

C-SUPJUR Nº 084/2006

**QUARTO TERMO ADITIVO AO CONTRATO  
C-DEPJUR Nº 100/97, REFERENTE A  
ARRENDAMENTO CELEBRADO 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, na Rua Acre, nº 21, inscrita no CNPJ/MF sob nº 42.266.890/0001-28, doravante denominada CDRJ, neste ato representada por seu Diretor-presidente, Antonio Carlos Soares Lima, e, de outro lado, PIER MAUÁ S.A, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rodrigues Alves, 10, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.434.768/0001-07, doravante denominada ARRENDATÁRIA, neste ato representada por seus Diretores, Luiz Antonio Valle Pedreira de Cerqueira e Carlos César Floriano, têm entre si certo e ajustado, o presente Termo Aditivo, de acordo com a autorização da DIREXE, em sua 1675ª Reunião de 25/07/2006, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

É objeto deste Termo Aditivo a repactuação do Contrato C-DEPJUR Nº 100/97 e seus Termos Aditivos de nº 101/97, nº 019/98 e nº 023/99, atendendo as condições estabelecidas pelo PARECER CGAS/CONJUR/MT Nº 229/2006, no exame do Processo nº 50000.022726/2006-75, o qual determina a recomposição do contrato às condições originais, permitindo à Arrendatária utilizar os Armazéns 1 ao 4 e o Armazém Externo 1, por permuta, e devolver a área do Pier Mauá, por estar fora do Porto Organizado por força do Decreto nº 4.554/2002.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DAS INCLUSÕES**

Ficam incluídos ao CONTRATO C-DEPJUR Nº 100/97, nas Cláusulas a seguir, os seguintes itens e alíneas:

Cláusula Sétima – Objeto

No item 11

11.1 A CDRJ obriga-se a transferir à Arrendatária, até 01/03/2007, através de Termo de Transferência de Bens Móveis e Imóveis, e que fará parte deste contrato, a posse, direitos e obrigações das seguinte áreas:

- a. Parte do prolongamento do Pier, com 2.206,00 m<sup>2</sup>, no trecho entre o alinhamento do Prédio do Touring e o limite da área do Pier Mauá, conforme demarcado na planta nº 054/2006, – Porto do Rio de Janeiro – PIER MAUÁ – ÁREAS;
- b. Guarita do Portão de acesso, localizada em frente ao cabeço 37;

- c. Prédio do Touring;
- d. Atual ESMAPA;
- e. Prédio do antigo BANERJ, contíguo ao térreo da ESMAPA;
- f. Área do pavimento térreo do armazém de bagagens, ao lado do prédio da ESMAPA;
- g. Armazéns 1 ao 5, exclusive, e o respectivo cais frontal;
- h. Armazém Externo 1;

11.2 Em contrapartida, a Arrendatária devolverá à CDRJ a área do Pier Mauá definida conforme planta constante do Anexo I, na mesma data em que for expedido o Termo de Transferência de Bens Móveis e Imóveis.

#### Cláusula Décima – Dos Valores e do Pagamento do Arrendamento

No item 18

18.1 A título de recuperação de investimentos da CDRJ em infra-estrutura, a Arrendatária arrecadará dos usuários da ESMAPA e repassará à CDRJ quantia que equivalerá a 20% do preço máximo autorizado na forma do item 52.1, pela atividade de embarque, desembarque e trânsito de passageiros de navios de cruzeiros e de embarcações de turismo náutico, de lazer e recreio, na ESMAPA.

18.1.1 Na forma do item acima fica assegurada a CDRJ, o repasse mínimo equivalente à movimentação de 65.000 (sessenta e cinco mil) passageiros, considerando o somatório da movimentação de embarque, desembarque e trânsito, conforme item 52.1.

18.1.2 Fica assegurada a Arrendatária, a repactuação de nova garantia mínima de movimentação de passageiros, na hipótese de que o quantitativo indicado acima não seja atingido por 2 (dois) anos consecutivos.

18.2 A CDRJ cobrará as Tabelas I e II, conforme a Tarifa Portuária vigente, na forma do previsto no item 52.

No item 22

22.1 Além do investimento citado no item 22, foi investido pela Arrendatária, o total de R\$ 7.706.415,00 (sete milhões, setecentos e seis mil, quatrocentos e quinze reais), já corrigidos monetariamente.

#### Cláusula Vigésima Quarta – Do Cronograma de Execução dos Projetos e Obras Iniciais

No item 48

48.1. A ARRENDATÁRIA fica obrigada, tempestivamente, a obter todas as licenças ambientais exigidas pela legislação, apresentando o RIMA, salvo se, dispensado

pelos órgãos competentes, assim como quaisquer outras autorizações que se fizerem necessários por parte de outros entes da Administração Pública.

48.2 Na hipótese de a ARRENDATÁRIA não apresentar à Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro e aos demais órgãos públicos competentes, no prazo fixado na alínea "a" do item 48 supra, o Projeto ali referido, ou, apresentando-o, deixar de atender as exigências que lhe forem feitas pelos referidos órgãos, com isso dando causa ao indeferimento do pedido de aprovação do Projeto ou ao arquivamento do respectivo procedimento administrativo, o presente CONTRATO se resolverá de pleno direito, devendo a ARRENDATÁRIA responder pelos prejuízos daí decorrentes, além das multas previstas na Cláusula quinquagésima oitava.

48.2.1 Não se considerará, para efeito de resolução do contrato, aquelas exigências do Poder Público que, comprovadamente tornarem o Empreendimento inviável economicamente.

48.3. A resolução deste contrato, conforme previsto no item 48.2 supra, também ocorrerá se a Arrendatária deixar de cumprir os prazos estabelecidos nas alíneas "b", "c" e "d", do item 48 supra.

#### Cláusula Vigésima Quinta – Das Operações Portuárias

No item 52

52.1 O preço máximo permitido para remuneração das atividades de embarque, desembarque e trânsito de passageiros e tripulantes de navios de cruzeiros e de embarcações de turismo náutico, de lazer e recreio, corresponderá aos valores definidos na reunião da DIREXE n.º 1636 de 13/10/2005, reajustados anualmente de acordo com os índices previstos no Contrato, na data de aniversário do arrendamento conforme previsto no item 228.

52.2 Após a transferência das novas áreas arrendadas, que deverá ocorrer até 01/03/2007, a Arrendatária iniciará a construção de uma nova Estação Marítima de Passageiros – ESMAPA, que ficará situada no atual Armazém 4.

52.3 Desde que não haja prejuízo para as atividades de embarque/desembarque e trânsito de passageiros, a Arrendatária poderá utilizar as instalações da nova ESMAPA, para demais atividades turísticas, comerciais e de lazer previstas no escopo deste arrendamento.

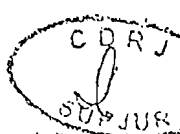

#### CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES

Ficam alteradas as Cláusulas e/ou seus respectivos itens e alíneas, a seguir, do CONTRATO C-DEPJUR N° 100/97 e seus Termos Aditivos, passando a terem as seguintes redações:

Cláusula Primeira – Das Definições



- 3 -





6432  
300541

No sub-ítem XXII, XXIV e XXXIII do item 1

XXII – Projeto: Ante-Projeto Alternativo, o qual faz parte do Processo nº 50000.022726/2006-75;

XXIV – Empreendimento: o empreendimento comercial a ser implantado, administrado, explorado e gerenciado pela CONTRATADA, nas áreas arrendadas, que compreende a construção de um complexo comercial financeiro, de lazer e de turismo, bem como a adequação da ESMAPA no Armazém 4.

XXXIII – Prolongamento do Pier Mauá: parte da área do Porto do Rio de Janeiro, objeto do arrendamento previsto neste CONTRATO.

#### Cláusula Sétima – Objeto

No item 11

11. Este CONTRATO tem por objeto o arrendamento de instalações portuárias localizadas dentro da área do Porto do Rio de Janeiro, compreendendo parte do prolongamento do Pier Mauá, e área do cais da Gamboa que vai do prolongamento do Pier Mauá ao Armazém 5, exclusive, (do cabeço 35 ao 66), e Armazém Externo 1, totalizando 68.263 m<sup>2</sup>.

#### Cláusula Oitava – Do Empreendimento

No item 15

15. O EMPREENDIMENTO denominado PROJETO PIER MAUÁ, se caracteriza como parte do Projeto de Modernização do Complexo Portuário da Cidade do Rio de Janeiro, fazendo parte do Programa de Revitalização Urbana da Zona Portuária.

No item 16

16. O EMPREENDIMENTO comercial a ser implantado, administrado, explorado e gerenciado pela CONTRATADA, nas áreas arrendadas, que compreende a construção de um complexo comercial financeiro, de lazer e de turismo, bem como a adequação da ESMAPA no Armazém 4.

#### Cláusula Nona – Do prazo do Arrendamento

No item 17

17. O prazo do arrendamento é de vinte e cinco anos, contados conforme estatui a Cláusula Sexagésima Terceira, item 228, prorrogável por igual período. A ARRENDATÁRIA deverá requerer a prorrogação do arrendamento até doze meses antes de findar a vigência do mesmo, entendendo-se, se não o fizer, que não

pretende a prorrogação que lhe é assegurada, desde que adimplente com suas obrigações legais e contratuais.

#### Cláusula Décima – Dos Valores e do Pagamento do Arrendamento

Na alínea "a" do item 18

a) parcelas anuais e sucessivas a partir da assinatura do presente Termo Aditivo, a título de renda patrimonial, correspondente ao arrendamento das instalações envolvidas, assim explicitadas:

a.1 – 18 parcelas no valor de R\$ 113.794,00 (cento e treze mil, setecentos e noventa e quatro mil reais), reajustáveis pelo índice contratual, vencendo-se a primeira em 01/06/2007.

a.2 – 25 parcelas no valor de R\$ 113.794,00 (cento e treze mil, setecentos e noventa e quatro mil reais), reajustáveis pelo índice contratual, devidas na hipótese da prorrogação do contrato.

Na alínea "a" do item 19

a) 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\$ 4.874.919,37 (quatro milhões, oitocentos e setenta e quatro mil, novecentos e dezenove reais e trinta e sete centavos), a ser realizado no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir do previsto na alínea "b" do item 48, da Cláusula Vigésima Quarta.

No item 20

20. Para pagamento de todos os valores devidos pela Arrendatária à CDRJ, até a data de 31/05/2006, será paga neste ato a importância de R\$ 157.870,87 (cento e cinquenta e sete mil, oitocentos e setenta mil reais e oitenta e sete centavos).

No item 21

21. Os valores pagos pela Arrendatária à CDRJ a título de antecipação, serão corrigidos monetariamente e compensados igualmente ao longo do pagamento das parcelas previstas neste Termo, e são equivalentes nesta data a R\$ 1.206.830,96 (um milhão, duzentos e seis mil, oitocentos e trinta reais e noventa e seis centavos).

No item 22

22. A ARRENDATÁRIA estima, para a implementação do EMPREENDIMENTO, o investimento mínimo de R\$ 27.915.351,52 (vinte e sete milhões, novecentos e quinze mil, trezentos e cinquenta e um reais e cinquenta e dois centavos), a realizar-se no

prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses após a assinatura de Termo de Transferência da posse dos Bens Móveis e Imóveis.

No item 23

23. A estimativa do valor líquido presente devido pela ARRENDATÁRIA à CDRJ por conta do objeto do presente CONTRATO, corresponde a R\$ 52.180.789,00 (cinquenta e dois milhões, cento e oitenta mil e setecentos e oitenta e nove reais).

Cláusula Vigésima Quarta – Do Cronograma de Execução dos Projetos e Obras Iniciais

No item 48

a) em até 4 (quatro) meses após a assinatura do presente Termo Aditivo, submeter o PROJETO à aprovação da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro e dos demais órgãos públicos competentes; obtidas as respectivas aprovações, a ARRENDATÁRIA submeterá a CDRJ os correspondentes projetos executivos para autorização de início das obras.

b) em até 1 (um) mês após a autorização de início das obras a que se refere o item 48, letra "a", para início das obras de implantação do empreendimento;

c) em até 48 (quarenta e oito) meses a partir da data de início das obras a que se refere o item 48, letra "b", para conclusão do empreendimento; e

d) o início da operação do empreendimento obedecerá ao cronograma físico-financeiro da Proposta Técnico-Comercial (anexo 2), a qual faz parte deste Termo Aditivo.

Cláusula Vigésima – Das Obras Iniciais Previstas

No item 40

40. As obras iniciais previstas compreendem a construção de um complexo comercial financeiro, de lazer e de turismo nas áreas arrendadas, bem como a mudança da ESMAPA para o Armazém 4.

Cláusula Vigésima Quinta – Das Operações Portuárias

No item 52

52. Todas as operações portuárias de embarque/desembarque e trânsito de passageiros e tripulantes previstas neste CONTRATO serão realizadas na área abrangida desde o prédio do Touring até o Armazém nº 5 exclusive, e respectivo cais (do cabeço 35 ao 66), 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 exclusiva da retroárea contígua ao cais para movimentação de passageiros e armazenagem de bagagens, materiais e equipamentos correspondentes. A partir do início das operações na Nova Esmapa, que estará localizada no Armazém 4, a utilização da área do mencionado cais, será de uso exclusivo para as atividades objeto deste arrendamento.

#### Cláusula Sexagésima Terceira – Da Contagem dos Prazos

No item 228

228. O prazo do arrendamento é contado a partir de 1º de junho de 1999.

#### CLÁUSULA QUARTA – DAS REVOGAÇÕES

Ficam revogados do CONTRATO C-DEPJUR N° 100/97 os Termos Aditivos seguintes:

- a) Termo Aditivo C-DEPJUR N° 101/97;
- b) Termo Aditivo C-DEPJUR N° 019/98;
- c) Termo Aditivo C-DEPJUR N° 023/99;

#### CLÁUSULA QUINTA – DAS EXCLUSÕES

Ficam excluídos do CONTRATO C-DEPJUR N° 100/97 as Cláusulas, itens e alíneas seguintes:

As alíneas "a.3" e "a.4" do Item 18 e a alínea "b)" no item 19 da Cláusula Décima;

A parte final do item 30, da expressão "– de outro lado," até "implementado", da Cláusula Décima Sétima;

#### CLÁUSULA SEXTA – CONDIÇÃO SUSPENSIVA - DA COMPROVAÇÃO DE REQUISITOS

Este instrumento aditivo é celebrado sob a condição suspensiva de a Arrendatária, no prazo de noventa dias contados desta data, apresentar os seguintes documentos:

- a) prova do pagamento dos prêmios de seguro;
- b) termo de fiel depositário emitido pela Receita Federal;
- c) comprovantes do pagamento de consumo de água, luz e esgoto, bem assim de IPTU da área arrendada;
- d) prova de regularidade fiscal, técnica e econômico-financeira exigida pelo art. 55, XII, da Lei n° 8666/93;

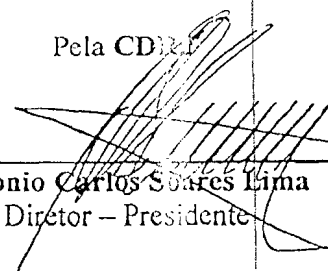
### CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS E RATIFICAÇÃO

- 1 - O disposto na alínea "b" do item 18, da Cláusula Décima, terá aplicação a partir da assinatura deste Termo Aditivo.
- 2 - As partes declaram que todos os valores financeiros constantes no presente Termo Aditivo estão corrigidos monetariamente até 31/05/2006.
- 3 - Com as alterações constantes nas Cláusulas anteriores, ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições do contrato C-DEPJUR N° 100/97, passando este Termo à dele fazer parte integrante.
- 4 - Fazem parte integrante do presente contrato os seguintes anexos:
  - Anexo 1: Planta n° 054/2006.
  - Anexo 2: Relatório de viabilidade econômica de readequação do contrato.
  - Anexo 3: Cópia do texto consolidado do contrato C-DEPJUR N° 100/97.

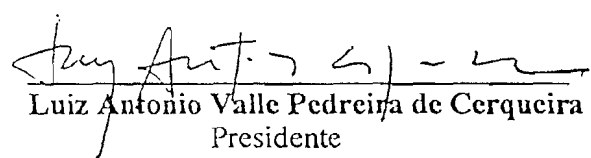
E por estarem as partes de pleno acordo com as Cláusulas acima, assinam o presente instrumento, em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo:

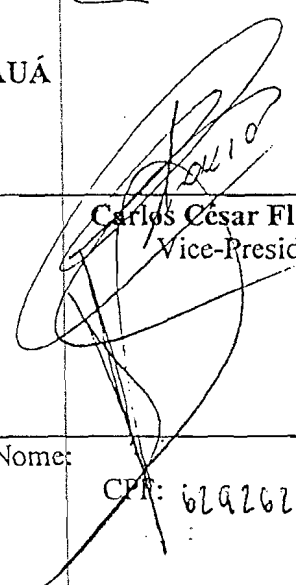
Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2006

Pela CDRI

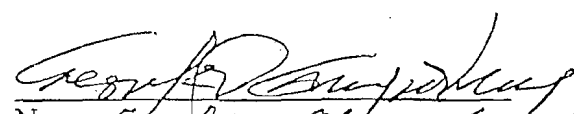
  
Antonio Carlos Soares Lima  
Diretor – Presidente

Pela PIER MAUÁ

  
Luiz Antonio Valle Pedreira de Cerqueira  
Presidente

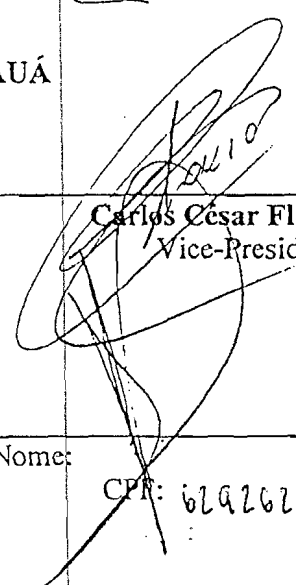
  
Carlos Cesar Floriano  
Vice-Presidente

Testemunhas:

  
Nome: Fernando de Caldeiras Gabriel Neves

RG: 154.89929 CPF: 154.899.929-04

892.048

Nome:   
CPF: 629262097-10