

XVII - apoiar a ação das autoridades e representantes do Poder Público, em especial da polícia, dos bombeiros, da defesa civil, da saúde e do meio ambiente;

XVIII - zelar pela proteção dos recursos naturais e ecossistemas, respondendo pela obtenção das eventuais licenças exigidas pelos agentes de proteção ambiental;

IX - providenciar para que seus funcionários e agentes, bem assim os de suas contratadas, encarregados da segurança de bens e pessoas, sejam registrados junto às repartições competentes, portem crachá indicativo de suas funções e estejam instruídos a prestar apoio à ação da autoridade policial e da guarda portuária;

XX - manter, no **EMPREENDIMENTO**, livros, numerados e visados pela **CDRJ**, destinados ao registro de reclamações ou queixas relativas à prestação de serviços;

XXI - cumprir e responder às determinações da Lei nº 6.514, de 22 de dezembro de 1977, e da Portaria nº 3.214, de 8 de junho de



1978, do **Ministério do Trabalho**, que aprovam as normas relativas à segurança e medicina do trabalho;

XXII - adotar meios especiais de identificação para o seu pessoal;

XXIII - respeitar, na execução das obras e serviços, as características ambientais do local de execução, obrigando-se, ainda, a transportar, para o local identificado e aprovado pela **CDRJ** e pelos agentes de proteção ambiental, os materiais de bota-fora, entulhos e lixos de qualquer natureza, provenientes das obras e serviços que venha a realizar;

XXIV - controlar a área arrendada, inclusive edificações integrantes do arrendamento, e tomar todas as medidas necessárias para evitar e sanar o uso ou ocupação não autorizada desses bens, mantendo **CDRJ** informado a esse respeito;

XXV - pagar, pontualmente, os valores do arrendamento;

XXVI - levar ao conhecimento da **CDRJ** quaisquer turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito de propriedade;

XXVII - utilizar os bens integrantes do arrendamento exclusivamente para as finalidades previstas no arrendamento;

XXVIII - reter os bens integrantes do arrendamento até o pagamento de indenização prevista neste **CONTRATO**;

XXIX - assegurar, direta ou indiretamente, a conservação e a manutenção dos bens e equipamentos, integrantes ou vinculados ao arrendamento;

XXX - responsabilizar-se pelas despesas referentes a pagamentos de foros, laudêmios e tributos incidentes sobre os bens imóveis integrantes do arrendamento.

61. Nos casos de venda, promessa de venda ou cessão de direitos, a **ARRENDATÁRIA** terá preferência na aquisição dos bens que integram o arrendamento, em igualdade de condições com terceiros, devendo a **CDRJ** ou quem lhe suceder, assegurar o prévio conhecimento do negócio à **ARRENDATÁRIA**.

62. A **ARRENDATÁRIA** terá direito à posse, uso, administração, exploração e percepção dos frutos dos bens que integram ou vinculam-se ao arrendamento, sem qualquer restrição.



63. As contratações de mão-de-obra feitas pela **ARRENDATÁRIA** serão regidas, exclusivamente, pelas disposições de direito privado aplicáveis e, quando for o caso, pela legislação trabalhista, não se estabelecendo qualquer relação entre aqueles contratados pela **ARRENDATÁRIA** e **CDRJ**.

Cláusula Trigésima

Dos Seguros

64. A **ARRENDATÁRIA** deverá assegurar a existência e manutenção em vigor, à partir da data de início da execução das obras de que trata este **CONTRATO**, assim como do início da execução das operações portuárias, durante todo o prazo de duração do arrendamento, das apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva cobertura dos riscos inerentes à execução das atividades referidas, em condições aceitáveis pela **CDRJ**.

65. Nenhuma obra ou serviço poderá ter início ou prosseguir sem que a **ARRENDATÁRIA** apresente a **CDRJ** comprovação de que as apólices dos seguros exigidos neste **CONTRATO** se encontram em vigor, nas condições estabelecidas.

66. A **CDRJ** deverá ser indicada como uma das co-seguradas nas apólices de seguros referidas neste **CONTRATO**, devendo o cancelamento, suspensão, modificação ou substituição de quaisquer apólices ser previamente aprovado pela **CDRJ**.

67. Em caso de descumprimento pela **ARRENDATÁRIA** da obrigação de contratar ou manter as apólices de seguro de que trata este **CONTRATO**, a **CDRJ** poderá proceder à contratação e ao pagamento direto dos prêmios das referidas apólices, correndo os respectivos custos por conta exclusiva da **ARRENDATÁRIA**.

68. O não-reembolso, em caráter imediato, pela **ARRENDATÁRIA**, das despesas realizadas pela **CDRJ** na forma prevista no item acima, autoriza a intervenção no arrendamento, pelo período necessário para assegurar o ressarcimento.

69. A **ARRENDATÁRIA** fará e manterá em vigor seguros nos seguintes ramos:

a) danos materiais ("**Material Damage Insurance**"), cobrindo a perda, destruição ou dano em ou de bens integrantes ou vinculados ao arrendamento, devendo fornecer a cobertura que, tanto quanto aplicável e de acordo com as praxes comerciais, assegurem a reposição dos bens;

b) responsabilidade civil ("**Legal Liability Insurance**"), cobrindo a **ARRENDATÁRIA** e **CDRJ** pelos montantes que possam ser responsabilizados a título de danos, indenizações, custas processuais e



outros em relação a morte ou lesão de pessoas e bens resultantes do desenvolvimento das atividades pertinentes ao arrendamento.

70. O limite de cobertura do seguro de responsabilidade civil não deverá ser inferior a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) para cada participação.

71. Os seguros devem ter seus valores atualizados de acordo com a legislação aplicável, de modo a manter, em caráter permanente, sua efetividade; os prazos e os percentuais de atualização não poderão ser inferiores aos que forem aplicados na atualização dos valores do arrendamento.

72. A(s) seguradora(s) deverá(ão) informar à **ARRENDATÁRIA** e a **CDRJ**, imediatamente, as alterações nos contratos de seguros, principalmente as que impliquem no cancelamento total ou parcial do(s) seguro(s) contratado(s) ou redução das importâncias seguradas.

73. A **ARRENDATÁRIA** deverá certificar a **CDRJ**, até 30 de janeiro de cada ano, as apólices dos seguros que estarão válidas naquele ano.

74. A **ARRENDATÁRIA**, com aprovação prévia da **CDRJ**, poderá alterar coberturas ou outras condições das apólices de seguro, visando adequá-las às novas situações que ocorram durante o período do contrato de arrendamento.

Cláusula Trigésima Primeira

Da Caução de Cumprimento das Obrigações da **ARRENDATÁRIA**

75. Em garantia do bom cumprimento das obrigações assumidas neste **CONTRATO**, a **ARRENDATÁRIA** prestará, em favor da **CDRJ**, caução no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

76. A caução, a critério da **ARRENDATÁRIA**, poderá ser prestada numa das seguintes modalidades:

- a) dinheiro;
- b) títulos da dívida pública;
- c) fiança-bancária;
- d) seguro-garantia.

77. A caução deve estar constituída no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da data de expedição da "Ordem de Serviço" autorizativa do início da execução das obras do **EMPREENHIMENTO** e manter-se em pleno vigor e eficácia até a extinção do arrendamento.



78. Qualquer modificação nos termos e condições da caução deve ser previamente aprovada pela CDRJ.

79. A CDRJ recorrerá à caução sempre que a ARRENDATÁRIA não proceda ao pagamento das multas que lhe forem aplicadas, dos prêmios dos seguros previstos neste CONTRATO ou, sempre que seja necessário, nos demais casos estabelecidos neste CONTRATO.

80. Sempre que a CDRJ utilize a caução, a ARRENDATÁRIA deverá proceder à reposição do seu montante integral, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar daquela utilização.

81. O recurso à caução será efetuado por meio de comunicação escrita dirigida pela CDRJ à ARRENDATÁRIA e será imediatamente aplicável sem qualquer outra formalidade.

82. O montante da caução será atualizado, para mais ou para menos, conforme o caso, nas mesmas datas e nos mesmos percentuais em que forem alterados os valores do arrendamento.

83. A ARRENDATÁRIA dará cumprimento a todas as obrigações que resultam ou possam resultar das garantias previstas nesta Seção, nos exatos termos em que foram prestadas.

Cláusula Trigésima Segunda

Da Extinção do Arrendamento

84. Extingue-se o arrendamento por:

- I - término do prazo;
- II - anulação;
- III - rescisão unilateral, amigável ou judicial; e
- IV - falência ou extinção da ARRENDATÁRIA.

85. Extinto o arrendamento, por qualquer motivo, retornam a CDRJ os direitos e privilégios decorrentes do arrendamento, com reversão dos bens vinculados ao mesmo.

86. Na hipótese prevista no item anterior, a CDRJ ou sua sucessora assumirá a administração e a exploração do EMPREENDIMENTO, mediante a ocupação das suas instalações, equipamentos, materiais e utilização dos recursos humanos vinculados à sua operação.



87. A CDRJ procederá aos levantamentos, avaliações e liquidações necessários, no prazo de 90 (noventa) dias contados da assunção do **EMPREENDIMENTO**, salvo na hipótese de término do prazo contratual, quando essas providências deverão ser adotadas com antecedência.

88. A reversão, no término do prazo contratual, será feita sem indenização, salvo quando ocorrer a hipótese de implementação do capital ainda não amortizado, deduzida a depreciação dos bens, proveniente de seu desgaste ou de sua obsolescência, conforme previsto neste **CONTRATO**.

89. A inexecução total ou a reiterada inexecução parcial do presente **CONTRATO**, acarretará a aplicação das sanções contratuais previstas neste **CONTRATO**, ou a rescisão unilateral do contrato de arrendamento, nas hipóteses previstas neste **CONTRATO**, sem prejuízo do processo administrativo, nos termos estabelecidos neste **CONTRATO**.

90. A rescisão unilateral do contrato de arrendamento, sempre precedida de processo administrativo que assegure à **ARRENDATÁRIA** amplo direito de defesa, só poderá ser declarada no caso de perda inequívoca das condições econômicas, financeiras, técnicas ou operacionais da **ARRENDATÁRIA**, que impeçam o regular funcionamento do **EMPREENDIMENTO**, e mediante cálculo prévio da indenização prevista no item 152, quando devida.

91. Rescindido, unilateralmente, o presente **CONTRATO**, é facultado à **CDRJ**, após o pagamento da indenização a que se refere o item 92, dar continuidade à prestação dos serviços, na forma da lei.

92. Na rescisão a que se referem os itens 90 e 91, a **ARRENDATÁRIA** fará jus à prévia indenização correspondente aos bens que reverterem à **CDRJ**, cujos valores não tenham sido alcançados por depreciação, descontado o valor das obrigações contratuais de pagamento em atraso.

93. Rescindido o presente **CONTRATO**, não resultará para a **CDRJ** qualquer espécie de responsabilidade em relação aos encargos, ônus, obrigações e compromissos com terceiros ou empregados da **ARRENDATÁRIA**.

94. O presente **CONTRATO** poderá ser rescindido por iniciativa da **ARRENDATÁRIA**, mediante ação judicial específica, ou por mútuo acordo, no caso de descumprimento, pela **CDRJ**, de obrigações legais, regulamentares ou contratuais, respeitado o direito à indenização, nos termos estabelecidos no item 187 deste **CONTRATO**.

95. O término antecipado do arrendamento, resultante de rescisão amigável, será, obrigatoriamente, precedido de justificação que demonstre o interesse público do distrato, devendo o respectivo instrumento conter regras claras e pormenorizadas sobre a composição patrimonial decorrente do ajuste.



Cláusula Trigésima Terceira

Dos Bens que Integram o Arrendamento

96. Integram o arrendamento, para todos os efeitos, sobretudo de reversão, as instalações portuárias transferidas pela **CDRJ** para a **ARRENDATÁRIA**, assim como aquelas que forem construídas pela **ARRENDATÁRIA** dentro da área do **EMPREENDIMENTO**.

97. A **ARRENDATÁRIA** não poderá, por qualquer forma, alienar quaisquer dos bens referidos no item anterior, podendo, todavia, constituir ônus reais pertinentes à execução do **EMPREENDIMENTO**, inclusive hipoteca sobre o domínio útil.

98. Vincula-se ao arrendamento, para os fins de prioridade de atracação, preferência de aquisição e de arrendamento, expansão física do EMPREENDIMENTO, realização de operações de embarque/desembarque de passageiros e armazenagem de bagagens e mercadorias pertinentes ao tráfego aquaviário de pessoas, nos termos previstos neste **CONTRATO**, a área atualmente ocupada pelos Armazéns 1 a 4 e o respectivo cais frontal.

Cláusula Trigésima Quarta

Da Transferência dos Bens que Integram o Arrendamento

99. A transferência dos bens inicialmente arrendados e que ficarão sob depósito da **ARRENDATÁRIA**, de acordo com a Cláusula Sétima, objeto deste contrato mediante "Termo de Vistoria" assinado pelo Diretor Presidente da **CDRJ** e por representante legal da **ARRENDATÁRIA**, no qual constará a descrição dos bens a serem transferidos, assim como o estado de conservação dos mesmos.

100. Os bens arrendados deverão ser mantidos em condições normais de uso, de forma que, quando devolvidos a **CDRJ**, se encontrem em perfeito estado, exceto pelo resultado normal do processo de deterioração.

101. Caso a devolução dos bens para a **CDRJ** não se verifique nas condições exigidas no item anterior, a **ARRENDATÁRIA** indenizará a **CDRJ**, devendo a indenização ser calculada nos termos legais, preferencialmente mediante acordo entre as partes.



Cláusula Trigésima Quinta

Da Reversão dos Bens que Integram o Arrendamento

102. Revertem à **CDRJ**, gratuita e automaticamente, na extinção do arrendamento, todas as instalações portuárias transferidas pela **CDRJ** ou construídas pela **ARRENDATÁRIA** dentro dos limites da área arrendada, nos termos previstos neste **CONTRATO**.

103. Para os fins previstos no item anterior, obriga-se a **ARRENDATÁRIA** a entregar os bens reversíveis em perfeitas condições de conservação, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso, e livres de ônus ou encargos, de que tipo forem.

104. A reversão dos bens na extinção do arrendamento far-se-á com o prévio pagamento, pela **CDRJ**, das parcelas dos investimentos vinculados às instalações construídas pela **ARRENDATÁRIA**, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados com a prévia aprovação da **CDRJ**.

105. Caso a reversão das instalações para a **CDRJ** não se processe nas condições estabelecidas neste **CONTRATO**, a **ARRENDATÁRIA** indenizará a **CDRJ**, devendo a indenização ser calculada nos termos legais.

106. Ocorrendo a dissolução ou liquidação da **ARRENDATÁRIA**, não poderá ser procedida a partilha do respectivo patrimônio social sem que a **CDRJ** ateste, por meio de auto de vistoria, encontrarem-se os bens reversíveis livres de ônus, ou sem que se mostre assegurado o pagamento de quantias devidas à **CDRJ**, a título de indenização ou a qualquer outro título.

Cláusula Trigésima Sexta

Dos Termos de Devolução e Reversão de Bens

107. Na extinção do arrendamento, será procedida uma vistoria dos bens que integram o arrendamento, para os efeitos previstos neste **CONTRATO**, e lavrado um "Termo de Devolução e Reversão dos Bens" sob depósito da **ARRENDATÁRIA** ou integrados ao arrendamento, com indicação detalhada do estado de conservação dos mesmos.

108. A **CDRJ** reterá a caução de garantia do cumprimento das obrigações contratuais até o efetivo recebimento das indenizações previstas neste **CONTRATO**.



Cláusula Trigésima Sétima

Da Transferência do Arrendamento e do Subarrendamento

109. É assegurado à **ARRENDATÁRIA**, o direito de transferir o arrendamento ou, por qualquer modo, realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir idênticos resultados, desde que previamente autorizado pela **CDRJ**, sendo nulo qualquer ato praticado em violação ao disposto neste item.

110. O disposto neste item se aplica, também, à transferência ou alienação do controle acionário da sociedade **ARRENDATÁRIA** constituída para executar o arrendamento.

111. É facultado o subarrendamento total ou parcial dos bens que integram o arrendamento, mediante prévia autorização da **CDRJ**.

112. A subarrendatária responde, subsidiariamente, perante a **CDRJ**, pela importância que dever à **ARRENDATÁRIA**, quando esta for demandada e, ainda, pelos valores do arrendamento que se vencerem durante a lide.

113. Salvo o caso previsto no item anterior, o subarrendamento não estabelece direitos nem obrigações entre subarrendatária e a **CDRJ**.

114. Havendo mais de uma subarrendatária, entende-se que são solidárias.

115. Extinto o arrendamento, resolvem-se os subarrendamentos, salvo direito de indenização que possa competir ao subarrendatário contra o subarrendador.

Cláusula Trigésima Oitava

Da Constituição de Ônus Reais e do Oferecimento das Receitas da **ARRENDATÁRIA** em Garantia de Financiamentos

116. É facultado à **ARRENDATÁRIA** constituir ônus reais sobre o domínio útil das instalações portuárias arrendadas, assim como oferecer em garantia os direitos emergentes do arrendamento, até o limite em que não comprometa a implementação e o desenvolvimento do **EMPREENDIMENTO**.

Cláusula Trigésima Nona

Do Regime Fiscal

117. As operações portuárias da **ARRENDATÁRIA** ficam sujeitas, nos termos e nas condições da legislação brasileira aplicável, ao regime fiscal que vigorar durante o período do arrendamento.



Cláusula Quadragésima

Do Financiamento das Obras de Revitalização

118. A **ARRENDATÁRIA** será a única responsável pela alavancagem de recursos no mercado financeiro necessários à execução das obras do **EMPREENDIMENTO**.

119. Na implementação das ações referidas no item anterior, a **ARRENDATÁRIA** pode oferecer em garantia os direitos emergentes do arrendamento, bem como constituir ônus reais sobre o domínio útil das instalações portuárias arrendadas, até o limite em que não comprometa a execução das obras do **EMPREENDIMENTO** e a realização das operações portuárias.

120. A **CDRJ** poderá aceitar a revisão dos prazos iniciais estabelecidos nos cronogramas de execução das obras e serviços do **EMPREENDIMENTO** para compatibilizá-los com a demanda de tempo necessário ao desenvolvimento, formalização e finalização das negociações com o mercado financeiro para alavancagem de recursos destinados à execução do **EMPREENDIMENTO**, desde que os prazos finais (estabelecidos nos cronogramas de execução das obras e serviços) permaneçam inalteráveis, bem como sejam mantidas as condições de arrendamento ofertadas à **CDRJ** na **PROPOSTA COMERCIAL** da **ARRENDATÁRIA**.

Cláusula Quadragésima Primeira

Dos Deveres Gerais das Partes

121. As partes comprometer-se-ão a cooperar e a prestar auxílio mútuo na consecução dos objetivos e das metas do arrendamento.

122. Constitui especial obrigação da **ARRENDATÁRIA**, zelar para que, nos seus contratos com terceiros, com objeto integrado às atividades do arrendamento, sejam rigorosamente observadas as regras do contrato de arrendamento e demais normas legais, regulamentares e técnicas aplicáveis, sobretudo no que diz respeito às medidas de salvaguarda dos usuários dos serviços a serem prestados pelo **EMPREENDIMENTO**, do pessoal afeto ao arrendamento e do meio ambiente.

123. Para os fins previstos no item anterior, a **ARRENDATÁRIA** compromete-se e responsabiliza-se perante a **CDRJ** a apenas contratar entidades que detenham capacidade técnica e profissional adequada.



Cláusula Quadragésima Segunda

Do Exercício de Direitos

124. O não exercício, ou o exercício intempestivo ou parcial, de qualquer direito que assista a qualquer das partes ao abrigo do presente **CONTRATO**, não importa a renúncia desse direito, nem impede seu exercício posterior, nem constitui moratória ou novação da respectiva obrigação.

Cláusula Quadragésima Terceira

Das Responsabilidades da ARRENDATÁRIA perante a CDRJ e Terceiros

125. A **ARRENDATÁRIA** é responsável pelos danos que causar aos bens que integram o arrendamento, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização da **CDRJ**.

126. A **ARRENDATÁRIA** é responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do presente **CONTRATO**.

127. A **ARRENDATÁRIA** responderá, nos termos da lei, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício da execução das atividades do arrendamento, não sendo imputável a **CDRJ** qualquer responsabilidade, direta ou indireta.

128. A **ARRENDATÁRIA** responde, também, nos termos da relação comitente-comissário, pelos prejuízos causados a terceiros pelas entidades que contratar para a execução de atividades vinculadas ao arrendamento.

Cláusula Quadragésima Quarta

Da Limitação de Responsabilidade da ARRENDATÁRIA

129. A **ARRENDATÁRIA** não é responsável por vícios, defeitos ocultos ou fatos imprevisíveis que importem no atraso do cumprimento dos cronogramas de execução das obras e operações pertinentes ao **EMPREENDIMENTO**.

Cláusula Quadragésima Quinta

Da Guarda e Vigilância dos Bens Integrados ao Arrendamento

130. A **ARRENDATÁRIA** é responsável pela guarda e vigilância dos bens integrados ao arrendamento.



131. A **ARRENDATÁRIA** obriga-se a informar à **CDRJ** e às autoridades públicas quaisquer atos ou fatos ilegais ou ilícitos de que tenha conhecimento em razão das atividades objeto do arrendamento.

Cláusula Quadragésima Sexta

Da Obtenção de Licenças

132. Caberá à **ARRENDATÁRIA**, com o apoio direto da **CDRJ**, obter todas as licenças e autorizações necessárias à execução das obras previstas neste **CONTRATO**.

Cláusula Quadragésima Sétima

Da Proteção Ambiental

133. A **ARRENDATÁRIA** obriga-se a cumprir o disposto na legislação relativa à matéria de proteção ambiental.

134. A **ARRENDATÁRIA** manterá registro sobre eventuais impactos ambientais provocados em decorrência da realização de operações portuárias, assim como sobre as ações adotadas para mitigar ou compensar os efeitos dos referidos impactos ambientais.

135. É assegurado à **CDRJ** livre acesso ao registro de que trata o item anterior.

136. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a **ARRENDATÁRIA** adotará programas e implementará medidas de proteção e recuperação do meio ambiente.

Cláusula Quadragésima Oitava

Da Fiscalização Ambiental

137. A **ARRENDATÁRIA** deve submeter-se a todas as medidas adotadas pelas autoridades com poderes de fiscalização de meio-ambiente, no âmbito das respectivas competências.



Cláusula Quadragésima Nona

Dos Princípios Gerais do Processo Amigável de Solução de Divergências Contratuais

138. Os eventuais conflitos que possam surgir entre a CDRJ e a ARRENDATÁRIA em matéria da aplicação e interpretação das normas do arrendamento, poderão ser resolvidos de acordo com o "Processo Amigável de Solução de Divergências Contratuais" previsto nesta Cláusula.

139. A submissão de qualquer questão ao "Processo Amigável de Solução de Divergências Contratuais" não exime a CDRJ e a ARRENDATÁRIA da obrigação de dar integral cumprimento ao presente CONTRATO, nem permite a interrupção das atividades vinculadas ao arrendamento, nem exclui ou prejudica o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis ao arrendamento, os poderes de fiscalização e intervenção das autoridades portuária, marítima, aduaneira, de polícia marítima, de saúde e de meio-ambiente ou o pleno exercício das atribuições da Administração do Porto, exercidas pela CDRJ.

140. O "Processo Amigável de Solução de Divergências Contratuais" terá início mediante comunicação remetida por uma parte à outra, requerendo a audiência da Comissão a qual atuará na qualidade de Comissão de Pareceristas e emitirá um parecer fundamentado sobre cada questão que lhe seja formulada.

141. A parte não reclamante disporá do prazo de 15 (quinze) dias para deduzir a sua defesa, a qual deverá ser, simultaneamente, remetida à parte reclamante e à Comissão.

142. Os pareceres da Comissão serão emitidos num prazo não superior a 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento, pela Comissão, da resposta da parte reclamada ou do prazo estabelecido no item anterior.

143. As despesas com as custas do "Processo Amigável de Solução de Divergências Contratuais", abrangendo inclusive os honorários dos peritos da Comissão antes referida, serão rateadas entre as partes, podendo CDRJ e a ARRENDATÁRIA acordar outra forma de pagamento das aludidas despesas.

144. A Comissão será competente para emitir pareceres fundamentados sobre as questões que lhes sejam submetidas pela CDRJ ou pela ARRENDATÁRIA, aplicando, interpretando ou integrando as normas que regem o arrendamento e a legislação aplicável.

145. A Comissão será composta por 3 (três) membros, designados conforme explicitado no item seguinte.

146. A designação dos membros da Comissão deve ser, mutuamente, acordada entre a CDRJ e a ARRENDATÁRIA.



147. A Comissão emitirá parecer apenas sobre as questões que lhes tenham sido apresentadas pela **CDRJ** e pela **ARRENDATÁRIA**.
148. Os pareceres da Comissão serão comunicados a ambas as partes no prazo de 48 (quarenta e oito) horas contados das suas expedições.
149. Os pareceres não são vinculativos, podendo as partes aceitá-los ou não.

Cláusula Quinquagésima

Da Execução dos Projetos e Obras

150. À execução dos projetos legal e executivo do **EMPREENDIMENTO**, só ocorrerá após a devida autorização da **CDRJ**, representada pela expedição da "Ordem de Serviço". Os projetos legal e executivo de qualquer obra a ser executada pela **ARRENDATÁRIA** deverão ser submetidos previamente à aprovação da **CDRJ**, acompanhados da respectiva justificativa e avaliação de impacto sobre as operações do **EMPREENDIMENTO**.

151. O projeto legal do **EMPREENDIMENTO**, após aprovação da **CDRJ**, deverá ser submetido às demais aprovações junto a todos os órgãos e entidades, direta e/ou indiretamente, intervenientes. Posteriormente, a **ARRENDATÁRIA** deverá comprovar junto à **CDRJ**, a obtenção das aprovações do projeto legal para, então, receber a autorização visando a execução das obras iniciais.

152. Caso se verifique, na execução das obras, que não estão sendo atendidas as exigências técnicas pertinentes, a **ARRENDATÁRIA** deverá realizar às suas expensas, e sem prejuízo de outras cominações, as modificações que permitam atender tais exigências.

153. A expedição da "Ordem de Serviço" a que alude o item 150 deverá ensejar à **ARRENDATÁRIA** a deflagração das providências iniciais voltadas à obtenção da autorização da autoridade aduaneira, do poder público municipal e do parecer da autoridade do meio ambiente, nos termos previstos no parágrafo 1º do art. 4º da Lei nº 8.630, de 1993.

154. As obras e serviços devem ser executados com rigorosa observância dos cronogramas previstos.

155. Os prazos estipulados nos cronogramas são contínuos e só poderão ser suspensos na ocorrência de força maior, de caso fortuito, de fato do príncipe, de fato da administração ou de interferências imprevistas, devidamente justificadas, como, por exemplo, retardamento na obtenção das autorizações e licenças pertinentes, explicitadas no item 153. Os prazos suspensos serão restituídos.

procedendo-se os ajustes necessários nos cronogramas das obras e dos serviços afetados.

156. Qualquer alteração nos prazos de execução das obras e serviços ou, ainda, modificação nos Estudos Preliminares, deve ser previamente justificada e submetida pela **ARRENDATÁRIA** à fiscalização, para prévio exame e autorização, se for o caso..

Cláusula Quinquagésima Primeira

Das Obras Novas

157. É assegurado à **ARRENDATÁRIA** o direito à modernização, ao aperfeiçoamento e à ampliação das instalações do **EMPREENDIMENTO**, mediante a execução de obras novas, inclusive em áreas que venham a ser acrescentadas ao **CONTRATO**.

158. Para os fins previstos no item acima, o Projeto Básico de qualquer obra nova a ser executada pela **ARRENDATÁRIA** deve ser submetido previamente à **CDRJ**, com sua justificativa e avaliação de impacto sobre as operações do **EMPREENDIMENTO**.

159. Ressalvado o disposto nos itens acima, a **ARRENDATÁRIA** ficará responsável pelo desenvolvimento e execução dos projetos básicos e executivos pertinentes à construção de obras novas ou de adaptações tecnológicas previstas neste **CONTRATO**, observados os cronogramas que forem ajustados com a **CDRJ**.

Cláusula Quinquagésima Segunda

Da Fiscalização

160. Os poderes de fiscalização do cumprimento das obrigações da **ARRENDATÁRIA** emergentes do presente **CONTRATO**, serão exercidos pela **CDRJ**.

161. As determinações que vierem a ser emitidas no âmbito dos poderes de fiscalização serão, imediatamente, aplicáveis e vincularão a **ARRENDATÁRIA**, sem prejuízo do recurso ao "Processo de Solução de Divergências" previsto neste **CONTRATO**.



162. No exercício da fiscalização, a **CDRJ** terá acesso a todas as informações pertinentes às obras iniciais em andamento e às operações portuárias em execução.

163. A **ARRENDATÁRIA** manterá cadastro atualizado, de livre acesso à fiscalização da **CDRJ**, contendo dados e informações sobre as obras realizadas.

164. A fiscalização será exercida por intermédio de órgão específico integrante da estrutura administrativa da **CDRJ**, ou por empresa especializada especificamente contratada para tal finalidade.

165. O órgão de fiscalização e controle da **CDRJ** terá sob sua responsabilidade a inspeção e o acompanhamento do contrato de arrendamento.

166. A **ARRENDATÁRIA** deverá manter, em caráter permanente, um representante ou preposto, aceito pela **CDRJ**, para representá-la na execução do presente **CONTRATO**.

167. A **ARRENDATÁRIA** é obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, as obras pertinentes ao arrendamento que não forem previamente autorizadas pela **CDRJ**, as obras em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados, nos prazos que forem fixados pela **CDRJ**.

168. Os prazos para a conclusão dos reparos serão estabelecidos pela fiscalização, no mesmo documento no qual foi procedida a intimação da **ARRENDATÁRIA** para o reparo.

169. Se a **ARRENDATÁRIA** não concordar com a decisão da **CDRJ**, quanto à qualidade do trabalho ou quanto aos prazos fixados para o reparo, deverá proceder às comunicações de praxe, dentro de 5 (cinco) dias úteis após ter sido notificada, para julgamento pela autoridade a que se subordina a fiscalização.

170. Se a **CDRJ** não aceitar as explicações apresentadas, determinará a demolição, a reconstrução ou a adequação dos trabalhos defeituosos, cabendo a **ARRENDATÁRIA** realizá-los.

171. Caso a **ARRENDATÁRIA** não cumpra determinação da **CDRJ** no âmbito dos seus poderes de fiscalização, assistirá a esta a faculdade de proceder a correção da situação, diretamente ou por intermédio de terceiro, correndo as custas por conta da **ARRENDATÁRIA**.

172. Além da fiscalização prevista nos itens anteriores, a **ARRENDATÁRIA** fica sujeita à fiscalização a ser exercida pelas autoridades aduaneira, marítima sanitária e de polícia marítima, no âmbito das respectivas atribuições.



Cláusula Quinquagésima Terceira

Da Aprovação das Obras

173. As obras executadas serão aprovadas pelo responsável da **CDRJ** pelo seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes em até 15 (quinze) dias da comunicação escrita da **ARRENDATÁRIA**.

Cláusula Quinquagésima Quarta

Dos Contratos da **ARRENDATÁRIA** com Terceiros

174. Sem prejuízo das responsabilidades e dos riscos previstos neste **CONTRATO**, é assegurado à **ARRENDATÁRIA** a faculdade de contratar com terceiros o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares à exploração comercial do arrendamento, bem como a implantação de projetos associados, desde que não ultrapassem o prazo do arrendamento.

175. Os contratos celebrados entre a **ARRENDATÁRIA** e os terceiros a que se refere o item anterior reger-se-ão pelas normas de direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e a **CDRJ**, exceto o direito desta intervir nos contratos cujo objeto seja de seu interesse disciplinar, da forma que lhe fôr mais conveniente.

176. Os contratos celebrados pela **ARRENDATÁRIA** devem ter objeto lícito e observar forma prescrita ou não vedada em lei.

Cláusula Quinquagésima Quinta

Da Prestação de Contas

177. A **ARRENDATÁRIA** deverá apresentar à **CDRJ** relatórios técnicos, operacionais e financeiros mensais, semestrais e anuais, de forma a retratar o fiel andamento das obras previstas nos respectivos projetos.

178. O conteúdo dos relatórios limitar-se-á, exclusivamente, aos dados necessários à verificação do andamento das obras e da realização das operações portuárias.

Cláusula Quinquagésima Sexta

Da Inexecução e da Rescisão do **CONTRATO**

179. A inexecução total ou parcial deste **CONTRATO** enseja a declaração da sua caducidade, conforme previsto neste **CONTRATO**, com a sua rescisão



unilateral pela CDRJ, ou aplicação das sanções contratuais previstas neste CONTRATO.

180. A CDRJ poderá rescindir este **CONTRATO** em casos de violação grave, contínua, e não sanada ou não sanável, das obrigações da **ARRENDATÁRIA**, bem assim nos demais casos previstos neste **CONTRATO** e nas seguintes situações:

- a) desvio de objeto da **ARRENDATÁRIA**;
- b) dissolução da **ARRENDATÁRIA**;
- c) transferência do arrendamento, sem prévia autorização da CDRJ;
- d) cessação de pagamentos pela **ARRENDATÁRIA**, apresentação à falência ou requerimento de concordata;
- e) realização das obras em desacordo com os projetos aprovados pela CDRJ;
- f) obras e serviços executados em desconformidade com normas técnicas;
- g) operações portuárias realizadas de forma inadequada ou com infringência das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- h) recusa em proceder a adequada conservação e manutenção dos bens que integram o arrendamento, bem assim a prestação de serviço adequado;
- i) oposição repetida ao exercício da fiscalização e reiterada recusa ao cumprimento de exigências formuladas pela CDRJ;
- j) não pagamento de penalidades impostas por infrações à este **CONTRATO**;
- k) condenação, transitada em julgado, por sonegação de tributos ou de contribuições sociais;
- l) descumprimento de decisões judiciais ou arbitrais.
- m) falta de pagamento ou atraso no pagamento do arrendamento;
- n) recusa em prestar informações ou prestar informações falsas.



181. A rescisão deste **CONTRATO** deverá ser precedida da verificação da inadimplência da **ARRENDATÁRIA** em processo administrativo, assegurado o direito de ampla defesa.

182. Não será instaurado processo administrativo de inadimplência antes de comunicados à **ARRENDATÁRIA**, detalhadamente, os descumprimentos contratuais, dando-se-lhe um prazo de 15 (quinze) dias corridos para corrigir as falhas das transgressões apontadas, findo o qual, não tendo sido sanadas completamente as irregularidades, nova, idêntica e única comunicação será feita, concedendo-se o mesmo prazo para o enquadramento da **ARRENDATÁRIA**.

183. Instaurado o processo administrativo e comprovada a inadimplência da **ARRENDATÁRIA**, a rescisão será declarada por ato do Diretor Presidente da **CDRJ**, independentemente de indenização prévia calculada no curso do processo.

184. A indenização de que trata o item anterior será devida para cobrir os custos de aquisição dos bens reversíveis não amortizados ou depreciados, descontado, quando for o caso, o valor das multas contratuais e os danos causados pela **ARRENDATÁRIA**.

185. É facultado à **CDRJ**, no caso de concordata da **ARRENDATÁRIA**, manter este **CONTRATO**, podendo assumir o controle de determinadas atividades essenciais.

186. No caso de continuados atrasos na execução de obras e serviços reputados essenciais e sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas neste **CONTRATO**, a **CDRJ** poderá assumir, provisoriamente, o controle da execução de tais obras, às expensas, exclusivamente, da **ARRENDATÁRIA**.

187. A rescisão do presente **CONTRATO** em decorrência do descumprimento de obrigações contratuais, regulamentares ou legais pela **CDRJ**, enseja o pagamento das indenização correspondente aos bens que reverterem à **CDRJ**, cujos valores não tenham sido alcançados por depreciação, além das perdas e danos e lucros cessantes que forem devidos, a serem calculados levando-se em consideração o prazo restante do contrato.

188. Para os fins previstos no item anterior, as operações portuárias a serem realizadas pela **ARRENDATÁRIA** não poderão ser interrompidas ou paralisadas até o trânsito em julgado da sentença ou da decisão judicial.

Cláusula Quinquagésima Sétima

Das Causas Justificadoras da Inexecução

189. A inexecução deste **CONTRATO**, resultante de força maior, de caso fortuito, de fato do príncipe, de fato da Administração ou de interferências



Companhia Docas do Rio de Janeiro

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cap 20081-000
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

imprevistas, que, embora retarde ou impeça a execução parcial ou total do ajuste, exonera a **ARRENDATÁRIA** de qualquer responsabilidade pelo atraso no cumprimento dos cronogramas físicos de execução das obras ou serviços, bem assim pelo descumprimento das obrigações emergentes deste **CONTRATO**.

190. Para os fins previstos no item anterior, considera-se:

a) **força maior**: o evento humano, que por sua imprevisibilidade e inevitabilidade, cria para a **ARRENDATÁRIA** óbice intransponível na execução deste **CONTRATO**, traduzindo ato superveniente impeditivo para o cumprimento das obrigações assumidas;

b) **caso fortuito**: o evento da natureza, que, por sua imprevisibilidade e inevitabilidade, gera para a **ARRENDATÁRIA** obstáculo irremovível no cumprimento deste **CONTRATO**;

c) **fato do príncipe**: toda determinação estatal, geral, imprevista e imprevisível, positiva ou negativa, que onera, substancialmente, a execução deste **CONTRATO**;

d) **fato da Administração**: toda ação ou omissão de órgão da Administração Pública, que, incidindo, direta e especificamente, sobre este **CONTRATO**, retarda, agrava, ou impede a sua execução; o fato da Administração se equipara a força maior e produz os mesmos efeitos excludentes da responsabilidade da **ARRENDATÁRIA** pela inexecução do ajuste, ensejando, ainda, as indenizações correspondentes;

e) **interferências imprevistas**: são ocorrências materiais não cogitadas pelas partes na celebração deste **CONTRATO**, mas que surgem na sua execução, de modo surpreendente e excepcional, dificultando e onerando, extraordinariamente, o prosseguimento e a conclusão dos trabalhos; a **interferência imprevista** se distingue das demais superveniências pela descoberta de obstáculos materiais, naturais ou artificiais, depois de iniciada a execução do contrato de arrendamento, embora sua existência seja anterior ao ajuste, mas só revelada por intermédio das obras ou serviços em andamento, dada a sua omissão nas sondagens ou a sua imprevisibilidade em circunstâncias comuns de trabalho; tais interferências, ao contrário das demais superveniências, não são impeditivas do prosseguimento das obras e serviços previstas neste **CONTRATO**, mas sim, criadoras de maiores dificuldades e onerosidades para a conclusão das mesmas obras e serviços.

191. Perante a ocorrência de quaisquer das superveniências previstas nesta Cláusula, as partes acordarão se haverá lugar à reposição do equilíbrio econômico e financeiro deste **CONTRATO** nos casos previstos, ou, caso a impossibilidade de



cumprimento do mesmo se torne definitiva, ou a reposição do equilíbrio econômico e financeiro se revele, excessivamente, onerosa para a CDRJ, à rescisão deste **CONTRATO**.

192. Sempre que um caso de força maior corresponda, ao tempo de sua verificação, a um risco segurável em praças brasileiras, por apólices comercialmente aceitáveis, e independentemente de a **ARRENDATÁRIA** as ter contratado, verificar-se-á o seguinte:

a) a **ARRENDATÁRIA** não ficará exonerada do cumprimento pontual das obrigações contratuais na medida em que aquele cumprimento se tornasse possível em virtude do recebimento de indenização aplicável nos termos da apólice comercialmente aceitável relativa ao risco em causa;

b) haverá lugar à rescisão deste **CONTRATO** quando, apesar do recebimento da indenização aplicável nos termos da apólice comercialmente aceitável relativa ao risco em causa, a impossibilidade de cumprimento das obrigações emergentes deste **CONTRATO** seja definitiva, ou a reposição do equilíbrio econômico e financeiro contratual seja, excessivamente, onerosa para a CDRJ.

193. Ficam excluídos das disposições do item anterior os seguintes casos de força maior ou interferências imprevistas, ainda que os mesmos correspondam a riscos seguráveis por apólices comercialmente aceitáveis:

a) guerra, rebelião ou terrorismo, explosão nuclear e contaminação radioativa e química;

b) eventos previstos na documentação relativa aos Estudos Preliminares contidos na Proposta Técnica, cujo impacto exceda o previsto naquela documentação.

194. A **ARRENDATÁRIA** obriga-se a comunicar, de imediato, à CDRJ a ocorrência de evento qualificável em quaisquer das superveniências ao abrigo desta Cláusula.

Cláusula Quinquagésima Oitava

Das Sanções Administrativas

195. O atraso injustificado no cumprimento dos prazos fixados nos cronogramas de execução das obras a luz dos Estudos Preliminares, sujeitará a **ARRENDATÁRIA** à multa moratória, por dia de atraso.



196. A multa aludida no item anterior não impede que **CDRJ** rescinda, unilateralmente, este **CONTRATO**, observados os procedimentos administrativos estabelecidos, ou proceda a aplicação de outras sanções previstas neste **CONTRATO**.

197. As multas moratórias, aplicadas após regular processo administrativo serão calculadas e recolhidas de acordo com as disposições deste **CONTRATO**.

198. Os atrasos diários no cumprimento dos cronogramas de execução física das obras e serviços vinculados ao arrendamento, bem assim nos cronogramas físicos que forem ajustados pelas partes no decorrer da execução deste **CONTRATO**, inclusive os pertinentes a refazimento de obras ou serviços deficientemente executados, importarão na aplicação de multa moratória de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por dia de atraso.

199. Pela inexecução parcial ou total deste **CONTRATO**, a **CDRJ** poderá, garantida prévia defesa, aplicar à **ARRENDATÁRIA** as seguintes sanções:

a) advertência;

b) multa, de R\$ 1.000,00 (hum mil mil reais) a R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

c) rescisão contratual, na forma prevista neste **CONTRATO**.

200. A sanção prevista na letra "c" do item acima poderá ser aplicada simultaneamente com a da letra "b".

201. A multa prevista na letra "b", respeitados os limites ali estabelecidos, será aplicada pelo Diretor Presidente da **CDRJ**, segundo a gravidade da infração.

202. Para os efeitos previstos no item anterior, o Diretor Presidente da **CDRJ** poderá baixar ato graduando as infrações segundo a sua gravidade, fixar o valor da multa e delegar a sua aplicação.

203. Caso a **ARRENDATÁRIA** não proceda ao pagamento da multa no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da sua ciência, a **CDRJ** utilizará a caução prestada nos termos previstos neste **CONTRATO**.

204. Sem prejuízo das sanções previstas nos itens acima desta Cláusula, pertinentes à execução das obras e ao aparelhamento do **EMPREENDIMENTO**, aplica-se à **ARRENDATÁRIA**, na qualidade de operadora portuária, as penalidades previstas nos arts. 37 a 40 da Lei nº 8.630, de 1993, em decorrência da prática das infrações ali estabelecidas.



Cláusula Quinquagésima Nona

Do Processo Administrativo de Aplicação de Penalidades

205. O processo de aplicação das penalidades de advertência e multa, inclusive moratória, terá início com a lavratura do auto de infração pela fiscalização da CDRJ.

206. Lavrado o auto, a **ARRENDATÁRIA** será, imediatamente, intimada, dando-se-lhe um prazo de 5 (cinco) dias úteis para defesa prévia.

207. Recebida a defesa prévia, os autos serão encaminhados, pela fiscalização, ao Diretor Presidente da CDRJ devidamente instruídos, para decisão.

208. Da decisão que aplicar penalidade, caberá recurso voluntário, no prazo de 30 (trinta) dias contados da intimação, para o Diretor Presidente da CDRJ, independentemente de garantia de instância.

209. A decisão do Diretor Presidente da CDRJ exaure a instância.

210. Apurando-se, no mesmo processo, a prática de duas ou mais infrações, pela **ARRENDATÁRIA**, aplicam-se, cumulativamente, as penas a elas cominadas, se as infrações não forem idênticas.

211. Quando se tratar de infração continuada em relação a qual tenham sido lavrados diversos autos ou representações, serão eles reunidos em um só processo, para imposição da pena.

212. Considerar-se-ão continuadas as infrações quando se tratar de repetição de falta ainda não apurada ou que seja objeto de processo de cuja instauração a **ARRENDATÁRIA** não tenha conhecimento, por meio de intimação.

213. Na falta de pagamento da multa no prazo de 10 (dez) dias a partir da ciência, pela **ARRENDATÁRIA**, da decisão final que impuser a penalidade, terá lugar o processo de execução.

214. As importâncias pecuniárias resultantes da aplicação das multas previstas neste **CONTRATO** reverterão à CDRJ.

215. A aplicação das penalidades previstas neste **CONTRATO**, e o seu cumprimento, não prejudica, em caso algum, a aplicação das penas cominadas para o mesmo fato pela legislação aplicável, nem de outras sanções contratuais.



Cláusula Sexagésima

Dos Recursos

216. Dos atos da **CDRJ** decorrentes da execução deste **CONTRATO**, não sujeitos aos procedimentos administrativos previstos neste **CONTRATO**, cabe recurso.

217. O recurso será dirigido à autoridade superior, por intermédio da que praticou o ato recorrido, a qual poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, ou, neste mesmo prazo, fazê-lo subir, devidamente informado; neste caso, a decisão deverá ser proferida dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento do recurso.

218. Em qualquer caso, é garantida a instância até manifestação do Diretor Presidente da **CDRJ**, aplicando-se o disposto no item anterior.

219. A intimação dos atos e decisões a que se referem os itens acima será feita mediante comunicação escrita à **ARRENDATÁRIA**, contra recibo.

Cláusula Sexagésima Primeira

Da Invalidade Parcial do Contrato de Arrendamento

220. Se alguma disposição deste **CONTRATO** vier a ser considerada nula ou inválida, tal não afetará as demais disposições, as quais se manterão plenamente em vigor.

Cláusula Sexagésima Segunda

Da ARRENDATÁRIA

221. A empresa líder da instituição vencedora da **CONCORRÊNCIA**, deve manter o controle efetivo da **ARRENDATÁRIA**, sem prejuízo da possibilidade de transferência do controle acionário, nos termos definidos neste **CONTRATO**.

222. Entende-se por controle efetivo da **ARRENDATÁRIA** a titularidade da maioria de seu capital votante, bem assim o exercício, de fato e de direito, do poder decisório para gerir suas atividades e do **EMPREENHIMENTO**.

223. A participação de capitais não nacionais na **ARRENDATÁRIA** obedecerá às leis brasileiras em vigor.



Companhia Docas do Rio de Janeiro

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081-000
Tel.: (021) 296-5151 PARX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

224. A **ARRENDATÁRIA** deve encaminhar à **CDRJ**, sempre que houver alteração no quadro societário, as correspondentes informações, para efeito de verificação do cumprimento das exigências estabelecidas neste **CONTRATO**.

225. Em ocorrendo casos eventuais de perdas que reduzam o patrimônio a um valor inferior à terça parte do capital social, este deverá ser aumentado, para evitar a dissolução da **ARRENDATÁRIA**.

226. A **CDRJ** deve aprovar, previamente, quaisquer processos de fusão, incorporação, transformação e cisão pretendidos pela **ARRENDATÁRIA**.

227. A **ARRENDATÁRIA** deverá:

a) no prazo de 30 (trinta) dias úteis subsequentes à data de expedição da "**Ordem de Serviço**" autorizativa do início da execução das obras do **EMPREENDIMENTO**, constituir a caução de garantia das obrigações contratuais, de que trata este **CONTRATO**;

b) até a data de início das operações portuárias a serem realizadas no **EMPREENDIMENTO**, contratar os seguros referidos neste **CONTRATO**.

Cláusula Sexagésima Terceira

Da Contagem dos Prazos

228. O prazo do arrendamento é contado da data de expedição da "**Ordem de Serviço**" autorizativa do início da execução das obras de construção do **EMPREENDIMENTO**, prevista na Cláusula Quinquagésima deste **CONTRATO**.

229. Na contagem dos prazos a que alude este **CONTRATO**, excluir-se-á o dia de início e incluir-se-á o do vencimento, e considerar-se-ão os dias consecutivos, exceto quando for explicitamente disposto em contrário.

230. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na **CDRJ**.

Cláusula Sexagésima Quarta

Da Atualização dos Valores das Multas

231. Os valores pecuniários das multas previstas neste **CONTRATO** serão atualizados anualmente, de acordo com a variação, no período, do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas.

232. Para os efeitos previstos no item acima, adotar-se-á como data-base da atualização dos valores pecuniários das multas a data de 26/12/95, que é a data de



apresentação da **PROPOSTA COMERCIAL** no Processo de Licitação do qual se originou este **CONTRATO**.

233. Na hipótese de ser alterada a periodicidade do reajuste dos valores do arrendamento, de que trata a Cláusula Décima-Oitava deste **CONTRATO**, adotar-se-á, de igual modo, idêntica periodicidade para a atualização dos valores pecuniários das multas previstas neste **CONTRATO**.

Cláusula Sexagésima Quinta

Da Cláusula de Exclusividade

234. É assegurada, à **ARRENDATÁRIA**, ou a terceiros por ela contratados, a exclusividade na realização de operações portuárias na área do **EMPREENHIMENTO**.

Cláusula Sexagésima Sexta

Outras Disposições

235. A **CDRJ**, com a colaboração da **ARRENDATÁRIA**, promoverá, junto aos Governos Federal, Estadual e Municipal, gestões para a revitalização de toda a área do Cais da Gamboa, de acordo com os Planos, Programas e Projetos de Revitalização e Desenvolvimento Urbano vigentes.

Cláusula Sexagésima Sétima

Da Publicação do Extrato do **CONTRATO**

236. A **CDRJ** responsabilizar-se-á pela publicação do extrato deste **CONTRATO** no **Diário Oficial da União**, previamente aprovado pela **CDRJ**, em um prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data de sua assinatura.

Cláusula Sexagésima Oitava

Do Foro

237. É competente para dirimir as questões relativas a este **CONTRATO** o Foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.



Companhia Docas do Rio de Janeiro

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081-000
Tel.:(021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

E, por assim estarem justos e contratados, os representantes legais da CDRJ e da ARRENDATÁRIA firmam este **CONTRATO** em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, que contém 48 (quarenta e oito) folhas, todas numeradas e rubricadas pelos intervenientes, à exceção da última, que contém as suas assinaturas, perante as testemunhas abaixo nominadas e assinadas.

Rio de Janeiro (RJ), 06 de novembro de 1997.

Pela CDRJ

MAURO OROFINO CAMPOS
Diretor-Presidente

Pela PIER MAUÁ S/A

FERNANDO JOSÉ PEDROSO ALMENDRA

Testemunhas:

1ª) _____

2ª) _____



**RELACÃO DE BENS PATRIMONIAIS DA ESTAÇÃO MARÍTIMA DE
PASSAGEIROS – ESMAPA**

Conforme disposto no item 2 do Termo de Transferência Parcial de Bens Móveis e Imóveis, do qual o presente documento passa a fazer parte integrante, segue em anexo Relação dos Bens Patrimoniais da Estação Marítima de Passageiros (ESMAPA), transferidos em caráter temporário à Pier Mauá S/A., os quais serão oportunamente restituídos a CDRJ, devendo ser mantidos em condições normais de uso, de forma que, quando devolvidos, se encontrem em perfeito estado de conservação.

Caso a devolução dos bens não se verifique nas condições exigidas no parágrafo anterior a Arrendatária indenizará a CDRJ, devendo tal indenização ser calculada nos termos legais, preferencialmente mediante acordo entre as partes.

Rio de Janeiro, 01 de junho de 1999.

Cia. Docas do Rio de Janeiro - CDRJ

Pier Mauá S/A.

CODIGO	DESCRIÇÃO	CONTA	INCORP.	DEP.	VALOR	VALOR (UFIR)
005 0321 ✓	TORRE DE ARREFECIMENTO DE AGUA MOD.DT-80 BRANCO, Rm. 1003021	1320103	17/02/1987	10,00	0,01	3.836,4900
049 0336 ✓	ARMARIO DE MADEIRA PARA SUPORTE DE COFRE (SALA DE ARQUIVOS)	3170705	01/05/1973	10,00	0,01	1,7500
049 0577 ✓	ARMARIO DE 1,20X0,45X1,60M C/3 PORTAS (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	03/03/1981	10,00	0,01	227,0200
075 0164 ✓	BANCO MEDINDO: 3,60M X 0,67M (SALA DE ARQUIVOS)	3170705	01/05/1973	10,00	0,01	61,3400
075 0165 ✓	BANCO MEDINDO: 3,60M X 0,67M (SALA DE ARQUIVOS)	3170705	01/05/1973	10,00	0,01	61,3400
075 0166 ✓	BANCO MEDINDO: 3,60M X 0,67M (SALA DE ARQUIVOS)	3170705	01/05/1973	10,00	0,01	61,3400
075 0167 ✓	BANCO MEDINDO: 3,60M X 0,67M (SALA DE ARQUIVOS)	3170705	01/05/1973	10,00	0,01	61,3400
075 0169 ✓	BANCO MEDINDO: 3,60M X 0,67M (SALA DE ARQUIVOS)	3170705	01/05/1973	10,00	0,01	61,3400
075 0170 ✓	BANCO MEDINDO: 3,60M X 0,67M (SALA DE ARQUIVOS)	3170705	01/05/1973	10,00	0,01	61,3400
109 4080 ✓	CADEIRA GIRATORIA S/BRACOS MOD.0932 POLYTROP (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	17/02/1987	10,00	0,01	58,4200
109 4081 ✓	CADEIRA GIRATORIA S/BRACOS MOD.0932 POLYTROP (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	17/02/1987	10,00	0,01	58,4200
109 4082 ✓	CADEIRA GIRATORIA S/BRACOS MOD.0932 POLYTROP (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	17/02/1987	10,00	0,01	58,4200
109 4083 ✓	CADEIRA GIRATORIA S/BRACOS MOD.0932 POLYTROP (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	17/02/1987	10,00	0,01	58,4200
109 4084 ✓	CADEIRA GIRATORIA S/BRACOS MOD.0932 POLYTROP (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	17/02/1987	10,00	0,01	58,4200
109 4085 ✓	CADEIRA GIRATORIA S/BRACOS MOD.0932 POLYTROP (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	17/02/1987	10,00	0,01	58,4200
109 4087 ✓	CADEIRA GIRATORIA S/BRACOS MOD.0932 POLYTROP (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	17/02/1987	10,00	0,01	58,4200
109 4088 ✓	CADEIRA GIRATORIA S/BRACOS MOD.0932 POLYTROP (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	17/02/1987	10,00	0,01	58,4200
109 4089 ✓	CADEIRA GIRATORIA S/BRACOS MOD.0932 POLYTROP (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	17/02/1987	10,00	0,01	58,4200
109 4090 ✓	CADEIRA GIRATORIA S/BRACOS MOD.0932 POLYTROP (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	17/02/1987	10,00	0,01	58,4200
109 4091 ✓	CADEIRA GIRATORIA S/BRACOS MOD.0932 POLYTROP (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	17/02/1987	10,00	0,01	58,4200
109 4092 ✓	CADEIRA GIRATORIA S/BRACOS MOD.0932 POLYTROP (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	17/02/1987	10,00	0,01	58,4200
109 4093 ✓	CADEIRA GIROFLEX FIXA MOD.1003021-3 PE (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	22/05/1987	10,00	0,01	148,8300
109 4094 ✓	CADEIRA GIROFLEX FIXA MOD.1003021-3 PE (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	22/05/1987	10,00	0,01	148,8300
109 4095 ✓	CADEIRA GIROFLEX FIXA MOD.1003021-3 PE (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	22/05/1987	10,00	0,01	148,8300
109 4096 ✓	CADEIRA GIROFLEX FIXA MOD.1003021-3 PE (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	22/05/1987	10,00	0,01	148,8300
109 4097 ✓	CADEIRA GIROFLEX FIXA MOD.1003021-3 PE (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	22/05/1987	10,00	0,01	148,8300
109 4098 ✓	CADEIRA GIROFLEX FIXA MOD.1003021-3 PE (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	22/05/1987	10,00	0,01	148,8300
109 4099 ✓	CADEIRA GIROFLEX FIXA MOD.1003041-5 PE (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	22/05/1987	10,00	0,01	253,3200
109 4100 ✓	CADEIRA GIROFLEX FIXA MOD.1003041-5 PE (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	22/05/1987	10,00	0,01	253,3200
109 4101 ✓	CADEIRA GIROFLEX FIXA MOD.1003041-5 PE (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	22/05/1987	10,00	0,01	253,3200
109 4102 ✓	CADEIRA GIROFLEX FIXA MOD.1003041-5 PE (SALA DE ARQUIVOS)	1320104	22/05/1987	10,00	0,01	253,3200

109 4104 ✓	CADEIRA GIROFLEX FIXA MOD.1003031-4 PE	1320104	22/05/1987	10,00	0,01	200,0300
109 4105 ✓	CADEIRA GIROFLEX FIXA MOD.1003031-4 PE	1320104	22/05/1987	10,00	0,01	200,0300
109 4107 ✓	CADEIRA GIROFLEX FIXA MOD.1003031-4 PE	1320104	22/05/1987	10,00	0,01	200,0300
109 4108 ✓	CADEIRA GIROFLEX FIXA MOD.1003031-4 PE	1320104	22/05/1987	10,00	0,01	200,0300
109 4109 ✓	CADEIRA GIROFLEX FIXA MOD.1003031-4 PE	1320104	22/05/1987	10,00	0,01	200,0300
109 4110 ✓	CADEIRA GIROFLEX FIXA MOD.1003031-4 PE	1320104	22/05/1987	10,00	0,01	200,0300
109 4112 ✓	CADEIRA GIROFLEX FIXA MOD.1003031-4 PE	1320104	22/05/1987	10,00	0,01	200,0300
141 0554 ✓	CONDICIONADOR DE AR HITACHI TIPO SELF MOD. RP 2014	1320103	29/10/1986	10,00	0,01	8.414,0700
141 0555 ✓	CONDICIONADOR DE AR HITACHI TIPO SELF MOD. RP 2014	1320103	29/10/1986	10,00	0,01	8.414,0700
141 0556 ✓	CONDICIONADOR DE AR HITACHI TIPO SELF MOD. RP 2014	1320103	29/10/1986	10,00	0,01	8.414,0700
141 0557 ✓	CONDICIONADOR DE AR HITACHI TIPO SELF MOD. RP 2014	1320103	29/10/1986	10,00	0,01	8.414,0700
192A0054	CABINE FIBRA AZUL II MED 3.16X2.80X2.34M	1320103	26/07/1984	10,00	0,01	1.542,1200
192A0055	CABINE FIBRA MED.3.16MX2.80MX2.34M AZUL	1320103	30/03/1984	10,00	0,01	1.398,1100
258 0476 ✓	MAQUINA DE ESCREVER REMINGTON C1 N.6174810	3170705	01/05/1973	10,00	0,01	89,3300
313 2882 ✓	MESA MOD.8291.P.C/GAV 18131 SECURIT	1320104	27/02/1985	10,00	0,01	114,7200
313 3036 ✓	ESCRIVANINHA EM FREIJO M. 70 14BO	1320104	16/04/1985	10,00	0,01	104,2500
313 3422 ✓	ESCRIVANINHA MED. 1,80X0,80X0,76M	1320104	27/05/1990	10,00	0,01	1.006,6737
313 3422-1 ✓	REAJUSTE DE PRECO	1320104	30/03/1990	10,00	0,01	1.229,6574
313 3428 ✓	MESA P/IMPRESSORA C/TAMPO 2PRAT.MOD.B-11	1320104	27/05/1990	10,00	0,01	194,1329
313 3428-1 ✓	REAJUSTE DE PRECO	1320104	30/03/1990	10,00	0,01	237,1347
338 0990 ✓	POLTRONA EST.GIRATORIA C/BRAC MOD.P-3G	3170705	01/10/1980	10,00	0,01	49,5800
349 0248 ✓	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X120	1320103	02/10/1992	10,00	0,05	327,6735
349 0249 ✓	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X120	1320103	02/10/1992	10,00	0,05	327,6735
349 0250 ✓	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X120	1320103	02/10/1992	10,00	0,05	327,6735
349 0251 ✓	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X120	1320103	02/10/1992	10,00	0,05	327,6735
349 0252 ✓	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X120	1320103	02/10/1992	10,00	0,05	327,6735
349 0253 ✓	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X120	1320103	02/10/1992	10,00	0,05	327,6735
349 0254 ✓	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X120	1320103	02/10/1992	10,00	0,05	327,6735
349 0255 ✓	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X120	1320103	02/10/1992	10,00	0,05	327,6735
349 0256 ✓	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X120	1320103	02/10/1992	10,00	0,05	327,6735
349 0257 ✓	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X120	1320103	02/10/1992	10,00	0,05	327,6735
349 0258 ✓	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.180X120	1320103	02/10/1992	10,00	0,05	327,6735
349 0259 ✓	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X075	1320103	02/10/1992	10,00	0,03	243,2049

CODIGO	DESCRIÇÃO						
349 0260	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X075	349 0260	1320103	02/10/1992	10,00	0,03	243,2049
349 0261	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X075	349 0261	1320103	02/10/1992	10,00	0,03	243,2049
349 0262	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X075	349 0262	1320103	02/10/1992	10,00	0,03	243,2049
349 0263	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X075	349 0263	1320103	02/10/1992	10,00	0,03	243,2049
349 0264	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X075	349 0264	1320103	02/10/1992	10,00	0,03	243,2049
349 0265	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X075	349 0265	1320103	02/10/1992	10,00	0,03	243,2049
349 0266	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X075	349 0266	1320103	02/10/1992	10,00	0,03	243,2049
349 0267	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X075	349 0267	1320103	02/10/1992	10,00	0,03	243,2049
349 0268	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X075	349 0268	1320103	02/10/1992	10,00	0,03	243,2049
349 0269	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X075	349 0269	1320103	02/10/1992	10,00	0,03	243,2049
349 0270	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X075	349 0270	1320103	02/10/1992	10,00	0,03	243,2049
349 0271	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X075	349 0271	1320103	02/10/1992	10,00	0,03	243,2049
349 0272	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X075	349 0272	1320103	02/10/1992	10,00	0,03	243,2049
349 0273	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X075	349 0273	1320103	02/10/1992	10,00	0,03	243,2049
349 0274	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X075	349 0274	1320103	02/10/1992	10,00	0,03	243,2049
349 0275	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X075	349 0275	1320103	02/10/1992	10,00	0,03	243,2049
349 0276	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X075	349 0276	1320103	02/10/1992	10,00	0,03	243,2050
349 0277	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X060	349 0277	3170705	02/10/1992	10,00	0,03	227,1156
349 0278	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X060	349 0278	3170705	02/10/1992	10,00	0,03	227,1156
349 0279	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X060	349 0279	3170705	02/10/1992	10,00	0,03	227,1156
349 0280	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X060	349 0280	3170705	02/10/1992	10,00	0,03	227,1156
349 0281	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X060	349 0281	3170705	02/10/1992	10,00	0,03	227,1156
349 0282	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X060	349 0282	3170705	02/10/1992	10,00	0,03	227,1156
349 0283	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X060	349 0283	3170705	02/10/1992	10,00	0,03	227,1156
349 0284	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X060	349 0284	3170705	02/10/1992	10,00	0,03	227,1156
349 0285	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X060	349 0285	3170705	02/10/1992	10,00	0,03	227,1156
349 0286	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X060	349 0286	3170705	02/10/1992	10,00	0,03	227,1156
349 0287	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X060	349 0287	3170705	02/10/1992	10,00	0,03	227,1156
349 0288	PAINEL MODUL.TECNORANIC MOD.TE.180X060	349 0288	3170705	02/10/1992	10,00	0,03	227,1156
							<u>58.958 4327</u>

'DEPENDENCIA' = 2135005 (94 registros)



AUTORIDADE PORTUÁRIA

TERMO DE VISTORIA

A PIER MAUÁ S/A, representada pelo seu empregado signatário, efetuou Vistoria Técnica no equipamento abaixo relacionado, de propriedade da CDRJ, confirmando seu interesse em recebê-lo sob sua guarda durante a vigência do contrato C-DEPJUR 100/97, nas condições descritas, e comprometendo-se a restituí-lo, em plenas condições operacionais, ao final do referido contrato.

- Equipamento: Empilhadeira Hyster – 7 toneladas
- N.º de patrimônio: 149B/610

SITUAÇÃO ATUAL

- Condição geral razoavelmente boa.
- Carcaça íntegra, contra-peso e protetor montados. A mola do capô está defeituosa.
- Os 6 pneus necessitam recauchutagem. As rodas estão em boa condição.
- A torre, o carrinho, a grade e os garfos não apresentam avaria.
- Cilindros de elevação e inclinação sem avaria aparente sem sinal de vazamentos.
- Motor diesel Perkins sem avaria aparente. Recomenda-se revisão.
- Motor de arranque operacional.
- Alternador defeituoso. Necessita reparo.
- Falta de bateria.
- Radiador sem avaria aparente.
- Sistema de transmissão sem avaria aparente.
- Sistema de frenagem defeituoso. Recomenda-se revisão geral.
- Volante, pedais e manetes sem folgas consideráveis.
- O banco está em bom estado.
- O painel está incompleto, faltando o odômetro e o termômetro de água.
- Ignição em bom estado. Buzina inoperante.
- Tanque de óleo diesel e hidráulico necessitam limpeza.

RESPONSÁVEL PELA VISTORIA

PELA PIER MAUÁ S/A:

Julia Paula S. de Oliveira

CIC 011838917-33

PELA CDRJ:

FPA 7494

REG.º: 7494

Eng.º Flávio Palmeiro do Amaral

Rio de Janeiro, 06 de Junho de 2000.

RECIBO DE ENTREGA

Em cumprimento ao Termo de Transferência Parcial de Bens Móveis e Imóveis, assinado em 01/06/1999, de conformidade com o 3º Termo Aditivo ao Contrato de arrendamento C-DEPJUR Nº 100/97, a CDRJ entrega, nesta data, à Pier Mauá S/A, parte do imóvel denominado Estéril B, com 1.500 m², livre e desimpedido.

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 1999.

CIA. DOCAS DO RIO DE JANEIRO

Recebi.

Em, 25/08/1999

[Assinatura]

PIER MAUÁ S/A

MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES
COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO

CONCORRÊNCIA PARA ARRENDAMENTO
DE INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS

PORTO DO RIO DE JANEIRO
PROJETO PIER MAUÁ

EDITAL Nº 04/94

TERMO DE VISTORIA ADMINISTRATIVA

APÊNDICE 3





Companhia Docas do Rio de Janeiro

Rua do Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

Apêndice 3

TERMO DE VISTORIA

Objetivando fazer cumprir o disposto na Cláusula Trigésima-Terceira do Contrato de Arrendamento entre a Companhia Docas do Rio de Janeiro e o Pier Mauá S.A., procedemos a vistoria dos bens pertencentes a Cia. Docas do Rio de Janeiro na área abrangida entre o Pier Mauá e o Armazém 4, inclusive, conforme a seguir descrito:

1. SITUAÇÃO

O conjunto em questão fica situado na região fronteira - lado norte - da Praça Mauá e no trecho inicial da Avenida Rodrigues Alves.

A Praça Mauá enquadra-se na zona Centro, e a Avenida Rodrigues Alves nos limites do bairro Saúde com o Centro.

Entretanto, em termos de influência dominante é de se incluir todo o Conjunto na esfera da Praça Mauá, vale dizer no âmbito do Centro da cidade.

2. PIER MAUÁ

Foi construído entre 1949 e 1951. Consiste de área aterrada, arrimada por enrocamento e cortina de estacas-prancha de concreto armado ligadas a uma laje de alívio também em concreto armado sobre estacas pré-moldadas de concreto e sobre dolphins. A estrutura é composta de 16 trechos delimitados por juntas de dilatação: 11 trechos são em cais tipo dinamarquês e os demais em dolphins circulares de peso.

O seu piso é atravessado longitudinalmente por linhas férreas. Por ocasião da vistoria encontrava-se necessitando de capina e retirada de parte das placas de pavimentação. Patrimoniado sob nº 385-0001. Área aproximada: 35.490 m².

2.1. SUBESTAÇÃO - Construída em alvenaria com área aproximada de 70 m², patrimoniada sob nº, possuindo os seguintes equipamentos:

- 1 transformador 112,5 KVA, 6/0, 0,22 KV, a óleo;
- 2 disjuntores GE, TKMA 1600 A;
- 2 disjuntores SACE, 1600 A;
- 1 disjuntor SIEMENS, 225 A;
- 9 chaves seccionadoras monofásicas, 15 KV;
- 2 painéis de BT.



2.2. TORRES DE ILUMINAÇÃO - Na área do Pier Mauá existem 3 (três) torres de iluminação em estrutura metálica com 8, 7 e 8 refletores inventariados sob n°s 215A-0009, 215A-0010 e 215A-0012, respectivamente.

Para efeito de vistoria designamos as torres de iluminação pelas letras "A", "B" e "C".

Torre "A" (215A-0009) - apresenta-se parcialmente oxidada com alguns danos em sua base.

Torre "B" (215A-0010) - encontra-se estruturalmente em bom estado de conservação, porém o quadro de luz encontra-se incompleto.

Torre "C" (215A-0012) - apresenta quadro de luz em mau estado de conservação, bastante oxidado.

2.3. LINHAS DE DUTOS - Nas caixas de passagem de linhas de dutos encontram-se cabos elétricos de 150mm² - 1kv, ao longo desses dutos, inventariados sob n° 411-0001.

2.4 BOXES DOS SERVIÇOS DE LANCHAS E REBOCADORES E DEMAIS INSTALAÇÕES DE APOIO - Prédio inventariado sob n° 146E-0057, com as seguintes características:

2.4.1. PAVIMENTO TÉRREO

BOX N° 1 - área de 13,06m² equipado com banheiro, construído em alvenaria, instalações elétricas e hidráulica, em razoável estado de conservação geral.

BOX N° 2 - área de 12,85 m², equipado com sanitário, construído em alvenaria, instalações hidráulicas e elétricas, necessitando de reparos no revestimento, na pintura, nas esquadrias e no piso de borracha tipo "plurigoma"; estado geral de conservação: ruim.

BOX N° 3 - área de 18,52 m², equipado com banheiro; construído em alvenaria, necessitando de reparos nas instalações (elétricas e hidráulicas), no revestimento, na pintura, nas esquadrias, além de complementação do piso em tacos de madeira; estado geral de conservação: ruim.

BOX N° 4 - área de 14,73 m², equipado com banheiro, construído em alvenaria, apresentando diversos sinais de infiltração, necessitando de reparos nas instalações (hidráulica e elétrica), nas esquadrias e ferragens (portas de madeira e basculantes de ferro), no revestimento, na pavimentação e pintura; estado geral de conservação: ruim.

BOX N° 5 - área de 12,83m², equipado com banheiro, construído em alvenaria, apresentando diversos sinais de infiltração, necessitando de reparos nas instalações (hidráulica e elétrica), nas esquadrias e ferragens (portas de madeiras e basculantes de ferro), no revestimento, na pintura geral e na pavimentação (piso cerâmico); estado geral de conservação: ruim.

BOX N° 6 - área de 12,83m², equipado com banheiro, construído em alvenaria, apresentando diversos sinais de infiltração, necessitando de reparos nas instalações (hidráulica e elétrica), nas esquadrias e ferragens (portas de madeira e basculantes de ferro), no revestimento, na pintura e na pavimentação (piso cerâmico): estado geral de conservação: ruim.



Companhia Docas do Rio de Janeiro

Rua do Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081
Tel: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

2.4.2. 1º PAVIMENTO

BOX N° 11 - área de 13,83m², equipado com banheiro, construído em alvenaria, necessitando de reparos nas instalações (hidráulica e elétrica), nas esquadrias e ferragens (portas de madeira e basculantes de ferro), no revestimento, na pintura e na pavimentação (piso cerâmico); estado geral de conservação: ruim.

BOX N° 12 - área de 14,66m², equipado com banheiro, construído em alvenaria, necessitando de reparos nas instalações (hidráulica e elétrica), nas esquadrias e ferragens (portas de madeira e basculantes de ferro), no revestimento, na pintura e na pavimentação (piso cerâmico); verificou-se também ausência de louças sanitárias; estado geral de conservação: ruim.

BOX N° 13 - área de 17,66m², equipado com banheiro, construído em alvenaria, necessitando de reparos nas instalações (hidráulica e elétrica), nas esquadrias e ferragens (portas de madeira e basculantes de ferro), no revestimento, na pintura e na pavimentação (piso cerâmico); estado geral de conservação: ruim.

BOX N° 14 - área de 14,30m², equipado com banheiro, construído em alvenaria, necessitando apenas de reposição de vidros nas esquadrias, pintura interna e pequenas revisões nas instalações; estado geral de conservação: bom.

BOX N° 15 - área de 14,56m², equipado com banheiro, construído em alvenaria, necessitando apenas de reposição de vidros nas esquadrias, pintura interna e pequenas revisões nas instalações; estado geral de conservação: bom.

BOX N° 16 - área de 15,08m², equipado com banheiro, construído em alvenaria, necessitando apenas de reposição de vidros nas esquadrias, pintura interna e pequenas revisões nas instalações; estado geral de conservação: bom.

2.5. - CANTINA (DESATIVADA) / EX-ESCRITÓRIOS - prédio em alvenaria, patrimoniado sob nº 146E-0460, localizado nos fundos dos boxes das empresas de navegação, equipado com sanitário, pavimentação em piso cerâmico e cimentado, cobertura em telhas de fibrocimento tipo "canalete 49". Estado geral de conservação: ruim.

2.6. IMÓVEIS NÃO PATRIMONIADOS EXISTENTES NA ÁREA DO PIER MAUÁ

2.6.1. Prédio térreo - Construído em alvenaria, com aproximadamente 51,48 m², localizado próximo aos cabeços 15 e 16, equipado com instalações hidráulico-sanitárias e elétrica, cobertura em laje, pavimentação em material cerâmico, esquadrias metálicas e de madeira, tudo em bom estado de conservação.

2.6.2. - Escritório/canteiro - prédio em alvenaria, próximo aos cabeços 15 e 16, utilizado como apoio a prestadores de serviço, equipado com banheiro, instalações hidráulico-sanitária e elétrica, pavimentação, revestimento e esquadrias; em bom estado de conservação.



Companhia Docas do Rio de Janeiro

Rua do Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081
Tel.:(021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

2.6.3. - Abrigo do marégrafo - prédio em alvenaria medindo aproximadamente 1,5m x 2,5m, com cobertura de chapas onduladas de fibrocimento, onde está instalado um marégrafo, com régua, para medição semanal.

3. - ESPLANADA FRONTEIRA AO PIER E À PRAÇA MAUÁ.

Trata-se de área aberta, patrimoniada sob n°s 385-0001 e 385-0002 (partes), compreendida entre o Pier propriamente dito e o prédio anexo à Estação Marítima de Passageiros (ex-Touring Club), fronteira à Praça Mauá por um dos lados (sul) e voltada para o mar no lado oposto (norte).

Parte da mesma, com formato aproximadamente triangular e nos limites com a Praça Mauá, é fechada e utilizada como estacionamento controlado. A área do Pier Mauá possui muro e grade fronteira limitando-o com a rampa descida da Avenida Perimetral (inventariado dos N° 410-0003). Área aproximada: 4.774 m².

4. - GUARITA

Posto de vigilância patrimoniado sob n° 146R-0422, construído em concreto aparente, equipado com sanitário, instalações elétrica e hidráulico-sanitária, esquadrias de alumínio e pavimentação com piso emborrachado tipo "plurigoma", localizada em frente ao cabeço n° 37, com área aproximada de 13 m².

5. - ANEXO DA ESTAÇÃO MARÍTIMA DE PASSAGEIROS (EX - TOURING CLUB)

Prédio inventariado sob n° 146Q-0438, com as seguintes características:

Edificação de 3 pavimentos em estilo neoclássico, construída em concreto e paredes de alvenaria, acabamentos de padrão alto para a época de sua realização incluindo elementos em mármore e granito, vitreaux, instalações de ar condicionado central (necessitando de manutenção) e elevador (ainda original). Abriga instalações de lojas comerciais, que se encontravam fechadas por ocasião da vistoria, funcionando também ali o Centro de Documentação da CDRJ. Verificou-se a necessidade de pintura externa do prédio. Soma aproximadamente 1.858 m², edificadas.

O pavimento térreo compõe-se de:

- Pórtico do acesso principal, ladeado por duas lojas;
- Circulação geral e hall, este último já no interior do prédio e ladeado por duas lojas;
- Hall nobre no qual estão instaladas lojas situadas nos seus cantos;
- Antigos setores de guarda-volumes e café, que se acham anexados a uma das lojas inclusas;



Companhia Docas do Rio de Janeiro

Rua do Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cap 20081
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

- Sanitários
- Circulação de embarque, comunicando com a Estação Marítima instalada no prédio da Av. Rodrigues Alves nº 20 e permitindo também acesso à parte externa voltada para a mesma Av. Rodrigues Alves.

O 1º andar possui um amplo salão central, dependências sanitárias, (necessitando de reparos devido a infiltração), além de mais uma sala, todas com piso de mármore e varandas descobertas ou terraços nas laterais e na frente voltada para o mar, necessitando de reposição de pastilhas na pavimentação.

O 2º andar consta de hall, sanitários, copa, (adaptada para depósito), casa de máquinas do ar condicionado (necessitando de recomposição do forro), sala sob a torre do relógio e um amplo terraço panorâmico voltado para o mar (necessitando de recomposição da pavimentação em pastilhas). Verifica-se falta de vidros em algumas das esquadrias da torre.

6. - ANTIGO REFEITÓRIO DA CDRJ

Trata-se de construção tipo galpão inventariado sob nº 146N-0414, construído em alvenaria com cobertura em arco em telhas de onduladas de fibrocimento, pé direito duplo, com instalações de cozinha, bancadas e cubas de pias em inox, sanitários e vestiários, esquadrias metálicas e de madeira revestidas em laminado. Por ocasião da vistoria constatou-se a necessidade de pintura interna e externa, reparos nas instalações hidráulica e elétrica, recomposição das placas de aglomerado do forro, do revestimento, revisão nas esquadrias, além da falta de aparelhos sanitários. Área aproximada: 234 m².

7. ESTAÇÃO MARÍTIMA DE PASSAGEIROS (ESMAPA)

Prédio inventariado sob nº 146E-0001.

Compreende o pavimento térreo do prédio da Av. Rodrigues Alves nº 20 e o da construção situada junto e depois (trecho voltado para o Porto, nos fundos - em relação à Av. Rodrigues Alves - das dependências ocupadas pelo BANERJ).

É uma construção em 4 pavimentos, edificado nos anos 40, com estrutura de concreto armado e paredes de alvenaria, com alguns acabamentos originais de padrão comum à época de sua realização.

O interior da Estação, no pavimento térreo, apresenta-se totalmente remodelado nos seus acabamentos, assumindo por este motivo o aspecto de construção semi-nova. Consta em essência de um salão corrido com subdivisões funcionais que criam as diferentes dependências da Estação.

O piso é revestido com material emborrachado tipo "plurigoma", as paredes em partê pintadas com tinta à base de PVA são revestidas em mármore, o teto é rebaixo por meio de lâminas metálicas em arranjo decorativo deixando espaço, até o teto, para os sistemas de iluminação e ar condicionado. Consta ainda de duas baterias de sanitários para o público, com acabamentos em mármore. Verificou-se a necessidade de troca de



Companhia Docas do Rio de Janeiro

Rua do Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

luminárias e instalação de louça sanitária, bem como o não funcionamento de 2 (dois) radares das portas de vidro laminado.

Ainda voltados para o interior do Salão existe o compartimento que abriga o sistema de ar condicionado (notando-se a falta de 2 vidros nas janelas) e dois sanitários menores que necessitam de recomposição do forro e instalações de louças e aparelhos hidro-sanitários.

A parte da Estação Marítima situada na edificação junto e depois do prédio nº 20 possui, além de uma bateria de sanitários para o público com os acabamentos de padrão alto, um salão destinado a bagagem, com acabamento comum: piso cimentado, paredes e teto pintados e dependência da subestação.

Na parte referente ao prédio da Av. Rodrigues Alves nº 20, as dependências da Estação Marítima perfazem o total de 9.216m², assim constituídos: ESMAPA e área de bagagens = 2.184m²; saguão contíguo à ESMAPA = 267 m².

As construções da Av. Rodrigues Alves nº 20 e do Anexo (ex-Touring Club) são afastadas em relação ao logradouro, sendo que as áreas dos afastamentos (áreas externas), aproveitadas para estacionamento, trânsito de veículos e jardins, medem aproximadamente 6.765 m². Pelo lado do mar, as referidas construções são voltadas para um plataforma descoberta onde se encontra parte da balaustrada construída em cimento, avariada em vista de abalroamento.

7.1 - SUBESTAÇÃO

Subestação abrigada em prédio de alvenaria com área aproximada de 56 m², patrimoniada sob nº 373-0041, com 1 pavimento, possuindo esquadrias metálicas, paredes revestidas de azulejos à meia altura e pavimentação com material cerâmico.

A subestação encontra-se em bom estado de conservação, sendo constituída dos seguintes equipamentos:

- 1 transformador de 200 KVA, 6/0-0,22 KV;
- 3 transformadores de 300 KVA, 6/0, 22 KV, a óleo;
- 1 transformador de 112,5 KVA, 6/0, 22KV, a óleo;
- 2 disjuntores ASEA, 800 A;
- 1 disjuntor SIEMENS, 3 AC-BRA-630-500/13, 8 KV;
- 7 chaves trifásicas, secas, 15 KV;
- 2 painéis de BT.

8. BANCO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (BANERJ)

Prédio inventariado sob nº 146E-002, com as seguintes características:

Contíguo ao térreo da Estação Marítima, abrigando agência do BANERJ, totalizando aproximadamente 360 m². Composto de térreo e jirau apoiado sobre perfis metálicos, constando de área de atendimento ao público, tesouraria, banheiros, copa e arquivo. No pavimento superior encontra-se a gerência e demais setores administrativos.

Possui instalações de luz, força, água, esgoto e telefonia, pavimentação em piso cerâmico e emborrachado tipo "plurigoma", revestimento embôço/rebôco e azulejo, além

6



Companhia Docas do Rio de Janeiro

Rua do Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

de ar-condicionado central, tipo "self-contained", todos os elementos foram encontrados em bom estado de conservação na ocasião da vistoria.

9. - ÁREAS VINCULADAS AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

9.1 - Armazém 1

Prédio patrimoniado sob nº 146A-0064, previsto em sua concepção para funcionar como grande depósito em um piso térreo pavimentado e adequado para cargas pesadas; paredes em alvenarias de tijolos originalmente aparentes (atualmente com acabamento em pintura) e linhas internas de pilares metálicos, cobertura atual em chapas onduladas de fibrocimento sobre estruturas metálicas seguindo o esquema de 6 águas e 3 cumeeiras, isto é, com 3 vãos. Em cada um desses 3 vãos existem pontes rolantes sobre trilhos apoiados em estruturas de ferro importadas da Inglaterra destinados à movimentação das cargas no armazém.

O sistema construtivo desenvolve-se com base em pilares regularmente espaçados formando módulos de aproximadamente 12m x 6m, perfazendo 17 módulos repetidos em 3 fileiras no sentido longitudinal.

Os vãos de acesso são fechados por meio de portas metálicas de correr.

No interior do armazém existem pequenas construções inclusas de um e dois pavimentos (térreo e piso elevado), onde ficam as dependências de uso da administração, sanitários e vestiários. Tais construções são de alvenaria (alguns trechos ou itens feitos com material leve) e os acabamentos em geral de padrão normal para a destinação de cada cômodo. As instalações fixas incluem balanças e pontes rolantes (necessitando de reparos), destinados a movimentação de carga.

O armazém possui uma área aproximada de 3.500m² com uma plataforma externa (Av. Rodrigues Alves) medindo 400m² (100m x 4m) e uma interna (lado mar) medindo 1000m² (100m x 10m).

9.2. - Escritórios da Alfândega

Localizados no interior do Armazém 1 e patrimoniados sob nº 146E-0002 estas instalações são destinadas ao uso pela Alfândega do Porto. Composta de conjunto de salas, copa e sanitários. As salas são delimitadas por divisórias piso-teto, tipo painel cego, o forro é em PVC, e o piso em marmorite. Os sanitários possuem piso em cerâmica e paredes revestidas em azulejo.

As instalações hidráulicas e elétricas necessitam de reparos. A área é de aproximadamente 330m².

9.3. - Pátio 1-2

Pátio pavimentado com blocos articulados de concreto, patrimoniado sob nº 385-0002 medindo aproximadamente 2.640m². É utilizado como acesso e no seu interior existem construções diversas que se resumem da forma exposta a seguir:



9.3.1. - Construção encostada no armazém 1 - com estilo arquitetônico moderno, em 2 pavimentos, alvenaria e concreto armado, cobertura de fibrocimento, acabamentos de tipo normal adequado para a destinação das dependências, necessitando de pintura interna e externa. Ali funcionam, no pavimento superior, a Unidade Meteorológica da Marinha (órgão da Diretoria de Hidrografia e Navegação), instalações da Delegacia Regional do Trabalho e área administrativa da oficina de manutenção de guindastes. Patrimoniada sob nº 146E-0043.

No térreo funciona a oficina elétrica de guindastes e vestiário/sanitário para guindasteiros. Cobre aproximadamente 250m² do terreno.

9.3.2. - Construção contígua ao armazém 2 - padrão construtivo semelhante ao acima descrito, também com 2 pavimentos. Ali funcionam, no pavimento superior, os escritórios da 1ª Inspetoria. No térreo encontra-se vestiário/sanitários dos trabalhadores e pequeno almoxarifado. Possui área aproximada de 200 m². Patrimoniada sob nº 146E-0044.

9.3.3. - Subestação - abrigada em prédio de alvenaria, patrimoniado sob nº 146Y-0366, com área aproximada de 65 m², possuindo os seguintes equipamentos:

- 2 transformadores de 300 KVA, 6/0, 38 KV, a óleo;
- 1 transformador de 112,5 KV, 6/0, 22 KV, a óleo;
- 2 disjuntores ASEA, 800 A, 15 KV;
- 2 chaves trifásicas, secas, 15 KV;
- 2 disjuntores 600 A, 600 V;
- 1 painel de BT.

9.3.4 - Castelo D'água e cisterna - patrimoniados sob nºs 146Z-0376 e 146Z-0377. Possuem capacidade para 50.000 l e 100.000 l, respectivamente; conjunto equipado com 2 (duas) bombas de 3 e 5 HP.

9.3.5. - Pórtico de Acesso - cobertura composta de calhetões de fibrocimento sobre estruturas metálicas, viga-calha e pilares de concreto. Área de projeção aproximada: 250m². Patrimoniado sob nº 146R-0043.

9.3.6. - Guarita - construção térrea, sob o pórtico de acesso supramencionado, de forma poligonal, em alvenaria e concreto onde se encontram o posto de fiscalização alfandegária e da Guarda Portuária. Mede aproximadamente 100m².

9.4. - Armazém 2

Prédio patrimoniado sob nº 146A-0065, com as mesmas características construtivas do Armazém 1, inclusive quanto a área. Na ocasião da vistoria constatou-se a necessidade de revisão nas calhas dos condutores de águas pluviais, no sistema de abastecimento d'água, bem como manutenção nas pontes rolantes e da balança.



Companhia Docas do Rio de Janeiro

Rua do Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

9.5. - Pátio 2-3

Patrimoniado sob nº 146C-0099, ocupado por galpão com uma área de 2.340m², dentro dos alinhamentos correspondentes às paredes externas dos armazéns adjacentes, deixando livres as plataformas. A construção é antiga, em quatro módulos, possuindo cobertura em chapas de fibrocimento sobre estruturas metálicas apoiadas por sua vez em vigas e pilares de concreto, piso cimentado, fechamentos e divisões em alvenaria. Três dos quatro módulos, onde funcionava a Garagem de Empilhadeiras nº 1 são abertos no lado voltado para o mar e possuem vigas-suporte de pontes rolantes.

Possui, ainda, internamente escritórios, sanitários e copa. Encontra-se em mau estado de conservação, necessitando de reparos nas esquadrias metálicas, revisão da cobertura e nas instalações em geral.

9.6. - Paiol

Área com 1.680m², patrimoniada sob nº 146C-0099 localizada entre pátio coberto 2-3 e o armazém 3, atualmente desativada, com acesso somente pelo lado mar. Possui piso cimentado, cobertura em chapas de fibrocimento e instalações hidráulicas e elétrica. Encontra-se em mau estado de conservação.

9.6.1. - Sindicato dos Vigias Portuários - sala localizada entre o pátio 2/3 e o armazém 3, com acesso somente pela Av. Rodrigues Alves, destinada a escritórios, medindo aproximadamente 29 m².

9.7. - Armazém 3

Prédio patrimoniado sob nº 146A-0066, com as mesmas características construtivas dos armazéns 1 e 2, inclusive quanto a área. Na ocasião da vistoria constatou-se a necessidade de revisão nas calhas e condutores de águas pluviais, no sistema de abastecimento d'água, bem como manutenção nas pontes rolantes, balança e cobertura (troca de chapas de fibrocimento).

9.8. - Pátio 3-4

Prédio patrimoniado sob nº 385-0002, composto de pátio descoberto, pavimentado com blocos articulados de concreto, com aproximadamente 2.340m², com construções diversas que se resumem da forma exposta a seguir:

: 9.8.1. - Oficina de Calderaria - construção térrea equipada com sanitário/vestiário. Possui instalação hidráulica, elétrica e telefônica e esquadrias. Cobertura em telha de fibrocimento tipo "calhetão" sobre laje de concreto. Carece de reforma. Prédio patrimoniado sob nº 146E-0004.



9.8.2. - Oficina Mecânica de Guindastes - construção térrea, parte integrante do anterior, equipada com vestiário/sanitário e copa. Possui instalação hidráulica, elétrica e telefônica, piso cerâmico e cimentado e esquadrias metálicas. Necessita de reforma interna.

9.8.3. - Castelo D'água e Cisterna - prédio patrimoniado sob nº 146Z-0394. Possui capacidade para 50.000 l e 100.000 l respectivamente; conjunto equipado com bombas de 3 e 5 HP.

9.8.4. - Subestação - prédio patrimoniado sob nº 146Y-0367, em alvenaria localizado junto ao armazém 3, com esquadrias metálicas, cobertura em telhas de fibrocimento tipo "canalete", piso cimentado, equipado com:

- 02 transformadores 300 KVA, 6/0, 38 KV, à óleo;
- 01 transformador 112, 5 KVA, 6/0, 22 KV, à óleo;
- 02 disjuntores ASEA, 800 A, 15 KV;
- 02 chaves seccionadoras, trifásicas, secas, 15 KV;
- 02 disjuntores 600 A, 600 V;
- 01 disjuntor 400 A, 600 V;
- 02 painéis BT.

9.8.5. - Cantina - construção térrea em alvenaria, com esquadrias metálicas, cobertura em telhas de fibrocimento tipo "canalete", instalação hidráulica e elétrica tudo de padrão médio de acabamento para a finalidade a que se destina. Encontra-se em bom estado de conservação. Patrimoniado sob nº 146N-0224.

9.8.6. - Sindicato dos Conferentes - prédio em alvenaria com aproximadamente 31 m², destinado a escritório, equipado com sanitários, estrutura em concreto, cobertura em telhas de fibrocimento, piso cimentado, instalações elétrica e hidro-sanitária; com acesso somente pela Av. Rodrigues Alves.

9.8.7. - Sindicato dos Estivadores - prédio em alvenaria com aproximadamente 158 m², destinado a escritório, equipado com sanitários, estrutura em concreto, cobertura em telhas de fibrocimento, piso cimentado, instalações elétricas e hidro-sanitárias, com acesso somente pela Av. Rodrigues Alves.



Companhia Docas do Rio de Janeiro

Rua do Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

9.9. - Armazém 4

Prédio patrimoniado sob nº 146A-0067, com as mesmas características construtivas dos armazéns citados anteriormente, inclusive quanto a área.

Na ocasião da vistoria constatou-se a necessidade de revisão hidráulica nos sanitários, no sistema de abastecimento d'água, nas calhas e condutores de águas pluviais, nas pontes rolantes e nas portas de acesso lado mar e rua. Há necessidade de reforma também nas edificações internas do armazém (escritórios, sanitários e vestiários).

Rio de Janeiro, 06 de novembro de 1997.

MAURO OROFINO CAMPOS
Diretor-Presidente
CDRJ

FERNANDO JOSÉ PEDROSO ALMENDRA
PIER MAUÁ S.A.

61



DOCAS DO RIO
AUTORIDADE PORTUÁRIA

RECIBO

Nesta data recebemos da CDRJ as chaves do imóvel de 1.000 m², sito à Avenida Venezuela n° 260/264 – parte, em cumprimento ao Termo de Transferência Parcial de Bens Móveis e Imóveis, assinado em 01/06/1999, de conformidade com o 3º Termo Aditivo ao Contrato de Arrendamento C-DEPJUR N° 100/97.

Rio de Janeiro, 13 de Agosto de 1999.

PIER MAUÁ S/A
AMÉRICO RELVAS DA ROCHA

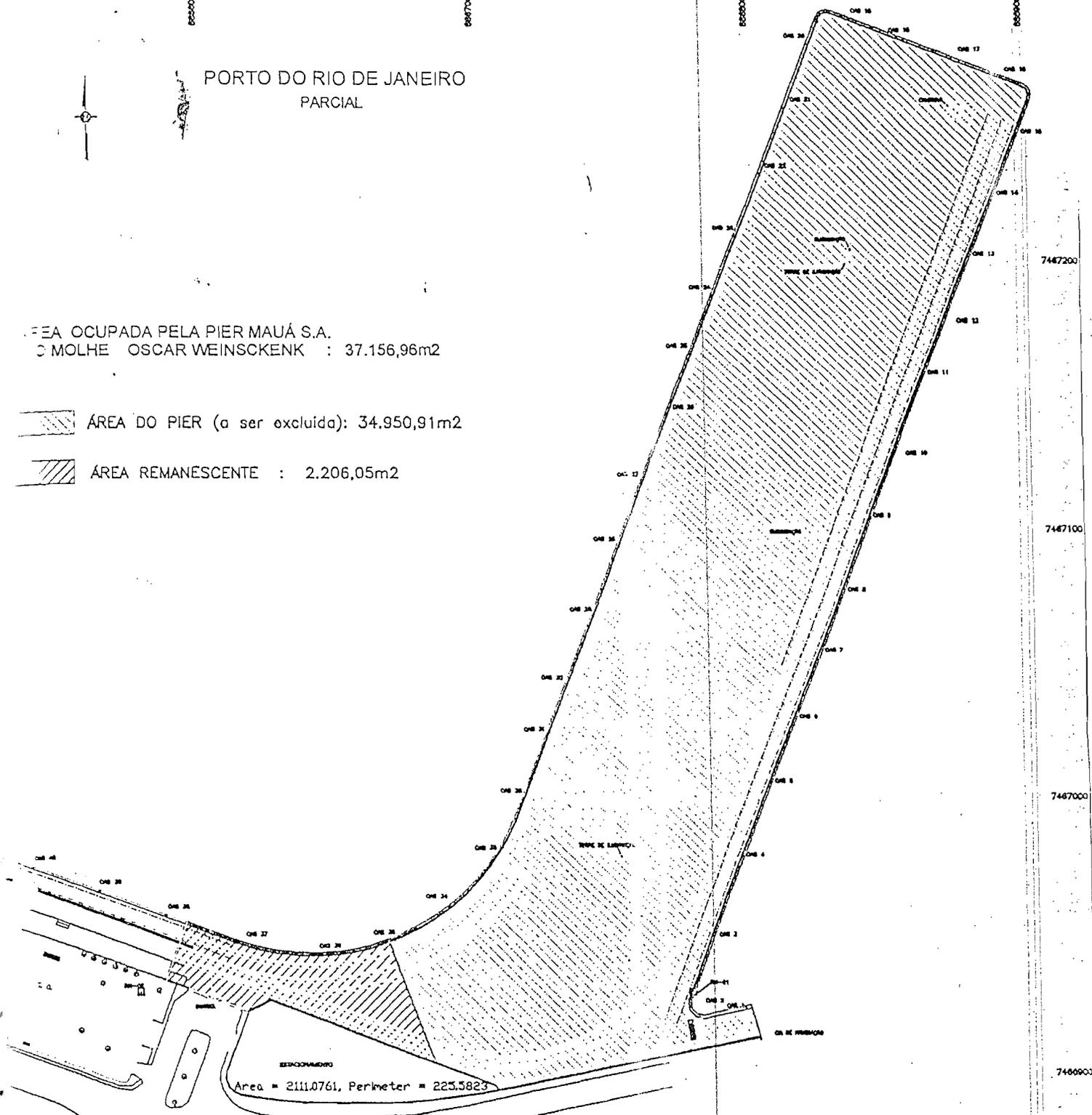
6720
000347

PORTO DO RIO DE JANEIRO
PARCIAL

ÁREA OCUPADA PELA PIER MAUÁ S.A.
O MOLHE OSCAR WEINSCKENK : 37.156,96m²

 ÁREA DO PIER (a ser excluída): 34.950,91m²

 ÁREA REMANESCENTE : 2.206,05m²



 DOCAM DO RIO ADMINISTRAÇÃO PARTICIPATIVA	MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES	
	PORTO DO RIO DE JANEIRO - PLANTA PARCIAL CONTRATO DE ARRENDAMENTO DO PIER MAUÁ - ÁREAS	
DESENHO ELABORADO POR TÂN TOSTES E MENDES ENGENHARIA LTDA.		
DESenhado por TÂN TOSTES 04/2004		ESCALA 1:1000
APROVADO por JOSÉ TORRES PACHECO DE MEDEIROS Eng. Civil e Arquitetura - CRM 20473 - RJ		DATA 25/04/2004