

DOCAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUARIA

## **CONTRATO C-SUPJUR 061/05**

(1º T.A C-SUPJUR Nº 074/05 DE 21/09/2005)

(2º T.A C-SUPJUR Nº 052/06 DE 11/08/2006)



DOCAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

421

C-SUPJUR Nº 061/2005

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO ENTRE A  
COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO –  
CDRJ E NITSHORE ENGENHARIA E  
SERVIÇOS PORTUÁRIOS S.A.**

A **COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO – CDRJ**, sociedade de economia mista vinculada ao Ministério dos Transportes, com sede à Rua Acre nº 21, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.266.890/0001-28, doravante denominada **CDRJ**, neste ato representada por seu Diretor Presidente **ANTÔNIO CARLOS SOARES LIMA**, inscrito no CPF sob o nº 550.929.937-15 e a **NITSHORE ENGENHARIA E SERVIÇOS PORTUÁRIOS S.A.** Sociedade de Propósito Específico, com sede na Rua Feliciano Sodré, nº 215-parte, inscrita na CNPJ/MF sob o nº 07.522.140/0001-79, doravante denominada **ARRENDATÁRIA**, neste ato representada pelo Sr. Jorge Antonio Temperini, inscrito no CPF sob o nº 108.712.847-15, segundo a documentação constante do Processo nº 11.180/2004 e do Edital da Concorrência Nº 009/2004, que, independentemente de transcrição, constituem partes integrantes e complementares deste instrumento, e de acordo com a autorização da **DIREXE/CDRJ**, em sua 1591ª Reunião, realizada em 23/11/2004, têm entre si justo e avençado celebrar o presente Contrato, mediante as seguintes Cláusulas e Condições:

**CONSIDERANDO QUE:**

A **CDRJ**, na forma e com fundamento no art. 4º da Lei nº 8.630, de 1993, atendendo ao interesse público e mediante prévia Licitação, decidiu arrendar instalações portuárias localizadas dentro da área do Porto de Niterói, destinadas à construção e à exploração de um **TERMINAL DE USO PÚBLICO**, especializado na movimentação e na armazenagem de cargas oriundas do apoio logístico às atividades *off-shore* e atividades de reparos navais, nos termos definidos neste **CONTRATO** e em seus Anexos;

Em consequência dessa decisão, a **CDRJ** realizou Concorrência para a contratação, mediante arrendamento, da exploração do **TERMINAL** acima referido, nos termos estabelecidos na Lei nº 8.630, de 1993, na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e suas alterações, e no Edital da Concorrência nº 009/2004, e seus Anexos;

A **ARRENDATÁRIA** é a vencedora da licitação promovida para a exploração das **INSTALAÇÕES** e, tendo atendido a 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





DOCAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

523 P

422

também inseridas neste CONTRATO e em seus Anexos, ou, ainda, na legislação aplicável:

- I - União: a União Federal;
- II - Estado: o Estado do Rio de Janeiro;
- III - Município: o Município de Niterói;
- IV - **CDRJ**: a entidade para a qual foi delegada a Administração e a exploração do Porto de Niterói, com a qual é celebrado o contrato de arrendamento;
- V - Porto Organizado: o construído e aparelhado para atender às necessidades da navegação e da movimentação e/ou armazenagem de mercadorias, concedido, explorado ou delegado pela União, cujo tráfego e operações estejam sob a jurisdição de uma autoridade portuária;
- VI - Porto de Niterói: o porto organizado para as finalidades referidas no inciso anterior;
- VII - Área do Porto: a área do Porto de Niterói;
- VIII - Infra-estrutura do Porto de Niterói: a compreendida pelas **INSTALAÇÕES** portuárias, quais sejam, ancoradouros, docas, cais, pontes e píers 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 canais, bacias de evolução e áreas de fundeio, que devam ser mantidas pela Administração do Porto de Niterói;
- IX - Instalações Portuárias: as instalações localizadas dentro da área do porto organizado de NITERÓI, compreendendo uma área já pavimentada, em condições de operação, com 15.730 m<sup>2</sup>, e dois berços de atracação com 290 metros de comprimento, assim como os equipamentos e benfeitorias descritas no **Anexo I** deste CONTRATO, a serem utilizadas para a movimentação e/ou armazenagem de cargas, destinadas ou provenientes de transporte aquaviário;
- X - Terminal: o conjunto das instalações portuárias sob a administração da **ARRENDATÁRIA**, referidas no inciso anterior;
- XI - Operações Portuárias: as operações de movimentação e/ou armazenagem de cargas de apoio ao off-shore, realizadas no **TERMINAL** pela **ARRENDATÁRIA**;
- XII - Operador Portuário: a qualidade a ser atribuída à **ARRENDATÁRIA**, em decorrência de ter sido declarado vencedor da Concorrência n° 009/2004 e celebrado este CONTRATO;
- XIII - **ARRENDATÁRIA**: NITSHORE ENGENHARIA E SERVIÇOS PORTUÁRIOS S.A.
- XIV - **INTERVENIENTES**: A **CDRJ**;
- XV - Poder Concedente: a União, por intermédio do órgão setorial competente;
- XVI - Poder Regulamentar: o poder inerente a determinadas autoridades de expedir os regulamentos do porto organizado, na forma e para os fins previstos em lei;
- XVII - Autoridade Portuária: a **CDRJ**;
- XVIII - Agência Reguladora: Agência Nacional de Transportes Aquaviários (**ANTAQ**)
- XIX - Área Arrendada: a área descrita no **Anexo I** deste CONTRATO;
- XX - Licitação: o certame do qual se originou este CONTRATO;
- XXI - Comissão: a Comissão Especial de Licitação, designada para a execução do procedimento administrativo licitatório referido no item anterior;
- XXII - Proposta de Metodologia de Execução: a Proposta de Metodologia de Execução oferecida na Licitação referida nos itens antecedentes;
- XXIII - Proposta Comercial: a proposta comercial ofertada pela **ARRENDATÁRIA**, na Licitação referida nos itens antecedentes;

**XXIV** - Documentação da Licitação: o conjunto de documentos a serem apresentados pela **ARRENDATÁRIA**, na Licitação retro-referida;

**XXV** - Documentos: quaisquer documentos pertinentes ao procedimento administrativo licitatório referido neste **CONTRATO**;

**XXVI** - Obras, Equipamentos e Serviços: as obras, os equipamentos e os serviços mencionados neste **CONTRATO**;

**XXVII** - Projeto Conceitual de Referência: o projeto constante do Anexo I do **EDITAL**, contendo conceitos básicos para orientação das Licitantes, na elaboração das suas propostas;

**XXVIII** - Valor do Contrato: o valor global do arrendamento, nele compreendidos:

a) a remuneração fixa e proporcional à área de terreno destinada ao **TERMINAL**, denominada Remuneração pelo Aluguel da Área – **RAA**, correspondente ao aluguel mensal da área do **TERMINAL**, calculada através do produto do Valor Unitário da Remuneração pelo Aluguel – **VRA** pela área disponibilizada;

b) a remuneração variável, proporcional à quantidade de carga de apoio off-shore movimentada, calculada através do produto do Valor Unitário da Remuneração pela Movimentação de Carga off-shore – **VRMCG** pelo quantitativo de carga embarcada ou desembarcada nas embarcações, não computadas as baldeações.

c) a remuneração variável, proporcional à participação mensal em atividades de reparos navais, calculada através do produto do Valor Unitário da Remuneração pela Participação em Atividades de Reparos Navais – **VRPRN** pela Renda Bruta Mínima Mensal em Atividades de Reparos Navais – **RMRN**.

d) o valor dos investimentos propostos a serem realizados pela **ARRENDATÁRIA** na construção e no aparelhamento do **TERMINAL**

**XXIX** - Fiscalização: a fiscalização deste **CONTRATO**, a ser exercida pela **CDRJ**, na qualidade de Autoridade Portuária, e pelas demais autoridades que exercem suas funções no Porto de Niterói, quais sejam as autoridades aduaneira, marítima, sanitária, de saúde e de polícia marítima;

**XXX** - Legislação: as normas legais e regulamentares aplicáveis a este **CONTRATO**.

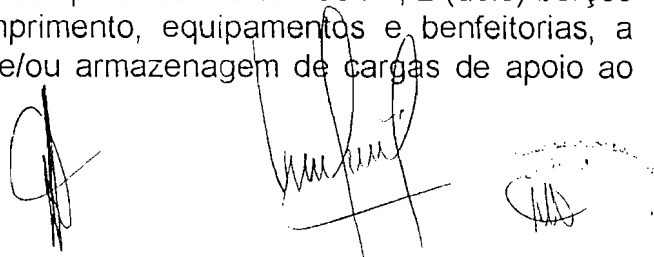
2. Os títulos das Cláusulas deste **CONTRATO** e dos seus Anexos não fazem parte da regulamentação aplicável ao arrendamento ou às relações contratuais dele emergentes, sendo incluídos apenas por comodidade de expressão.

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**

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

a) Anexo I: Descrição da área arrendada compreendendo 15.730 m<sup>2</sup>, 2 (dois) berços de atracação com 290 metros de comprimento, equipamentos e benfeitorias, a serem utilizados para a movimentação e/ou armazenagem de cargas de apoio ao





BOCAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

325  
424

off-shore, destinadas ou provenientes de transporte aquaviário, assim como as atividades de reparos navais;

**Apêndice 1:** Propostas de Metodologia de Execução e Comercial, apresentadas pela **ARRENDATÁRIA**;

b) Anexo II: ESTATUTO SOCIAL DA SOCIEDADE **ARRENDATÁRIA**;

c) Anexo III: QUADRO DA COMPOSIÇÃO DA **ARRENDATÁRIA**;

d) Anexo IV: GARANTIAS;

**Apêndice 1:** Seguros;

**Apêndice 2:** Garantia de Execução do Contrato; e

**Apêndice 3:** Garantia da Execução dos Investimentos em Obras, Instalações, Equipamentos e Aparelhamento do **TERMINAL**.

### Cláusula Terceira

#### Objeto

1. Este **CONTRATO** tem por objeto o arrendamento de instalações portuárias localizadas dentro da área do Porto Organizado de NITERÓI, compreendendo uma área com 15.730 m<sup>2</sup>, 2 (dois) berços de atracação com 290 metros de comprimento, equipamentos e benfeitorias, conforme descrito no Anexo I do **EDITAL**. Nesta área a **ARRENDATÁRIA** realizará a exploração da instalação portuária de uso público, especializada na movimentação e/ou armazenagem de cargas de apoio ao off-shore, destinadas ou provenientes de transporte aquaviário, assim como as atividades de reparos navais, de conformidade com as exigências estabelecidas neste **CONTRATO**.

2. A **ARRENDATÁRIA**, como contra-partida do direito de explorar o conjunto das instalações pelo período do arrendamento, realizará investimentos abrangendo o reparo de obras portuárias de atracação e acostagem, melhorias de pátios, vias de circulação interna e outras edificações operacionais e administrativas, incluídas as instalações elétricas, redes de água, de esgoto e pluviais, de telefonia e de informação, assim como a execução de obras de infra-estrutura de acesso aquaviário e o aparelhamento do **TERMINAL**. Estes investimentos serão realizados de conformidade com as especificações e exigências mínimas estabelecidas no Projeto Conceitual de Referência - Anexo II do **EDITAL**;

3. As instalações portuárias a serem arrendadas, daqui por diante designadas **INSTALAÇÕES** ou **TERMINAL**, devem ser conservadas, modernizadas, aparelhadas, ampliadas e exploradas pela **ARRENDATÁRIA** no período do arrendamento, nos termos estabelecidos neste **CONTRATO**.

4. Subsidiariamente, isto é, em caráter complementar às operações portuárias referidas no Item anterior, a **ARRENDATÁRIA** poderá movimentar e armazenar outras cargas, desde que essa movimentação e/ou armazenagem não prejudique a realização das operações principais.

### Cláusula Quarta

#### Da Área de Prestação de Serviços

1. A área de prestação de serviços, ou seja, de realização das operações portuárias, é a área do **TERMINAL**.



BOCAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

326 (P)  
425

### Cláusula Quinta Da Exclusividade da Realização de Operações Portuárias na Área do TERMINAL

1. É assegurado à **ARRENDATÁRIA**, ou a terceiros por ela contratado, exclusividade na realização de operações portuárias na área do **TERMINAL**.
2. Quando houver disponibilidade de cais ocioso em terminal arrendado que inclua instalações de acostamento, a **CDRJ** poderá autorizar, para evitar espera excessiva no porto, o uso das instalações de acostagem, integrante do arrendamento, por embarcações com cargas não destinadas à arrendatária.
3. Será sempre assegurada a prioridade de atracação às embarcações com carga destinada, proveniente ou a ser movimentada pela **ARRENDATÁRIA**, salvo nas hipóteses de intervenção da Autoridade Marítima de que tratam o inciso XI, *in fine*, do § 1º e o § 3º do art. 33 da Lei nº 8.630, de 1993, devendo a **CDRJ**, antes de autorizar a atracação de embarcações às quais não seja assegurada a referida prioridade, levar em conta, observado o Regulamento do Porto, a adequabilidade das instalações e equipamentos disponíveis, a natureza da carga transportada, as responsabilidades da **ARRENDATÁRIA** junto à Autoridade Aduaneira e outros aspectos pertinentes, de forma a não causar interferência que comprometa o andamento normal do arrendamento.
4. A prioridade de atracação de que trata o **item 3** aplicar-se-á inclusive quando houver embarcação atracada, a qual, mediante solicitação da **ARRENDATÁRIA**, deverá ser retirada com antecedência mínima suficiente de modo a não interferir com o atendimento à embarcação que goze de prioridade.
5. Ressalvada as situações de emergência, dependerá de anuência da **ARRENDATÁRIA** a utilização, por terceiros, de equipamentos de sua propriedade, sendo-lhe ainda assegurado o direito de preferência para realizar as operações portuárias na área arrendada.
6. Salvo em situações de emergência ou calamidade pública, o exercício pela **CDRJ** da faculdade estipulada no **item 2** não poderá adiar, prejudicar ou retardar o cumprimento das obrigações anteriormente assumidas pela **ARRENDATÁRIA** perante seus clientes.

### Cláusula Sexta Da Modalidade de Exploração do Terminal

1. A exploração do **TERMINAL** far-se-á no regime previsto no inciso 1 do § 2º do art. 4º da Lei nº 8.630, de 25 de fevereiro de 1993, ou seja, na modalidade de "uso público".

### Cláusula Sétima Da Qualidade de Operador Portuário

1. A **ARRENDATÁRIA** é considerada, para todos os efeitos, Operadora Portuária, para os fins previstos nos artigos 8º e seguintes da Lei nº 8.630, de 1993, desde que

cumpra as exigências para este credenciamento, conforme as normas aprovadas pelo Conselho de Autoridade Portuária.

2. A qualidade de Operador Portuário, atribuída à **ARRENDATÁRIA**, deverá ser renovada a cada 2 (dois) anos, nos termos da Norma de Qualificação e Credenciamento do Operador Portuário, aprovada pelo Conselho de Autoridade Portuária.

### Cláusula Oitava Do Prazo do Arrendamento

1. O prazo do arrendamento, contado da data da celebração do CONTRATO, é de 10 (dez) anos, prorrogável por um único e igual período, nos termos da Cláusula Nona.

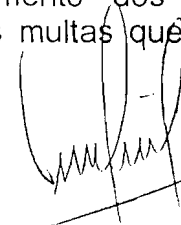
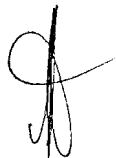
2. Na contagem dos prazos, excluir-se-á o dia de início e incluir-se-á o do vencimento, e considerar-se-ão os dias consecutivos, exceto quando for explicitamente disposto em contrário. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na **CDRJ**.

### Cláusula Nona Da Prorrogação do Prazo do Arrendamento

1. O arrendamento poderá ser prorrogado pelo prazo máximo de dez (10) anos, mediante as condições então vigentes.

2. A **ARRENDATÁRIA** poderá requerer a prorrogação do arrendamento até doze meses antes de findar a vigência do contrato, entendendo-se, se não o fizer dentro desse prazo, que não pretende a prorrogação. O requerimento de prorrogação será apreciado quanto à performance da **ARRENDATÁRIA** e à conveniência e oportunidade da **CDRJ**, que poderá indeferir-lo no caso de restar apurado:

- a) que, no transcurso do contrato, até a data do requerimento, o arrendamento não tenha atingido as metas que informaram a sua contratação, especialmente:
  - a.1) se a **ARRENDATÁRIA** não cumpriu um mínimo de investimentos em obras e equipamentos comprometidos de fazer no Terminal, como tal entendido um quantitativo de 50% (cinquenta por cento) ou menos do total devido.
  - a.2) se a **ARRENDATÁRIA** não movimentou no Terminal um mínimo da carga mínima a que se comprometeu no contrato, como tal considerado um montante equivalente a 50% ou menos da carga mínima estabelecida.
- b) que, no transcurso do contrato, até a data do requerimento, a **ARRENDATÁRIA** tenha cometido infrações contratuais passíveis de determinar a rescisão do contrato de arrendamento, tomadas em consideração, inclusive, aquelas que tenham sido toleradas ou relevadas, em especial:
  - b.1) a prática de atrasos contumazes no pagamento dos valores do arrendamento devidos à **CDRJ**, bem assim das multas que lhe tiverem sido aplicadas;





DO CAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

- b.2) a inobservância das datas de contratação das coberturas de seguro a que se tenha comprometido contratualmente, incluindo as respectivas renovações e revisões;
- b.3) o descumprimento dos prazos de prestação, atualização ou reposição das garantias exigidas e contratadas.

3. Para o fim da apuração prevista no item anterior, a Fiscalização do Contrato fará levantamentos periódicos circunstanciados, que possibilitem uma objetiva e eficiente decisão quanto ao cabimento ou não da prorrogação do arrendamento, devendo atualizá-los, pelo menos, anualmente.

#### Cláusula Décima Do Subarrendamento

1. É vedado o subarrendamento, sob pena de declaração de caducidade do contrato de arrendamento pela **CDRJ**.

#### Cláusula Décima Primeira Do Regime Jurídico do CONTRATO

1. Este contrato de arrendamento constitui espécie do gênero contrato administrativo e se regula pelos preceitos de direito público, aplicando-se, supletivamente, as disposições de direito privado.
2. O regime jurídico deste CONTRATO confere à **CDRJ** a prerrogativa de:
- a) alterá-lo unilateralmente e, bem assim, modificar a prestação dos serviços para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos da **ARRENDATÁRIA**, inclusive com relação a indenizações devidas, apuradas em processo administrativo regular;
  - b) declarar a sua caducidade;
  - c) rescindi-lo, unilateralmente, nos termos previstos neste CONTRATO e nos enumerados nos incisos I a IV, VII a XII, XIV, XVII e XVIII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
  - d) fiscalizar-lhe a execução;
  - e) aplicar sanções, motivadas pela sua inexecução parcial ou total.

#### Cláusula Décima Segunda Da Legislação Aplicável

1. O arrendamento reger-se-á pela Lei nº 8.630, de 1993, bem como pelas resoluções pertinentes da Agência Reguladora do setor, nos termos da Lei 10.233 de 2001; pela Lei nº 8.666, de 1993; pela Lei nº 8.987, de 1995, no que for aplicável, pelos regulamentos de exploração do Porto do Rio de Janeiro e de Niterói; e pelas demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

#### Cláusula Décima Terceira Da Interpretação do CONTRATO

1. 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:





BOCAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

929 P  
428

- a) as normas da Lei nº 8.630 de 1993, prevalecem sobre quaisquer outras;
- b) a seguir, as normas da Lei nº 8.987 de 1995, no que forem aplicáveis ao arrendamento;
- c) em seguida, devem ser consideradas as normas da Lei nº 8.666 de 1993, e suas alterações, no que forem aplicáveis ao arrendamento;
- d) atender-se-á, em quarto lugar, às Cláusulas deste CONTRATO;
- e) em quinto lugar, devem ser atendidas as condições estabelecidas no Projeto Conceitual de Referência, constante do EDITAL da Concorrência da qual se originou este CONTRATO;
- f) em sexto lugar, deve prevalecer a PROPOSTA DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO, apresentada pela adjudicatária, na Concorrência da qual se originou este CONTRATO;
- g) em sétimo lugar, deve prevalecer a PROPOSTA COMERCIAL, apresentada pela adjudicatária, na Concorrência da qual se originou este CONTRATO.

#### Cláusula Décima Quarta Da Alteração do CONTRATO

1. Ressalvado o disposto no item seguinte, este CONTRATO poderá ser alterado, com as devidas justificativas, nos casos enumerados no art. 65 da Lei nº 8.666, de 1993.
2. São inalteráveis pelas partes as Cláusulas econômico-financeiras e monetárias, assim como as pertinentes às ofertas feitas na Concorrência da qual se originou este CONTRATO.
3. As partes, a intervalos de cinco (5) anos, examinarão a eventual ocorrência de externalidades que tenham afetado, de forma permanente e substancial, a operação da **ARRENDATÁRIA** e, nesta hipótese, renegociarão o ajuste, de sorte a, conforme o caso, estabelecerem condições de viabilidade econômica para exploração das áreas e instalações arrendadas, ou promoverem a distribuição equitativa dos benefícios resultantes entre a **ARRENDATÁRIA**, a **CDRJ** e os usuários, vedada a ampliação do período de vigência do contrato.

#### Cláusula Décima Quinta Da Execução do CONTRATO

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

#### Cláusula Décima Sexta Dos Objetivos e Metas do Arrendamento

1. Os objetivos e metas do arrendamento são os previstos neste CONTRATO e devem ser alcançados, sem prejuízo de disposições específicas, mediante o integral cumprimento da Proposta de Metodologia de Execução.

#### Cláusula Décima Sétima Da Assunção de Riscos

1. A **ARRENDATÁRIA** assume, em decorrência deste CONTRATO, integral responsabilidade por todos os riscos inerentes ao arrendamento, exceto nos casos previstos na Cláusula Sexagésima.





DOCAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

930 P  
42

## Cláusula Décima Oitava Do Equilíbrio Econômico e Financeiro do Contrato

1. Constitui princípio fundamental, que informa o regime jurídico do arrendamento, o equilíbrio econômico e financeiro deste CONTRATO.
2. A equação econômica e financeira do contrato de arrendamento é representada, de um lado, pelos encargos da **ARRENDATÁRIA**, expressos no valor do contrato de arrendamento, nele compreendidos **(a)** o valor do arrendamento da área destinada ao TERMINAL, **(b)** o valor da participação da CDRJ pela movimentação de cargas no TERMINAL, **(c)** o valor da participação da CDRJ nas atividades de reparos navais, e **(d)** o valor dos investimentos propostos a serem realizados pela **ARRENDATÁRIA** na construção e no aparelhamento do TERMINAL (investimentos esses que reverterão, integralmente, à CDRJ, na extinção do arrendamento) e, de outro lado, pela obrigação da CDRJ, na qualidade de Concessionária do Porto de NITERÓI, de prover e manter a adequada infra-estrutura de apoio ao pleno funcionamento do TERMINAL, representado pelas instalações portuárias já existentes, assim como exercer as atribuições e prestar os serviços próprios de sua competência como administradora do Porto, tais como os previstos no art. 33 da Lei nº 8.630, de 1993.

## Cláusula Décima Nona Dos Investimentos no TERMINAL

1. A **ARRENDATÁRIA** realizará investimentos na modernização e expansão do TERMINAL, na forma estabelecida no seu Compromisso de Realização de Investimentos, apresentado junto a sua Proposta Comercial, compreendendo a execução de obras, assim como o aparelhamento do TERMINAL, conforme descrito no Anexo II, do EDITAL .
2. A **CDRJ** proverá e manterá a adequada infra-estrutura de apoio ao pleno funcionamento do TERMINAL, representado pelas instalações portuárias já existentes, assim como exercerá as atribuições e prestar os serviços próprios de sua competência como administradora do Porto, tais como os previstos no art. 33 da Lei nº 8.630, de 1993.
3. A execução das obras de dragagem de manutenção do canal de acesso ao Porto de Niterói, a qualquer tempo em que a **CDRJ** seja solicitada a fazê-las pela **ARRENDATÁRIA**, através de correspondência em que indique e justifique a necessidade do aumento das profundidades existentes, estará subordinada a aprovação de verbas no Orçamento Geral da União para esta finalidade, assim como aos ditames da legislação em vigor e à obtenção das licenças ambientais pertinentes.

## Cláusula Vigésima Do Desempenho Operacional Mínimo

1. O desempenho operacional mínimo da **ARRENDATÁRIA** na movimentação de cargas, a ser mantido durante todo o prazo do arrendamento, de modo a assegurar



BOCAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

256  
931  
P

a prestação de serviço adequado aos usuários do TERMINAL, deverá atender aos níveis mínimos especificados a seguir:

a. Movimentação Mínima Mensal de Cargas off-shore – MMCG, exigida: 2.500 toneladas por mês.

b. Renda Bruta Mínima Mensal em Atividades de Reparos Navais – RMRN, exigida: R\$ 17.500,00 (dezesete mil e quinhentos reais) por mês.

2. A **ARRENDATÁRIA** se compromete, mesmo que não realize as movimentações apontadas e os reparos navais previstos, aos pagamentos pela Movimentação Mínima Mensal de Carga – MMCG e a Renda Bruta Mínima Mensal em Atividades de Reparos Navais – RMRN.

3. Será admitida, em cada período de 1 (um) ano de Arrendamento, a compensação de eventuais movimentações e participações mensais menores do que as mínimas mensais exigidas, tomando-se por base a movimentação mínima anual exigida, que é definida como sendo o somatório de 12 (doze) parcelas da movimentação mínima proposta pela Licitante, vedada a transferência de eventuais *supervits* ou *deficits* de movimentação para o período de 12 (doze) meses seguinte.

### Cláusula Vigésima Primeira

#### Do Preço Máximo de Referência a Ser Praticado pela **ARRENDATÁRIA**

1. A **ARRENDATÁRIA** poderá fixar livremente o preço dos seus serviços, limitado este, todavia, ao preço máximo de referência de R\$ 8,00 (oito reais) por tonelada de carga movimentada/armazenada no TERMINAL, nos termos definidos neste CONTRATO.

2. O preço máximo de referência a ser praticado pela **ARRENDATÁRIA** compreende a soma dos valores das facilidades portuárias e dos serviços de movimentação e/ou armazenagem a serem prestados aos armadores e consignatários, inclusive de mão de obra, abrangendo:

- a) a utilização da infra-estrutura portuária de acesso terrestre ao TERMINAL;
- b) o fornecimento de equipamentos para movimentação de cargas;
- c) os serviços prestados em terra;
- d) o transporte, recepção ou entrega, na área do TERMINAL, de cargas de/ou para o navio e de/ou para as áreas de armazenamento, recepção ou entrega;
- e) o empilhamento/desempilhamento, carga e descarga de cargas no TERMINAL;
- f) o depósito de cargas em armazém ou pátio localizado dentro da área do TERMINAL, pelo período de 6 (seis) dias ou fração na exportação e 4 (quatro) dias ou fração na importação;
- g) recebimento e arrumação de cargas, assim como os serviços correlatos de manipulação, reposicionamento, pesagem e entrega;
- h) vigilância do TERMINAL.

3. Não estão incluídos no "preço máximo de referência":

- a) os serviços prestados a bordo das embarcações;



BOCAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

- b) o armazenamento de cargas por período que extrapole 6 (seis) dias ou fração na exportação e 4 (quatro) dias ou fração na importação;
- c) os serviços eventuais requisitados ao TERMINAL, inclusive os não utilizados, abrangendo:
- c.1) remoção e safamento à bordo;
  - c.2) fornecimento de água à embarcação;
  - c.3) fornecimento de energia elétrica à embarcação, bem como a ligação e o desligamento e o fornecimento de energia;
  - c.4) armazenagem de mercadorias perigosas (classificação IMO);
  - c.5) paralisação decorrente de falta de carga no TERMINAL ou outro motivo de responsabilidade do armador.
- d) atracação/desatracação de navios.

4. A contraprestação pecuniária a ser cobrada pela **ARRENDATÁRIA** aos usuários do TERMINAL, pela prestação dos serviços referidos na letra "a" do item anterior, terá caráter exclusivamente ressarcitivo, não podendo a mesma cobrar aos usuários qualquer parcela adicional, cujo valor exceda 5% do valor dos serviços prestados.

5. Os preços referentes aos serviços elencados nas letras "b" e "c" do **item 3** desta Cláusula, assim como os preços de outros serviços a serem prestados pela **ARRENDATÁRIA** dentro da área do TERMINAL ou à bordo das embarcações, não previstos neste CONTRATO, inclusive de movimentação de outras cargas, serão submetidos à prévia aprovação da **CDRJ**, por proposta da **ARRENDATÁRIA**, devidamente justificados, de modo a ficar assegurada a modicidade dos preços, homologados pelo Conselho de Autoridade Portuária-CAP/RJ.

6. As despesas referentes ao consumo de água e tratamento de esgoto, consumo de energia elétrica, telefonia e utilização de outros serviços públicos no TERMINAL serão pagas pela **ARRENDATÁRIA**, diretamente às empresas concessionárias, permissionárias ou autorizadas dos respectivos serviços, sem qualquer interferência ou ônus da **CDRJ**.

#### Cláusula Vigésima Segunda

##### Da Vedação da Criação de Novas Tarifas, Preços ou Taxas sobre o TERMINAL

1. Nenhum outro preço, tarifa ou taxa portuária, existente ou que venha a ser criada pela **CDRJ**, além daqueles referidos neste CONTRATO, incidirá sobre as operações portuárias de movimentação e armazenagem de cargas executadas no TERMINAL, ou, ainda, sobre as embarcações que demandarem o TERMINAL.

#### Cláusula Vigésima Terceira

##### Adiantamento

1. A **ARRENDATÁRIA** deixa de efetuar o pagamento equivalente à diferença entre o valor da Oferta de Remuneração à **CDRJ**, na forma da Carta Proposta Comercial apresentada na Licitação, e o Valor Estimativo do Valor Mínimo do Contrato de Arrendamento, na forma do Anexo X do EDITAL, em face deste ser igual ao valor mínimo.





AUTORIDADE PORTUÁRIA

933 ①

### Cláusula Vigésima Quarta Do Pagamento do Arrendamento

1. Os valores pertinentes ao arrendamento serão devidos a partir da data de início da Operação do Terminal, na forma do EDITAL.

2. Mensalmente, durante a vigência do Contrato, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de apresentação, pela **CDRJ**, do respectivo faturamento à **ARRENDATÁRIA**, depositará esta, em conta corrente bancária a ser indicada pela **CDRJ**, os valores referentes à Remuneração do Arrendamento – RMA, em três parcelas, da seguinte forma:

a) RAA, Remuneração pelo Aluguel da Área, correspondente à parcela fixa, relativa ao aluguel mensal da área do TERMINAL, calculada através do produto do Valor Unitário da Remuneração pelo Aluguel – VRA pela área disponibilizada;

b) RMCG, Remuneração pela Movimentação de Cargas off-shore, correspondente à parcela variável, relativa à movimentação mensal de carga off-shore, calculada através do produto do Valor Unitário da Remuneração pela Movimentação de Carga off-shore – VRMCG pelo quantitativo de carga embarcada ou desembarcada nas embarcações, não computadas as baldeações.

c) RPRN, Remuneração pela Participação em Atividades de Reparos Navais, correspondente à parcela variável, relativa à participação mensal em atividades de reparos navais, calculada através do produto do Valor Unitário da Remuneração pela Participação em Atividades de Reparos Navais – VRPRN pela Renda Bruta Mínima Mensal em Atividades de Reparos Navais – RMRN.

3. São considerados quantidades mínimas e valores do Arrendamento:

a) Valor Unitário da Remuneração pelo Aluguel – VRA, para cálculo do pagamento da parcela fixa da Remuneração Mensal do Arrendamento – RMA, referente ao aluguel mensal da área de terreno destinada ao TERMINAL, devido pela ARRENDATÁRIA: 5,27 R\$/m<sup>2</sup> x mês.

b) Valor Unitário da Remuneração pela Movimentação de Cargas off-shore – VRMCG, para cálculo do pagamento da parcela variável da Remuneração Mensal do Arrendamento – RMA, devida pela ARRENDATÁRIA, relativamente à movimentação: 0,60 R\$/tonelada.

c) Valor Unitário da Remuneração pela Participação em Atividades de Reparos Navais – VRPRN, para cálculo do pagamento da parcela variável da Remuneração Mensal do Arrendamento – RMA, devida pela ARRENDATÁRIA, relativamente à participação em 2% da renda bruta mensal.

a.1) Área das Instalações Portuárias - AIP, a ser considerada para efeito de cálculo do aluguel: 15.730 m<sup>2</sup>

b.1) Movimentação Mínima Mensal de Cargas off-shore – MMCG, exigida: 2.500 toneladas por mês.

c.1) Renda Bruta Mínima Mensal em Atividades de Reparos Navais – RMRN, exigida: R\$ 875.000,00 (oitocentos e setenta e cinco mil reais) por mês.

4. Os usuários que utilizarem o acesso aquaviário ao **TERMINAL II** estarão sujeitos à cobrança do valor da tarifa respectiva da Tabela 1 – Utilização de Acesso Aquaviário, da Tarifa Portuária vigente, homologada pelo Conselho de Autoridade Portuária, devida em decorrência de embarcações que demandarem o **TERMINAL**, utilizando áreas de fundeio, bacias de evolução e/ou canais de acesso construídos ou mantidos pela Administração do Porto, estabelecido em fatura própria.

5. Para efeito de apuração da Renda Bruta Mensal em Atividades de Reparos Navais, a **ARRENDATÁRIA** deverá disponibilizar à CDRJ toda documentação relativa a cada serviço prestado, identificado por uma numeração anual seqüencial, constando de orçamentos, contratos, relatórios e notas fiscais emitidas para cobrança dos serviços.

#### Cláusula Vigésima Quinta Do Reajuste dos Valores do Arrendamento

1. Os valores monetários, expressos neste **CONTRATO** serão reajustados anualmente, nas datas de aniversário da celebração deste contrato, de acordo com a variação do índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas, de acordo com a seguinte fórmula:

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

R, é o valor do reajustamento procurado;

V, é o valor contratual a ser reajustado;

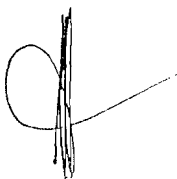
I<sub>0</sub>, é o índice inicial do IGP-M correspondente ao mês anterior ao da apresentação da proposta;

I, é o índice do IGP-M relativo ao mês anterior ao do reajuste.

2. Se, por qualquer motivo, o cálculo do índice de reajuste previsto 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 a **CDRJ** e a **ARRENDATÁRIA**.

3. Na hipótese de o cálculo do índice de reajuste ser definitivamente encerrado, a **CDRJ** e a **ARRENDATÁRIA**, de comum acordo, deverão escolher outro índice. Caso não haja acordo, a escolha dos índices será procedida mediante recurso ao "Processo de Solução de Divergências", previsto no **CONTRATO**.

4. Os valores da tarifa portuária, referentes à Tabela 1 – Utilização de Acesso Aquaviário, serão reajustados na mesma proporção do reajuste estabelecido e homologado pelo Conselho de Autoridade Portuária.

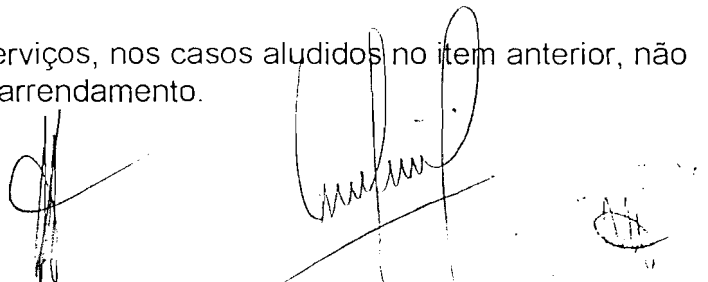


### Cláusula Vigésima Sexta Do Início da Operação do TERMINAL

1. A operação do TERMINAL pela **ARRENDATÁRIA** terá início no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data da publicação do extrato do Contrato de Arrendamento no Diário Oficial da União, em data que deverá ser comunicada formalmente pela **ARRENDATÁRIA** à **CDRJ**, que deverá, também formalmente, autorizar o início das operações, ressalvado o disposto no EDITAL.
2. O início das operações do TERMINAL, conforme mencionado no EDITAL, dar-se-á com a assunção, pela **ARRENDATÁRIA**, das operações no pátio já existente, com 15.730 m<sup>2</sup>, utilizando, para as operações de embarque e desembarque de cargas nas embarcações, os berços 102 e 103, obedecido o Regulamento de Exploração do Porto.
3. A **ARRENDATÁRIA** assumirá o controle e a responsabilidade pela execução das operações portuárias no TERMINAL no prazo máximo de até 48 (quarenta e oito) horas contado da data em que tiver sido formalizada a autorização para o início das operações pela **CDRJ**.

### Cláusula Vigésima Sétima Da Realização das Operações Portuárias e da Prestação de Serviço Adequado

1. A exploração do TERMINAL pressupõe a realização de operações portuárias de acordo com as normas legais, regulamentares e técnicas aplicáveis.
2. O arrendamento de áreas e instalações portuárias é condicionado ao compromisso, pela **ARRENDATÁRIA**, da prestação de serviço adequado ao pleno atendimento dos usuários, em bases não discriminatórias.
3. Serviço adequado é o que satisfaz as condições de regularidade, continuidade, eficiência, conforto, segurança, fluidez de operação, atualidade, generalidade, cortesia na sua prestação e modicidade dos preços respectivos.
4. As diversas características do serviço adequado serão apuradas e acompanhadas pela **CDRJ**, através de indicadores objetivos do desempenho operacional da **ARRENDATÁRIA**, atendendo ao que estabelece o inciso III, do § 4º, do art. 4º, da Lei nº 8.630, de 1993.
5. Não se caracteriza como descontinuidade do serviço a sua interrupção em situação de emergência ou após prévio aviso da **ARRENDATÁRIA**, quando:
  - a) motivada por razões de ordem técnica ou de segurança de pessoas e bens;
  - b) por inadimplemento do usuário, considerado o interesse da coletividade.
6. A interrupção da prestação dos serviços, nos casos aludidos no item anterior, não implica em prorrogação do prazo do arrendamento.



### Cláusula Vigésima Oitava Da Qualidade das Obras e Serviços

1. Os critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros definidores da qualidade das obras e das operações portuárias a serem realizadas são os definidos nas normas técnicas, nos regulamentos do Porto do Rio de Janeiro e de Niterói e neste CONTRATO.
2. Sem prejuízo do cumprimento dos requisitos de qualidade a que se refere este CONTRATO, a **ARRENDATÁRIA** deverá assegurar a plena informatização do controle da execução das operações portuárias a serem realizadas no **TERMINAL**, incluindo medidas que assegurem um processo continuado de atualização técnica e tecnológica de produtos e serviços, assim como o desenvolvimento de recursos humanos, bem como implantar, e obter a correspondente certificação, em um prazo máximo de 2 (dois) anos contados da data da publicação do Extrato do Contrato de Arrendamento no Diário Oficial da União, um sistema de gestão de qualidade e gesto ambiental com base nas Normas ISO 9.002 e ISO 14.000.
3. Para a verificação do cumprimento do disposto nos itens anteriores, a **CDRJ** acompanhará os processos de implantação e execução dos sistemas ali referidos.

### Cláusula Vigésima Nona Da Prestação de Serviços em Caráter Emergencial

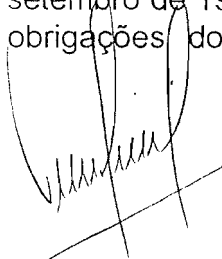
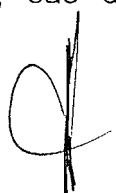
1. A **CDRJ**, em casos de emergência ou de calamidade pública, enquanto caracterizada urgência de atendimento que possa ocasionar prejuízos ou comprometer a segurança de pessoas, obras, serviços, equipamentos e outros bens, públicos ou particulares, e somente para os fins necessários ao atendimento 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 da população, 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.

### Cláusula Trigésima Do Regime Fiscal de Exploração do TERMINAL

1. A exploração do **TERMINAL** fica sujeita ao regime fiscal estabelecido na legislação aplicável.

### Cláusula Trigésima Primeira Dos Direitos e Obrigações dos Usuários

1. Sem prejuízo do disposto na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, e na Lei nº 8.656, de 21 de maio de 1993, são direitos e obrigações dos usuários do **TERMINAL**:



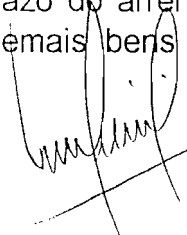
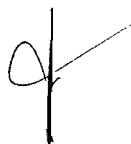


- I - receber serviço adequado, em contrapartida ao pagamento da tarifa, observadas as isenções aplicáveis;
- II - receber da **CDRJ** e da **ARRENDATÁRIA** informações para a defesa de interesses individuais ou coletivos;
- III - trazer ao conhecimento da **CDRJ** e da **ARRENDATÁRIA** as irregularidades de que tenham conhecimento, referentes à execução do arrendamento;
- IV - comunicar à **CDRJ** os atos ilícitos praticados pela **ARRENDATÁRIA** na exploração do arrendamento;
- V - contribuir para a permanência das boas condições de funcionamento do **TERMINAL**;
- VI - obter e utilizar os serviços, observadas as normas legais, regulamentares e técnicas aplicáveis à atividade objeto do arrendamento;
- VII - receber da **CDRJ** e da **ARRENDATÁRIA** informações necessárias ao uso correto dos serviços prestados.

### Cláusula Trigésima Segunda Das Prerrogativas e das Obrigações da CDRJ

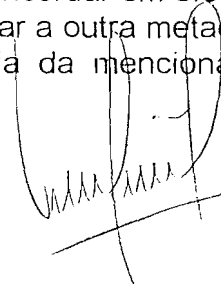
#### Incumbe à CDRJ:

- I - fiscalizar a execução das obras realizadas na área arrendada, assim como o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis às operações portuárias;
- II - aplicar as penalidades contratuais;
- III - rescindir o **CONTRATO** de arrendamento, nos casos e condições nele previstos;
- IV - propor alteração ao **CONTRATO** de arrendamento, nos casos nele admitidos;
- V - cumprir e fazer cumprir as disposições regulamentares do arrendamento e as cláusulas do respectivo **CONTRATO**, bem assim o Regulamento de Exploração do Porto;
- VI - zelar pela boa qualidade do serviço e pela correta realização das operações portuárias;
- VII - receber, apurar e promover a verificação de reclamações quanto às operações portuárias;
- VIII - estimular o aumento da qualidade e a produtividade;
- IX - promover medidas que assegurem a adequada preservação e conservação do meio ambiente;
- X - assumir as responsabilidades decorrentes de quaisquer atos ou fatos anteriores à outorga do arrendamento;
- XI - prover a adequada conservação das infra-estruturas de acesso terrestre e aquaviário ao **TERMINAL**;
- XII - promover, em conjunto com a **ARRENDATÁRIA**, as intervenções necessárias à viabilização e obtenção das diversas licenças e aprovações de projetos indispensáveis ao cumprimento do **CONTRATO** de arrendamento, 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 federais, estaduais e municipais;
- XIII - garantir à **ARRENDATÁRIA**, durante todo o prazo do arrendamento, o uso pacífico do **TERMINAL** portuário arrendado e dos demais bens que integram o arrendamento;



- XIV - manter, durante todo o prazo do arrendamento, o destino e a finalidade dos bens que o integram, salvo acordo com a **ARRENDATÁRIA** em sentido contrário;
- XV resguardar os bens que integram o arrendamento dos embarços e turbações de terceiros;
- XVI - assegurar à **ARRENDATÁRIA**, por si e seus sucessores, o direito de preferência nos casos de venda, promessa de venda ou cessão de direitos dos bens que integram o arrendamento, em igualdade de condições com a melhor oferta, mediante comunicação, com 90 (noventa) dias de antecedência, do negócio proposto;
- XVII - respeitar e assegurar o pleno exercício da **ARRENDATÁRIA** quanto aos direitos de posse, uso, administração, exploração e percepção dos frutos dos bens que integram o arrendamento, sem qualquer restrição;
- XVIII - assegurar à **ARRENDATÁRIA** a expansão física do arrendamento na área delimitada para tal finalidade;
- XIX - proceder ao pagamento das indenizações que forem devidas à **ARRENDATÁRIA**, nos casos e na forma previstos neste CONTRATO.
- XX determinar a suspensão das operações portuárias que prejudiquem o bom funcionamento do Porto;
- XXI - priorizar e autorizar, ouvidas as demais autoridades do Porto, a entrada e a saída, inclusive a atracação e a desatracação, o fundeio e o tráfego de todas as embarcações que demandarem o **TERMINAL**;
- XXII - lavrar autos de infração e instaurar processos administrativos, nos casos previstos no CONTRATO de arrendamento e na Lei n° 8.630, de 1993;
- XXIII - prover a guarda do **TERMINAL** arrendado, caso a **ARRENDATÁRIA** assim o solicite;
- XXIV - submeter à homologação do Conselho de Autoridade Portuária a tarifa máxima de referência que lhe for proposta pela **ARRENDATÁRIA**, relativa às operações portuárias a serem realizadas no **TERMINAL**;
- XXV - garantir à **ARRENDATÁRIA** a exclusividade da utilização do terminal arrendado;
- XXVI - obter anuência da ANTAQ, antes de autorizar investimentos, pela **ARRENDATÁRIA**, para a realização de investimentos não previstos neste contrato de arrendamento, em cumprimento ao disposto no inciso XVII, do art. 27 da Lei 10.233, de 2001;
- XXVII - prestar, no prazo estipulado, as informações requisitadas pela ANTAQ no exercício das atribuições de que trata o art. 51-A da Lei n.º 10.2333, de 2001, relativas à administração dos arrendamentos;
- XXVIII - arbitrar, em âmbito administrativo, , mediante solicitação de qualquer das partes, o preço dos serviços não descritos na "relação de preços cobrados dos usuários" e que não puderem ser prestados aos usuários por terceiros, quando não for alcançado acordo entre as partes.

2. Na hipótese do inciso XXVIII, a **ARRENDATÁRIA** prestará o serviço requisitado, independente da solução da disputa, se o usuário concordar em efetuar previamente o pagamento de metade do preço cobrado e depositar a outra metade na Tesouraria da **CDRJ**, que se constituirá como fiel depositária da mencionada importância, destinada a garantir a execução da decisão arbitral.



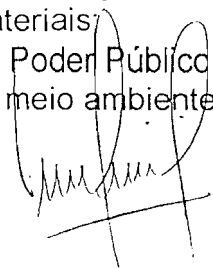
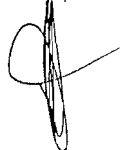
## Cláusula Trigésima Terceira Dos Direitos e das Obrigações da ARRENDATÁRIA

### 1. Incumbe à ARRENDATÁRIA:

- I - realizar as operações portuárias com observância das normas legais, regulamentares e técnicas aplicáveis, assim como prestar serviço adequado;
- II - manter em dia o inventário e o registro dos bens vinculados ao arrendamento;
- III - prestar contas da execução das obras e da gestão da operação portuária;
- IV - permitir aos encarregados da fiscalização livre acesso, em qualquer época, às obras, aos equipamentos e às instalações vinculadas ao arrendamento, bem como aos registros contábeis pertinentes às obrigações de pagamento vinculadas ao arrendamento
- V - cumprir a garantia mínima anual de movimentação de cargas;
- VI - prestar as informações que lhe forem solicitadas pela **CDRJ**, assim como pelas demais autoridades no Porto, inclusive aquelas sobre seus serviços e seus preços aos usuários;
- VIII - cumprir e fazer cumprir as normas regulamentares do arrendamento e as cláusulas do respectivo CONTRATO;
- IX - zelar pela integridade dos bens que integram o arrendamento, mantendo-os em condições normais de funcionamento, limpeza e conservação;
- X - adotar e cumprir, rigorosamente, as medidas necessárias à fiscalização aduaneira de mercadorias, veículos e pessoas, inclusive as recomendações das respectivas autoridades;
- XI - dispor de exclusividade na utilização do terminal arrendado, para fins de execução de operações portuárias.

### 2. Incumbe, também, à ARRENDATÁRIA:

- I - adotar todas as providências para garantir a correta realização das operações portuárias, assim como a prestação de serviço adequado;
- II - garantir o pronto restabelecimento dos serviços, caso interrompidos, com a eliminação de obstáculos e impedimentos;
- III - 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, entregando, ao final das obras ou construções realizadas, as memórias do cálculo estrutural, os desenhos e as especificações "as built";;
- IV - implementar obras destinadas a aumentar a capacidade do TERMINAL, quando necessárias;
- V - adotar todas as providências necessárias, inclusive judiciais, à garantia do patrimônio do arrendamento;
- VI - comunicar à **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;
- VII - elaborar e implementar esquemas de atendimento a situações de emergência, para tanto mantendo disponíveis recursos humanos e materiais;
- VIII - 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;



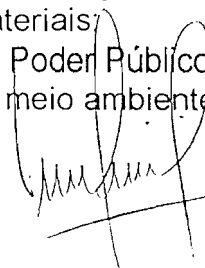
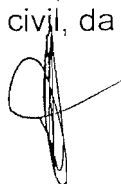
## Cláusula Trigésima Terceira Dos Direitos e das Obrigações da ARRENDATÁRIA

### 1. Incumbe à ARRENDATÁRIA:

- I - realizar as operações portuárias com observância das normas legais, regulamentares e técnicas aplicáveis, assim como prestar serviço adequado;
- II - manter em dia o inventário e o registro dos bens vinculados ao arrendamento;
- III - prestar contas da execução das obras e da gestão da operação portuária;
- IV - permitir aos encarregados da fiscalização livre acesso, em qualquer época, às obras, aos equipamentos e às instalações vinculadas ao arrendamento, bem como aos registros contábeis pertinentes às obrigações de pagamento vinculadas ao arrendamento
- V - cumprir a garantia mínima anual de movimentação de cargas;
- VI - prestar as informações que lhe forem solicitadas pela **CDRJ**, assim como pelas demais autoridades no Porto, inclusive aquelas sobre seus serviços e seus preços aos usuários;
- VIII - cumprir e fazer cumprir as normas regulamentares do arrendamento e as cláusulas do respectivo CONTRATO;
- IX - zelar pela integridade dos bens que integram o arrendamento, mantendo-os em condições normais de funcionamento, limpeza e conservação;
- X - adotar e cumprir, rigorosamente, as medidas necessárias à fiscalização aduaneira de mercadorias, veículos e pessoas, inclusive as recomendações das respectivas autoridades;
- XI - dispor de exclusividade na utilização do terminal arrendado, para fins de execução de operações portuárias.

### 2. Incumbe, também, à ARRENDATÁRIA:

- I - adotar todas as providências para garantir a correta realização das operações portuárias, assim como a prestação de serviço adequado;
- II - garantir o pronto restabelecimento dos serviços, caso interrompidos, com a eliminação de obstáculos e impedimentos;
- III - 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, entregando, ao final das obras ou construções realizadas, as memórias do cálculo estrutural, os desenhos e as especificações "as built";;
- IV - implementar obras destinadas a aumentar a capacidade do TERMINAL, quando necessárias;
- V - adotar todas as providências necessárias, inclusive judiciais, à garantia do patrimônio do arrendamento;
- VI - comunicar à **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;
- VII - elaborar e implementar esquemas de atendimento a situações de emergência, para tanto mantendo disponíveis recursos humanos e materiais;
- VIII - 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;





AUTORIDADE PORTUÁRIA

940 P  
450

- IX – zelar pela proteção dos recursos naturais e ecossistemas, respondendo pela obtenção das eventuais licenças exigidas pelos agentes de proteção ambiental;
- X – 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;
- XI – manter, no TERMINAL, livros, numerados e visados pela **CDRJ**, destinados ao registro de reclamações ou queixas relativas à prestação dos serviços;
- XII – cumprir e responder às determinações da Lei nº 3.214, de 8 de junho de 1978, do Ministério do Trabalho, que aprovam as normas relativas à segurança e medicina do trabalho;
- XIII - adotar os meios especiais de identificação para o seu pessoal;
- XIV – respeitar, na execução das obras e serviços, as características ambientais do local de execução, obrigando-se ainda a transportar, para o local próprio, os materiais de bota-fora, entulhos e lixos de qualquer natureza, provenientes das obras e serviços que venha a realizar;
- XV – controlar a área arrendada, inclusive as edificações integrantes do arrendamento, e tomar todas as medidas necessárias para evitar e sanar o uso ou a ocupação não autorizada desses bens, mantendo a **CDRJ** informada a esse respeito;
- XVI – pagar, pontualmente, os valores do arrendamento e das multas que lhe forem aplicadas;
- XVII - levar ao conhecimento da **CDRJ** quaisquer turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito de propriedade;
- XVIII - utilizar os bens integrantes do arrendamento exclusivamente para as finalidades nele previstas;
- XIX - exercer o direito de preferência nos casos de venda, promessa de venda ou cessão de direitos dos bens que integram o arrendamento, em igualdade de condições com a melhor oferta, mediante prévio conhecimento do negócio;
- XX - exercer o direito de posse, uso, administração, exploração e percepção dos frutos dos bens que integram o arrendamento, sem qualquer restrição;
- XXI - reter os bens integrantes do arrendamento até o pagamento das indenizações previstas neste contrato;
- XXII – pagar foros, laudêmios e tributos incidentes sobre os bens imóveis integrantes do arrendamento, quando devidos, a partir da transferência do TERMINAL;
- XXIII - manter, durante toda a execução do CONTRATO, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação, regularidade fiscal e qualificação técnica e econômico-financeira exigidas neste CONTRATO;
- XXIV - cumprir as determinações emanadas das autoridades portuárias, aduaneira, marítima, sanitária, de saúde e de polícia marítima, no limite das respectivas competências;
- XXV - suspender as operações portuárias que prejudiquem o bom funcionamento do porto;
- XXVI - pagar tributos e contribuições de qualquer natureza, incidentes ou que venham a incidir sobre as áreas e instalações arrendadas e sobre a atividade exercida;
- XXVII – adotar as medidas necessárias e adequadas para evitar ou estancar a geração de danos ao meio ambiente, que venham a ocorrer no empreendimento;



AUTORIDADE PORTUÁRIA

945 (P)  
445

- XXVIII – disponibilizar informações sobre desempenho operacional, dentro do padrão imposto pela **CDRJ**, para avaliação permanente da prestação do serviço adequado;
- XXIX – promover a reposição de equipamentos e bens, mediante aquisição, recuperação ou substituição por outros, de forma a assegurar a prestação do serviço adequado;
- XXX – fornecer subsídios, quando solicitada, para o planejamento setorial visando à elaboração do PDZ;
- XXXI – solicitar previamente autorização à **CDRJ** para a realização de investimentos não previstos no contrato de arrendamento, instruindo o pedido com as especificações técnicas e o projeto básico de engenharia, já com manifestação das autoridades competentes, para aprovação pela **CDRJ**;
- XXXII – dar conhecimento prévio à **CDRJ** de qualquer acordo de acionistas ou sócios e suas alterações, bem como de qualquer modificação na composição de seu controle societário;
- XXXIII – fornecer à **CDRJ** relação atualizada dos serviços regularmente oferecidos, inclusive aqueles não previstos no contrato, com as respectivas descrições e preços de referência;
- XXXIV – manter as condições de segurança operacional de acordo com as normas em vigor;
- XXXV – manter a continuidade do serviço, salvo interrupção causada por caso fortuito ou motivo de força maior, comunicando imediatamente à **CDRJ** a ocorrência de tais fatos;
- XXXVI – submeter-se à arbitragem da **CDRJ**, na hipótese da Cláusula Trigésima Segunda, inciso XXIX, observado o disposto do item 2 da mesma cláusula, assegurado o direito de recurso à ANTAQ;
- XXXVII – permitir à **CDRJ** e a ANTAQ o acesso aos dados que compõem o custo dos serviços, sempre que pleiteada a revisão dos preços máximos estipulados ou, ainda, quando necessário para arbitragem do conflito;
- XXXVIII – observar as condições estipuladas para devolução das áreas e instalações arrendadas, quando da extinção do contrato.

3. A **ARRENDATÁRIA** deverá autorizar a utilização de extensão de cais no **TERMINAL II**, no berço 102, equivalente a 20 metros, enquanto não forem realizadas obras para ampliação do berço 101, do **TERMINAL I**, ressalvadas as situações de emergência e respeitado o direito de prioridade de atracação da **ARRENDATÁRIA**.

4. Incumbirá à **ARRENDATÁRIA** a execução das obras e dos serviços do arrendamento, observada a legislação aplicável, especialmente a que dispõe sobre meio ambiente.

5. A **ARRENDATÁRIA** se obriga, por sua conta, a mitigar as ações potencialmente causadoras de impacto ambiental na execução das obras e dos serviços do arrendamento, cuidando da obtenção das licenças necessárias junto ao órgão ambiental.

6. A **ARRENDATÁRIA**, por sua conta, executará obras e serviços necessários ao atendimento do previsto para implantação do plano de segurança do **TERMINAL**,





AUTORIDADE PORTUÁRIA

942 P

441

considerando a Avaliação de Risco, a Elaboração do Plano de Segurança e a Obtenção da Certificação por órgãos do governo.

7. 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 os contratados da **ARRENDATÁRIA** e a **CDRJ**.

#### Cláusula Trigésima Quarta Dos Seguros

1. A **ARRENDATÁRIA** deverá garantir a existência e manutenção em vigor, a partir da data de início das operações portuárias - nos termos definidos neste **CONTRATO** - e durante todo o prazo restante do arrendamento, das apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva cobertura dos riscos inerentes à execução das atividades pertinentes ao arrendamento, em condições aceitáveis pela **CDRJ**.

2. Nenhuma **FASE DO ARRENDAMENTO**, nenhuma obra ou serviço, bem assim as operações, poderá ter início ou prosseguir sem que a **ARRENDATÁRIA** apresente à **CDRJ** comprovação de que as apólices dos seguros exigidos no **EDITAL** se encontrem em pleno vigor, nas condições estabelecidas, inclusive quanto à quitação dos respectivos prêmios.

3. 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 comunicada à **CDRJ**.

4. Os seguros referidos neste **CONTRATO**, tanto no que se refere a valores como no tocante às condições contratuais, devem ser previamente aprovados pela **CDRJ**, da mesma forma, o cancelamento, a suspensão, a modificação de cláusulas ou de coberturas, ou a substituição de quaisquer apólices previstas neste **CONTRATO** não poderá ser realizada sem a prévia aprovação da **CDRJ**.

5. Em caso de descumprimento pela **ARRENDATÁRIA** da obrigação de contratar ou manter as apólices de seguro de que trata o **EDITAL**, a **CDRJ** poderá exigir a contratação dos seguros, nos termos e nos limites estabelecidos neste **CONTRATO**.

6. A **ARRENDATÁRIA** fará e manterá em vigor seguros, objetivando a cobertura dos bens e direitos adiante relacionados, que poderão utilizar nomenclatura diversa, vigente no mercado segurador brasileiro, independente da adoção que pretenda a **CDRJ** de um programa baseado em coberturas com características específicas e mais abrangentes do que as relacionadas:

a) Seguro de Danos Materiais: cobrindo danos, perda ou destruição de bens móveis ou imóveis em uso, necessários ao funcionamento do **TERMINAL**, no valor desses bens, atualizado na forma prevista neste **CONTRATO**;

b) Seguro de Responsabilidade Civil: cobertura comprovada à responsabilidade civil da **ARRENDATÁRIA** e/ou da **CDRJ**, por danos causados a terceiros, decorrentes da

execução do ARRENDAMENTO, inclusive custas processuais e outras despesas devidas, nos seguintes valores mínimos:

- b.1) integridade física (morte e lesão de pessoas): R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais);
- b.2) patrimonial (danos e perdas de bens): R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
- c) Seguro de Lucros Cessantes: cobertura dos prejuízos relativos à perda de receita decorrente de eventos cobertos nos seguros de danos materiais, no valor correspondente à Proposta Comercial da **ARRENDATÁRIA**, compreendendo:
  - c.1) Conseqüências Financeiras pelo Atraso do Início do Arrendamento;
  - c.2) Conseqüências Financeiras da Interrupção da Exploração do Arrendamento, em razão de sinistros ocorridos no local e garantidos pelos seguros patrimoniais.
- d) Seguro de Riscos de Engenharia: cobrindo perdas, danos ou prejuízos ocorridos durante a execução das obras, decorrentes de falhas de projeto, problemas executivos, especificação de materiais e outros, no valor dos investimentos propostos.

7. A(s) seguradora(s), somente com autorização da **CDRJ**, poderão realizar qualquer alteração nos contratos de seguros, principalmente as que impliquem no cancelamento total ou parcial do(s) seguro(s) contratado(s) ou na redução das importâncias seguradas. A **ARRENDATÁRIA**, com a 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.

8. A **ARRENDATÁRIA** deverá cientificar à **CDRJ**, até 30 de janeiro de cada ano, as apólices dos seguros que estarão válidas naquele ano, providenciando, até 30 (trinta) dias antes das datas dos respectivos vencimentos, a renovação das apólices de seguros previstos, cientificando a **CDRJ** inclusive quanto ao pagamento dos respectivos prêmios.

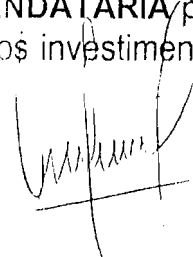

9. A **ARRENDATÁRIA**, mediante prévia comunicação à **CDRJ**, poderá alterar coberturas ou outras condições das apólices de seguro, visando adequá-las às novas situações que ocorram durante o período do CONTRATO de arrendamento.

10. A não realização dos seguros previstos nesta Cláusula ou a realização em valores menores ou insuficientes para a reposição dos bens que integram o arrendamento não exclui, atenua ou diminui a responsabilidade da **ARRENDATÁRIA** pela integral reposição dos mesmos.

11. Os seguros deverão ser contratados pela **ARRENDATÁRIA** com eficácia, em cada caso, a partir do início das operações e do início das obras.

#### Cláusula Trigésima Quinta Da Garantia de Execução do Contrato

1. Para a assinatura do Contrato de Arrendamento, em garantia do bom cumprimento das obrigações nele assumidas, a **ARRENDATÁRIA** prestará garantia em favor da **CDRJ**, estabelecida com base no valor dos investimentos oferecidos e





na Remuneração Mensal do Arrendamento – RMA, na forma apresentada a seguir e nos seguintes montantes:

- a) Investimentos (estimativa): para garantir a realização dos investimentos em obras, instalações, equipamentos e aparelhamento do TERMINAL, por um período de 36 (trinta e seis) meses, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) da estimativa dos investimentos propostos;
- b) Remuneração: para garantir, por períodos de 1 (um) ano, até a extinção do arrendamento, a remuneração mínima integral a que faça jus em cada ano a CDRJ, contado do 1º mês de descumprimento, o valor correspondente a 5% (cinco por cento), da estimativa de remuneração.

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

- a) caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública com cotação em bolsa;
- b) fiança bancária
- c) seguro garantia.

3. A garantia deverá estar constituída e comprovada a sua efetivação na data prevista na Cláusula Vigésima Sexta, devendo manter-se em pleno vigor e eficácia até a extinção do arrendamento.

4. Qualquer modificação nos termos e condições da garantia deverá ser previamente aprovada pela **CDRJ**.

5. A **CDRJ** recorrerá à garantia sempre que a **ARRENDATÁRIA**, nos prazos estabelecidos e nos valores fixados, acrescidos dos encargos decorrentes da mora:

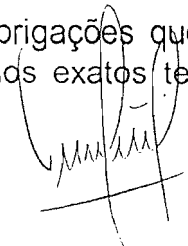
- a) não proceda ao pagamento das multas que lhe forem devidas, decorrentes do descumprimento da quantidade mínima anual garantida de carga 'off shore' a serem movimentados no TERMINAL, da não obtenção da renda bruta mínima anual em atividades de reparos navais ou de infração a disposição deste Contrato;
- b) não efetive o pagamento da remuneração da **CDRJ**;
- c) não efetive os pagamentos dos prêmios dos seguros estabelecidos neste CONTRATO; e
- d) sempre que seja necessário, nos demais casos previstos neste CONTRATO.

6. Sempre que a **CDRJ** utilize a garantia, a **ARRENDATÁRIA** deverá proceder à reposição do seu montante integral, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da utilização.

7. O recurso à garantia será efetuado por meio de comunicação escrita dirigida pela **CDRJ** à **ARRENDATÁRIA** e será imediatamente aplicável, sem qualquer outra formalidade.

8. O montante da garantia 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.

9. A **ARRENDATÁRIA** dará cumprimento a todas as obrigações que resultem ou possam resultar da garantia prevista nesta Cláusula, nos exatos termos em que




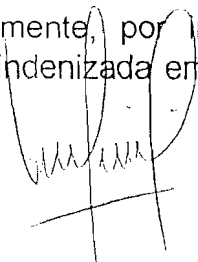

tiverem sido prestadas, perdendo totalmente a mesma caso não cumpra com a sua obrigação de movimentar a quantidade mínima anual de carga 'off shore' ou obter renda bruta mínima anual em atividades de reparos navais, por três anos civis consecutivos, ou nove anos civis intercalados, conforme previsto neste CONTRATO.

### **Cláusula Trigésima Sexta** **Da Dissolução da CDRJ e da Revogação da Delegação**

1. Na hipótese de dissolução da **CDRJ** ou de revogação da atual delegação de administração e exploração do Porto de Niterói, dos direitos e obrigações estabelecidos neste CONTRATO ficará sub-rogado quem lhe suceder.
2. O disposto no item anterior aplica-se, também, no caso de outorga de concessão ou sub-concessão do Porto de Niterói para terceiro.

### **Cláusula Trigésima Sétima** **Da Extinção do Arrendamento**

1. Extingue-se o arrendamento por:
  - I - término do prazo;
  - II - caducidade;
  - III - anulação;
  - IV - rescisão administrativa unilateral, amigável ou judicial;
  - V falência ou extinção da **ARRENDATÁRIA**.
2. Extinto o arrendamento, retornam à **CDRJ** os direitos e os privilégios decorrentes do arrendamento, com a reversão dos bens que integram o mesmo.
3. Na hipótese prevista no item anterior, a **CDRJ** assumirá, imediatamente, a operação do **TERMINAL**, mediante a ocupação das suas **INSTALAÇÕES**, equipamentos e materiais e, em caso de excepcional interesse público, utilização dos recursos humanos vinculados à sua operação.
4. A **CDRJ** procederá aos levantamentos, avaliações e liquidações necessários, no prazo de 90 (noventa) dias contados da assunção do **TERMINAL**, salvo na hipótese de término do prazo contratual, quando essas providências deverão ser adotadas com antecedência.
5. A reversão, no término do prazo contratual, será feita sem indenização, salvo no caso de investimento autorizado pela **CDRJ**, caso em que esta pagará indenização com base no valor residual dos registros contábeis da **ARRENDATÁRIA**.
6. A inexecução total ou a reiterada inexecução parcial do **CONTRATO** de arrendamento acarretará a aplicação das sanções nele previstas, sem prejuízo do respectivo processo administrativo.
7. A **CDRJ** poderá rescindir o contrato unilateralmente, por interesse público comprovado, caso em que a **ARRENDATÁRIA** será indenizada em montante a ser definido mediante processo administrativo regular.



DOCAIS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUARIA

346 P  
443

8. Rescindido, unilateralmente, o **CONTRATO**, é facultado à **CDRJ**, após o pagamento da indenização, dar continuidade à prestação dos serviços, na forma da lei.
9. Na rescisão unilateral, 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 dos danos causados e, quando for o caso, das obrigações financeiras não satisfeitas.
10. Rescindido o **CONTRATO**, não resultará para a **CDRJ** qualquer espécie de responsabilidade em relação aos encargos, ônus, obrigações e compromissos com terceiros ou empregados da **ARRENDATÁRIA**.
11. O **CONTRATO** de arrendamento poderá ser rescindido por iniciativa da **ARRENDATÁRIA**, mediante ação judicial específica, no caso de descumprimento pela **CDRJ** de obrigações legais, regulamentares ou contratuais, respeitado o direito à indenização, hipótese em que os serviços prestados pela arrendatária não poderão ser interrompidos ou paralisados até o trânsito em julgado da decisão judicial.
12. 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.
13. Será anulado este **CONTRATO** quando eivado de vícios que o tornem ilegal ou quando constatado que a **ARRENDATÁRIA** apresentou documentação irregular ou usos de má fé nas informações prestadas, independentemente de outras penalidades cabíveis. A nulidade do processo licitatório implicará a anulação do contrato.

#### Cláusula Trigésima Oitava Da Intervenção

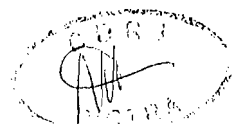
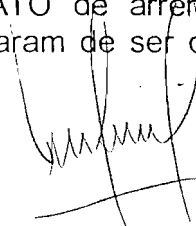
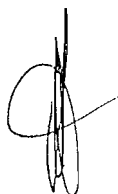
1. A intervenção será cabível; sempre em caráter excepcional, com o fim exclusivo de assegurar a continuidade do funcionamento do **TERMINAL**.
2. A intervenção far-se-á por ato motivado do dirigente superior da **CDRJ**, que conterá a designação do interventor, o prazo da intervenção e os objetivos e limites da medida.
3. Declarada a intervenção, a **CDRJ** deverá, no prazo de 30 (trinta) dias, instaurar procedimento administrativo para comprovar as causas determinantes da medida e apurar responsabilidades, assegurado o direito de ampla defesa.
4. Se ficar comprovado que a intervenção não observou os pressupostos legais e regulamentares ou os princípios que regem a atuação da Administração Pública, será declarada a sua invalidade, devendo o **TERMINAL** ser imediatamente devolvido à **ARRENDATÁRIA**, sem prejuízo de seu direito a indenização.



5. O procedimento administrativo a que se refere esta Cláusula deverá ser concluído no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de se considerar inválida a intervenção, aplicando-se o disposto no item anterior.

### Cláusula Trigésima Nona Dos Bens que Integram o Arrendamento

1. Integram o arrendamento, para o efeito de reversão na extinção do CONTRATO, assim como as benfeitorias que a **ARRENDATÁRIA** realizar no TERMINAL durante sua vigência, as instalações portuárias e os equipamentos transferidos pela **CDRJ** à **ARRENDATÁRIA**, descritos no Anexo I deste Contrato.
2. A **ARRENDATÁRIA** não poderá, por qualquer forma, alienar quaisquer dos bens referidos no item anterior.
3. Os bens móveis que forem adquiridos pela **ARRENDATÁRIA** para utilização em atividades pertinentes ao arrendamento, a este se vinculam, podendo esses bens ser substituídos, alienados e onerados pela **ARRENDATÁRIA**, desde que observado o disposto no item seguinte.
4. A **CDRJ** gozará do direito de preferência na aquisição dos bens referidos no item anterior, a ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias úteis subsequentes à comunicação pela **ARRENDATÁRIA** das condições de alienação.
5. Não ocorrendo o exercício do direito de preferência, a **ARRENDATÁRIA** poderá proceder à alienação e comunicá-la à **CDRJ**.
6. O exercício do direito de preferência relativamente a apenas uma parte dos bens confere à **ARRENDATÁRIA** o direito de proceder à alienação dos restantes.
7. A **CDRJ** poderá emitir declaração genérica do não exercício do direito de preferência que lhe assiste, relativamente a determinadas categorias de bens móveis, se for o caso.
8. Para os efeitos da reversão de que trata esta Cláusula, a **CDRJ** terá o direito de preferência na aquisição dos bens móveis adquiridos pela **ARRENDATÁRIA** para utilização em atividades pertinentes ao arrendamento, devendo tais bens, quando não forem do interesse da **CDRJ**, serem removidos do TERMINAL, na data da extinção do arrendamento, às expensas, exclusivamente, da **ARRENDATÁRIA**.
9. De igual modo, é assegurado à **ARRENDATÁRIA**, no curso do arrendamento, proceder à devolução, à **CDRJ**, de quaisquer bens móveis que lhe tenham sido transferidos por ocasião da celebração do CONTRATO de arrendamento, seja porque tais bens serão substituídos, seja porque deixaram de ser do interesse da **ARRENDATÁRIA**.

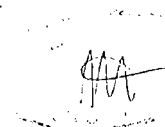
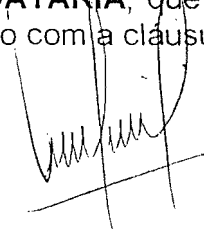
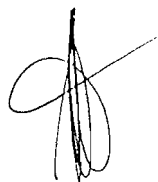


### Cláusula Quadragésima Da Transferência dos Bens que Integram o Arrendamento

1. A relação dos bens arrendados e que ficarão sob a posse da **ARRENDATÁRIA** constarão de Termo Aditivo a este CONTRATO.
2. A transferência dos bens se dará no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de celebração do CONTRATO de arrendamento, mediante "Termo Aditivo de Transferência de Bens Móveis e Imóveis", assinado pelo Diretor-Presidente da **CDRJ** e por representante legal da **ARRENDATÁRIA**, o qual deverá ser acompanhado de "laudo pericial" sobre as condições de conservação dos mesmos, devendo, o perito, ser escolhido de comum acordo entre as partes, dentre profissionais de reputação ilibada e reconhecida capacidade técnica.
3. Os bens arrendados deverão ser mantidos em condições normais de uso, de forma que, quando devolvidos à **CDRJ**, se encontrem em perfeito estado de conservação, exceto pelo resultado normal do processo de deterioração.
4. Caso a devolução dos bens à **CDRJ** não se verifique nas condições exigidas no item anterior, a **ARRENDATÁRIA** a indenizará, devendo a indenização ser calculada nos termos legais, preferencialmente por acordo entre as partes.

### Cláusula Quadragésima Primeira Da Reversão dos Bens que Integram o Arrendamento

1. Revertem à **CDRJ**, gratuita e automaticamente, na extinção do arrendamento, todas as instalações portuárias arrendadas à **ARRENDATÁRIA**, ou construídas pela mesma dentro da área do TERMINAL, nos termos previstos neste CONTRATO.
2. Para os fins previstos no item anterior, obriga-se a **ARRENDATÁRIA** a entregar os bens reversíveis em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso, e livres de ônus ou encargos, de que tipo for.
3. A reversão, no término do prazo contratual, será feita sem indenização, salvo quando ocorrer a hipótese de implementação de capital aplicado na expansão de instalações físicas, quando requeridas pela **CDRJ**, e desde que o capital não tenha sido amortizado, deduzida a depreciação dos bens, proveniente de seu desgaste ou de sua obsolescência.
4. Nos demais casos de extinção do CONTRATO de arrendamento, a reversão dos bens far-se-á com o prévio pagamento, pela **CDRJ**, das parcelas dos investimentos vinculados às INSTALAÇÕES construídas pela **ARRENDATÁRIA**, que tenham sido realizados com a prévia concordância da **CDRJ**, de acordo com a cláusula Trigésima Sétima.



5. 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.

6. 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 Quadragésima Segunda Do Termo de Devolução e Reversão de Bens

1. Na extinção do arrendamento será procedida uma vistoria dos bens que o integram, para os efeitos previstos neste CONTRATO, e lavrado um "Termo de Devolução e Reversão dos Bens" sob posse da **ARRENDATÁRIA** ou integrados ao arrendamento, com indicação detalhada do estado de conservação dos mesmos, de acordo com "laudo" a ser elaborado por perito escolhido de comum acordo entre as partes, dentre profissionais de reputação ilibada e reconhecida capacidade técnica.

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

#### Cláusula Quadragésima Terceira Da Transferência do Arrendamento e do Controle Societário da Arrendatária

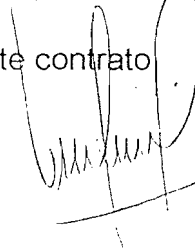
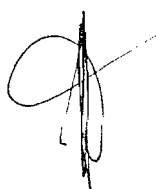
1. Sob pena de extinção do arrendamento, a transferência do controle societário da arrendatária dependerá de prévia anuência da CDRJ, e deverá ser comunicada à ANTAQ, tendo em vista o disposto no art. 20, inciso II, alínea "b" da Lei n.º 10.233 de 2001.

2. A transferência do controle societário para pessoa que, individualmente ou em sociedade, detenha o controle societário de outra pessoa jurídica que já explore terminal congênera dentro de um mesmo porto organizado, só será autorizada após análise e aprovação da ANTAQ, com vistas à preservação da competição.

3. 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.

4. Para fins de obtenção de anuência da CDRJ, a transferência do controle societário da **ARRENDATÁRIA** ou do **ARRENDAMENTO** de que trata esta Cláusula, o pretendente deverá:

- atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica e fiscal previstas no edital;
- comprometer-se a cumprir todas as cláusulas deste contrato



### Cláusula Quadragésima Quarta Dos Financiamentos do Aparelhamento do TERMINAL

1. A **ARRENDATÁRIA** será a única responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao aparelhamento do TERMINAL.
2. Nos contratos de financiamento, a **ARRENDATÁRIA** poderá oferecer em garantia os direitos emergentes do arrendamento, até o limite em que não comprometa a execução das operações portuárias.

### Cláusula Quadragésima Quinta Dos Deveres Gerais das Partes

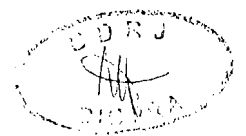
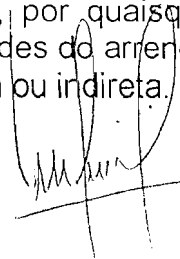
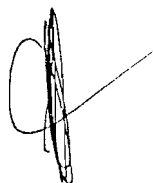
1. As partes comprometem-se a cooperar e a prestar auxílio mútuo na consecução dos objetivos e das metas do arrendamento.
2. Constitui especial obrigação da **ARRENDATÁRIA** zelar para que nos seus contratos com terceiros, com objeto integrado às atividades do arrendamento, sejam rigorosamente observadas 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 no TERMINAL, do pessoal afeto ao arrendamento e do meio ambiente.
3. 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 Sexta Do Exercício de Direitos

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

### Cláusula Quadragésima Sétima Das Responsabilidades da ARRENDATÁRIA perante a CDRJ e Terceiros

1. A **ARRENDATÁRIA** é responsável pelos danos que causar aos bens que integram o arrendamento, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização da **CDRJ**.
2. A **ARRENDATÁRIA** é responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução deste CONTRATO.
3. A **ARRENDATÁRIA** responderá, nos termos da lei, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício da execução das atividades do arrendamento, não sendo imputável à **CDRJ** qualquer responsabilidade, direta ou indireta.





DOCAIS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

352 4  
450

4. 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 Oitava Da Limitação da Responsabilidade da ARRENDATÁRIA**

1. 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 **TERMINAL**.

#### **Cláusula Quadragésima Nona Da Guarda e Vigilância dos Bens Integrados ao Arrendamento**

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

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

#### **Cláusula Quinquagésima Da Obtenção de Licenças**

1. Caberá à **ARRENDATÁRIA** obter todas as licenças e autorizações necessárias à execução das obras previstas neste **CONTRATO**.

#### **Cláusula Quinquagésima Primeira Da Proteção Ambiental**

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

2. 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 seus efeitos.

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

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

#### **Cláusula Quinquagésima Segunda Da Fiscalização Ambiental**

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



### Cláusula Quinquagésima Terceira Do Processo Amigável de Solução de Divergências Contratuais

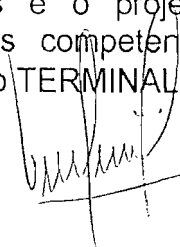
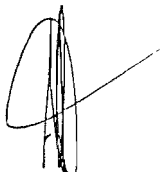
1. Os eventuais conflitos que possam surgir entre a **CDRJ** e a **ARRENDATÁRIA**, em matéria da aplicação e interpretação das normas do arrendamento, poderão ser resolvidos de acordo com o "Processo Amigável de Solução de Divergências Contratuais", previsto nesta Cláusula.
2. A submissão de qualquer questão ao "Processo Amigável de Solução de Divergências Contratuais" não exime a **CDRJ** e a **ARRENDATÁRIA** da obrigação de dar integral cumprimento ao **CONTRATO** de arrendamento, nem permite a interrupção das atividades a ele vinculadas, 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, sanitária e de meio ambiente ou o pleno exercício das atribuições da Administração do Porto, exercidas pela **CDRJ**.
3. O "Processo Amigável de Solução de Divergências Contratuais" terá início mediante comunicação remetida por uma parte à outra, requerendo a audiência da Agência Nacional de Transportes Aquaviários, a qual exercerá, no âmbito do arrendamento e na esfera administrativa, a autoridade de árbitro para dirimir dúvidas ou conflitos de interpretação do contrato.

### Cláusula Quinquagésima Quarta Da Execução de Obras no TERMINAL

1. A execução de obras no **TERMINAL** só terá início após sua prévia comunicação e autorização pela **CDRJ**, mediante apresentação de Projeto Básico e cronograma de execução.
2. Caso se verifique, na execução das obras, que não estão sendo atendidas as exigências técnicas pertinentes, a **ARRENDATÁRIA** deverá executar, às suas expensas, e sem prejuízo de outras cominações, as modificações que permitam atender tais exigências.

### Cláusula Quinquagésima Quinta Das Obras Novas

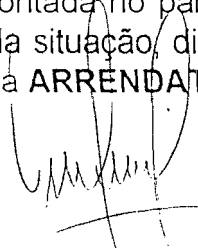
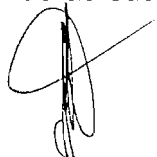
1. É assegurado à **ARRENDATÁRIA** o direito à modernização, ao aperfeiçoamento e à expansão do **TERMINAL**, mediante a execução de obras novas, condicionado, entretanto, à obtenção das licenças ambientais e aprovação do projeto conceitual de referência pela **CDRJ**.
2. Para os fins previstos no item anterior, o anteprojeto de qualquer obra nova a ser executada pela **ARRENDATÁRIA** deverá ser apresentado previamente à **CDRJ**, instruindo o pedido com as especificações técnicas e o projeto básico de engenharia, já com as manifestações das autoridades competentes, com sua justificativa e avaliação de impacto sobre as operações do **TERMINAL**.



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

### Cláusula Quinquagésima Sexta Da Fiscalização

1. Os poderes de fiscalização do cumprimento das obrigações da **ARRENDATÁRIA**, emergentes do contrato de arrendamento, serão exercidos pela **CDRJ**.
2. As determinações que vierem a ser emitidas no âmbito dos poderes de fiscalização, observados os limites decorrentes das cláusulas contratuais, são imediatamente aplicáveis e vincularão a **ARRENDATÁRIA**, sem prejuízo do recurso ao "Processo Amigável de Solução de Divergências Contratuais".
3. No exercício da fiscalização, a **CDRJ** poderá requerer informações pertinentes às obras em andamento e às operações portuárias em execução.
4. A **ARRENDATÁRIA** manterá cadastro atualizado, de livre acesso à fiscalização da **CDRJ**, contendo dados e informações sobre as obras realizadas.
5. A fiscalização será exercida por intermédio de órgão específico, integrante da estrutura administrativa da **CDRJ**.
6. O órgão de fiscalização e controle da **CDRJ** terá sob sua responsabilidade a inspeção e auditoria do CONTRATO de arrendamento.
7. A **ARRENDATÁRIA** deverá manter, em caráter permanente, um representante ou preposto, aceito pela **CDRJ**, para representá-la na execução do CONTRATO de arrendamento.
8. 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 forem realizadas com descumprimento de normas legais, técnicas ou regulamentares aplicáveis, assim como as obras em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados.
9. O prazo para a conclusão do reparo será acordado entre a **ARRENDATÁRIA** e a **CDRJ**, cuja observância implicará penalidades nos termos da Cláusula Sexagésima Segunda.
10. Se a **ARRENDATÁRIA** não concordar com a **CDRJ** quanto à qualidade das obras executadas, deverá recorrer ao "Processo Amigável de Solução de Divergências Contratuais".
11. Caso a **ARRENDATÁRIA** não cumpra a solução apontada no parecer referido no item anterior, assistirá à **CDRJ** promover a correção da situação, diretamente ou por intermédio de terceiro, correndo as custas por conta da **ARRENDATÁRIA**.



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

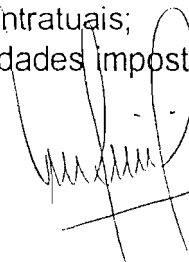
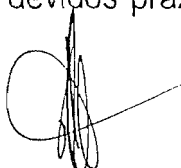
### Cláusula Quinquagésima Sétima Dos Contratos da **ARRENDATÁRIA** com Terceiros

1. Sem prejuízo das responsabilidades e dos riscos previstos neste **CONTRATO**, a **ARRENDATÁRIA** poderá contratar com terceiros o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares ao arrendamento, bem como a implantação de projetos associados, desde que não ultrapassem o prazo do arrendamento.
2. 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**.
3. A execução das atividades contratadas pela **ARRENDATÁRIA** com terceiros pressupõe o cumprimento das normas legais, regulamentares e contratuais do arrendamento.

### Cláusula Quinquagésima Oitava Da Caducidade do Contrato

1. A **CDRJ** poderá declarar a caducidade do contrato de arrendamento nos casos de grave violação, não sanável ou contínua e não sanada, das obrigações da **ARRENDATÁRIA**, e em especial nas seguintes situações:

- I - descumprimento de cláusulas contratuais, de disposições legais ou regulamentares, concernentes ao arrendamento, e do regulamento do porto;
- II - desvio do objeto contratual pela **ARRENDATÁRIA**;
- III - insolvência da **ARRENDATÁRIA**;
- IV - transferência do controle da **ARRENDATÁRIA** ou subarrendamento total ou parcial não autorizado;
- V - falta de pagamento de encargos contratuais à **CDRJ**, por mais de 120 (cento e vinte dias);
- VI - interrupção da prestação dos serviços, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respectiva causa;
- VII - operações portuárias realizadas repetidamente de forma inadequada ou com infringência das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- VIII - recusa ou falha continuada em proceder à adequada conservação e manutenção dos bens que integram o arrendamento, e bem assim à prestação de serviço adequado;
- IX - inadimplemento deliberado e reiterado das obrigações contratuais;
- X - oposição repetida ao exercício da Fiscalização, reiterada recusa ao cumprimento de exigências formuladas pela **CDRJ** ou inobservância dos projetos aprovados, quando se mostrarem ineficazes as demais sanções contratuais;
- XI - não cumprimento, nos devidos prazos, das penalidades impostas por infrações cometidas;



XII - condenação, transitada em julgado, por sonegação de tributos ou de contribuições sociais;

XIII - descumprimento, sem justificativa legal, de decisões judiciais ou arbitrais;

XIV - recusa em prestar informações ou prestar informações falsas à **CDRJ**;

XV - paralisar os serviços requisitados pelos usuários por mais de quinze dias consecutivos ou concorrer para tanto;

XVI - perder as condições econômicas, técnicas ou operacionais, necessárias para manter a adequada exploração da área ou das instalações arrendadas;

XVII - não atender intimação para regularizar a prestação do serviço, no prazo que lhe for concedido;

XVIII - não aparelhamento do **TERMINAL**;

XIX - descumprimento, sem justa causa, dos cronogramas de execução do aparelhamento do **TERMINAL**;

XX - execução de obras ou aparelhamento do **TERMINAL** em desconformidade com os projetos aprovados ou com as modificações que forem autorizadas pela **CDRJ**;

XXI - deficiência na realização das operações portuárias.

2. A declaração de caducidade deverá ser precedida de processo administrativo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

3. Não configurado o inadimplemento ou a infração, o processo será arquivado.

4. Configurado o inadimplemento ou a infração, a caducidade poderá ser declarada pela **CDRJ**, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades previstas no contrato.


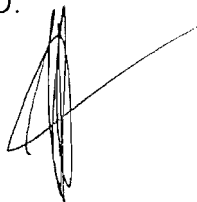
5. Declarada a caducidade, ficará assegurado à **ARRENDATÁRIA** o direito de ser compensada, na forma do item seguinte .

6. A compensação devida à **ARRENDATÁRIA** será precedida de levantamento e avaliação para determinar o montante devido, que corresponderá exclusivamente ao valor contábil de seus investimentos em bens reversíveis, ainda não completamente depreciados, e aos bens necessários à continuidade do serviço, que forem transferidos para a **CDRJ**, na forma do disposto na Cláusula Quadragésima Primeira.

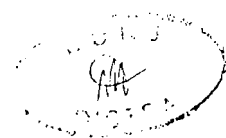
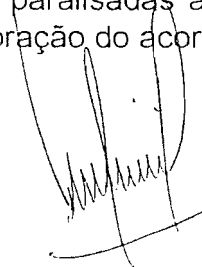
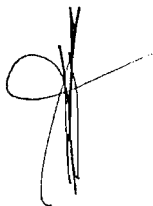
7. A caducidade do contrato de arrendamento impedirá a arrendatária de se habilitar a novo procedimento licitatório para arrendamento de áreas e instalações portuárias, pelo prazo de sessenta meses.

### Cláusula Quinquagésima Nona Da Inexecução e Rescisão do Contrato

1. Sem prejuízo da caducidade prevista na Cláusula anterior, ou da perda total da garantia de execução, os demais casos de inexecução total ou a inexecução parcial deste **CONTRATO** acarretarão a aplicação das penalidades contratuais, ou a rescisão unilateral deste **CONTRATO**.



2. A rescisão unilateral deste CONTRATO, sempre precedida de processo administrativo que assegure à **ARRENDATÁRIA** amplo direito de defesa, poderá ser declarada no caso de perda ou comprometimento das condições econômicas, financeiras, técnicas ou operacionais da **ARRENDATÁRIA**, que prejudiquem o regular funcionamento do TERMINAL, e mediante cálculo prévio da indenização, quando devida.
3. Não será instaurado processo administrativo de inadimplência antes de comunicados à **ARRENDATÁRIA**, detalhadamente, os descumprimentos contratuais referidos neste CONTRATO, 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.
4. Instaurado o processo administrativo e comprovada a inadimplência da **ARRENDATÁRIA**, a rescisão será declarada por ato do Diretor-Presidente da **CDRJ**, independentemente da indenização prévia, a ser calculada no curso do processo.
5. 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, os danos causados pela **ARRENDATÁRIA** e as obrigações financeiras por ela não salgadas.
6. É facultado à **CDRJ**, no caso de concordata da **ARRENDATÁRIA**, manter o contrato de arrendamento, podendo assumir o controle das atividades essenciais.
7. No caso de continuados atrasos na execução de obras e serviços reputados essenciais e sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas no contrato de arrendamento, a **CDRJ** poderá assumir, provisoriamente, o controle da execução de tais obras, às expensas, exclusivamente, da **ARRENDATÁRIA**.
8. Este CONTRATO poderá ser rescindido por iniciativa da **ARRENDATÁRIA**, mediante ação judicial específica, no caso de descumprimento, pela **CDRJ**, de obrigações legais, regulamentares ou contratuais, respeitado o direito à indenização acima referida.
9. A rescisão em decorrência do descumprimento de obrigações contratuais, regulamentares ou legais pela **CDRJ**, ensejará o pagamento da indenização dos bens que reverterem, cujos valores não tenham sido alcançados por depreciação ou amortização do ativo, além das perdas e danos e lucros cessantes que forem apurados, a serem apurados no respectivo processo judicial.
10. Na hipótese prevista no item anterior, as operações a serem realizadas pela **ARRENDATÁRIA** não poderão ser interrompidas ou paralisadas até o trânsito em julgado da sentença ou da decisão judicial ou da celebração do acordo.



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

12. Rescindido, o contrato, é facultado à **CDRJ**, após o pagamento da indenização, quando devida, dar continuidade à exploração das **INSTALAÇÕES**.

13. 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 Sexagésima Das Causas Justificadoras da Inexecução

1.A inexecução deste CONTRATO, resultante de força maior, de caso fortuito, de fato do príncipe ou de fato da Administração que 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.

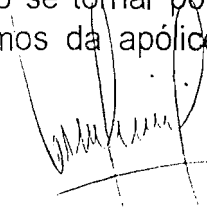
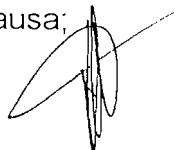
2. Para os fins previstos no item anterior, considera-se:

- a) força maior: o evento humano que, por sua imprevisibilidade e inevitabilidade, cria para a **ARRENDATÁRIA** óbice intransponível na execução deste CONTRATO, traduzindo fato 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 impeça 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, impede a sua execução. O fato da Administração se equipara à força maior e produz os mesmos efeitos excludentes da responsabilidade da **ARRENDATÁRIA** pela inexecução do ajuste, ensejando, ainda, as indenizações correspondentes.

3. 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.

4. 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 o seguinte:

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





BOCAIS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

958 P

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.

5. 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 ao Anteprojeto Executivo, cujo impacto exceda o previsto naquela documentação.

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

#### **Cláusula Sexagésima Primeira Das Penalidades por Falta de Pagamento**

1. Sempre que a **ARRENDATÁRIA** atrasar o pagamento da remuneração da **CDRJ** ou da multa referente ao descumprimento da quantidade mínima garantida de contêineres a ser anualmente movimentada no **TERMINAL**, ficará sujeita às seguintes penalidades:

- a) comissão de permanência de 0,1 % (um décimo por cento) por dia de atraso, a título de cláusula penal;
- b) juros moratórios de 1 % (um por cento) ao mês ou fração;
- c) correção monetária, calculada de acordo com o IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas.

#### **Cláusula Sexagésima Segunda Das Demais Penalidades Contratuais**

1. Sem prejuízo das multas e penalidades decorrentes dos atrasos de pagamentos da remuneração da **CDRJ**, ou da caducidade deste CONTRATO, a inexecução parcial ou total deste CONTRATO, nos demais casos, implicará na aplicação pela **CDRJ** das seguintes penalidades:

- a) advertência;
- b) multa, de no mínimo, um décimo do Valor do Contrato de Arrendamento e, no máximo, o dobro do mesmo valor;
- c) rescisão contratual, na forma prevista neste CONTRATO.

2. As penalidades referidas nas alíneas "b" e "c" anteriores serão aplicadas após regular processo administrativo, mediante cálculo e recolhimento realizados de acordo com as disposições deste CONTRATO.



AUTORIDADE PORTUÁRIA

959 P

450

3. As penalidades serão aplicadas pela Diretoria Executiva da **CDRJ**.
4. Caso a **ARRENDATÁRIA** não proceda ao pagamento da multa no prazo de 10 (dez) dias úteis contado da sua ciência, a **CDRJ** utilizará a garantia prestada nos termos previstos neste CONTRATO.
5. Sem prejuízo das penalidades previstas nesta Cláusula, aplica-se à **ARRENDATÁRIA**, na qualidade de operadora portuária, as penalidades previstas nos artigos 37 a 40, da Lei nº 8.630, de 1993, em decorrência da prática das infrações ali tipificadas.

### **Cláusula Sexagésima Terceira Do Processo Administrativo de Aplicação de Penalidades**

1. O processo de aplicação das penalidades previstas nas alíneas "a" a "c" do item 1 da Cláusula anterior, terá início com a lavratura do auto de infração pela fiscalização da **CDRJ**.
2. Lavrado o auto, a **ARRENDATÁRIA** será imediatamente intimada, concedendo-se-lhe um prazo de 5 (cinco) dias úteis para apresentar defesa prévia.
3. Recebida a defesa prévia, os autos serão encaminhados pela fiscalização ao Presidente da **CDRJ**, devidamente instruídos, para decisão.
4. Da decisão que aplicar a penalidade caberá recurso voluntário, no prazo de 30 (trinta) dias contado da intimação, para o Presidente da **CDRJ**, independentemente de garantia de instância.
5. Da decisão do Diretor-Presidente da **CDRJ** caberá recurso ao Ministro dos Transportes, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva intimação, independentemente de garantia de instância.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.



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

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

#### **Cláusula Sexagésima Quarta Da Invalidade Parcial do Contrato de Arrendamento**

1. Se alguma disposição deste CONTRATO vier a ser considerada nula ou inválida, manter-se-ão plenamente em vigor todas as demais disposições por ela não afetadas, resguardada sempre a plena operação do TERMINAL.

#### **Cláusula Sexagésima Quinta Dos Recursos**

1. Dos atos da CDRJ, decorrentes da execução deste CONTRATO, não sujeitos a procedimento administrativo específico, exceto a aplicação das penalidades previstas na Cláusula Sexagésima Primeira, caberá recurso.

2. 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, contado do recebimento do recurso.

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

#### **Cláusula Sexagésima Sexta Da Publicação do Extrato do CONTRATO**

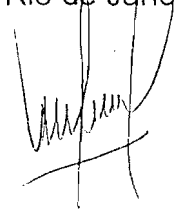
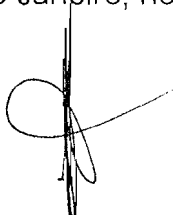
1. A CDRJ se responsabilizará pela publicação do extrato deste CONTRATO no Diário Oficial da União, até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, na forma do Parágrafo único, do Art. 61, da Lei nº 8.666/93.

#### **Cláusula Sexagésima Sétima Dos Casos Omissos**

1. Os casos omissos neste CONTRATO serão resolvidos de mútuo acordo entre as partes.

#### **Cláusula Sexagésima Oitava Do Foro**

1. É competente para dirimir as questões relativas a este CONTRATO o Foro da Justiça Federal da Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro.



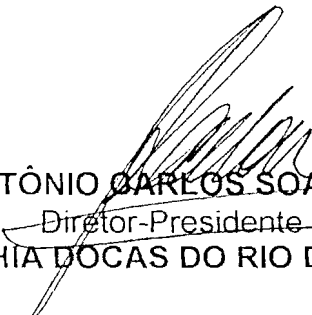


DOCAIS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

961 (P)

E, por assim estarem justos e contratados, os representantes legais da CDRJ e da ARRENDATÁRIA firmam este CONTRATO, em 3 (três) vias de igual teor e forma, que contém 37 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, 16 de agosto de 2005.

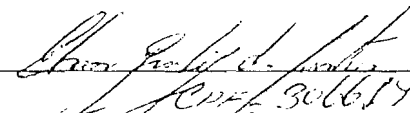
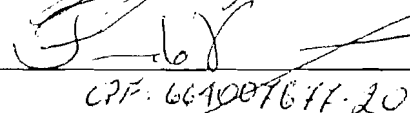
  
ANTÔNIO CARLOS SOARES  
Diretor-Presidente



COMPANHIA DOCAIS DO RIO DE JANEIRO

  
JORGE ANTONIO TEMPERINI  
Presidente

NITSHORE ENGENHARIA E SERVIÇOS PORTUÁRIOS S.A.

Testemunhas:

- 1)   
CPF: 306619437-04
- 2)   
CPF: 664007677-20



DO CAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUARIA

962 P  
467

## ANEXO I - DESCRIÇÃO DAS INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS

### 1. LOCALIZAÇÃO DO TERMINAL

Localizado na costa leste da Baía de Guanabara, na Enseada de São Lourenço, cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, tendo a frente as ilhas do Caju e Conceição.

### 2. ACESSO MARÍTIMO

Inicia-se na entrada da Baía de Guanabara em frente ao Morro do Pão de Açúcar (lado da Cidade do Rio de Janeiro) e da Fortaleza de Santa Cruz (lado de Niterói), com largura de 300,00 m, apresentando profundidade média de 17,00 m, estendendo-se por 1.400 m com largura de 70 m, e em seguida ao sul da Ilha do Caju, alcançando a bacia de evolução que apresenta forma retangular com 430 m ao longo do cais e 250 m de largura, com profundidade atual variando entre 5,00 m e 6,00 m.

### 3. ACESSOS TERRESTRES

O porto está situado junto ao centro da Cidade de Niterói, e o seu acesso se faz através da Av. Feliciano Sodré, que tem conexões com a BR-101 e ligações direta com a Ponte Rio-Niterói e a Rodovia Amaral Peixoto que leva ao interior do Estado do Rio de Janeiro. Não existe acesso ferroviário

### 4. O CAIS E SEUS SUPRIMENTOS

O cais do Porto de Niterói tem comprimento de 435 m, com três berços (101, 102 e 103). O muro de cais é do tipo Flensburg, constituído de estacas de concreto armado no paramento de acostagem e com os cabeços interligados por viga de coroamento longitudinal, também de concreto armado. O cais tem 14 cabeços de amarração, de aço fundido, situados a cada 28,00 m.

Os berços 102 e 103, relativos ao **TERMINAL II**, têm extensão de 290 metros construídos.

O calado de operação de navios, referido ao nível de baixa-mar média de sizígias, do cais acostável é de 4,88 metros (16 pés). O aterro de areia sustenta uma plataforma revestida de paralelepípedos de 16,00m de largura. No sentido longitudinal e ao longo do cais, existe uma canaleta de distribuição para redes de água e força.

### 5. EQUIPAMENTOS

Os berços não dispõem de equipamentos. Entretanto, o guindaste de pórtico existente deverá ser conservado visando futura destinação por parte da CDRJ.



BOCAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA

363 (P)  
46

## 6. BENFEITORIAS

O **TERMINAL II** disporá de 2 (dois) armazéns, tipo galpão, com paredes em alvenaria, estrutura de concreto armado, cobertura de telhas sobre lajes e piso pavimentado.

O Armazém nº 2 conta com área de 1.704,73 m<sup>2</sup>, tendo sido reformado externamente e encontra-se vazio.

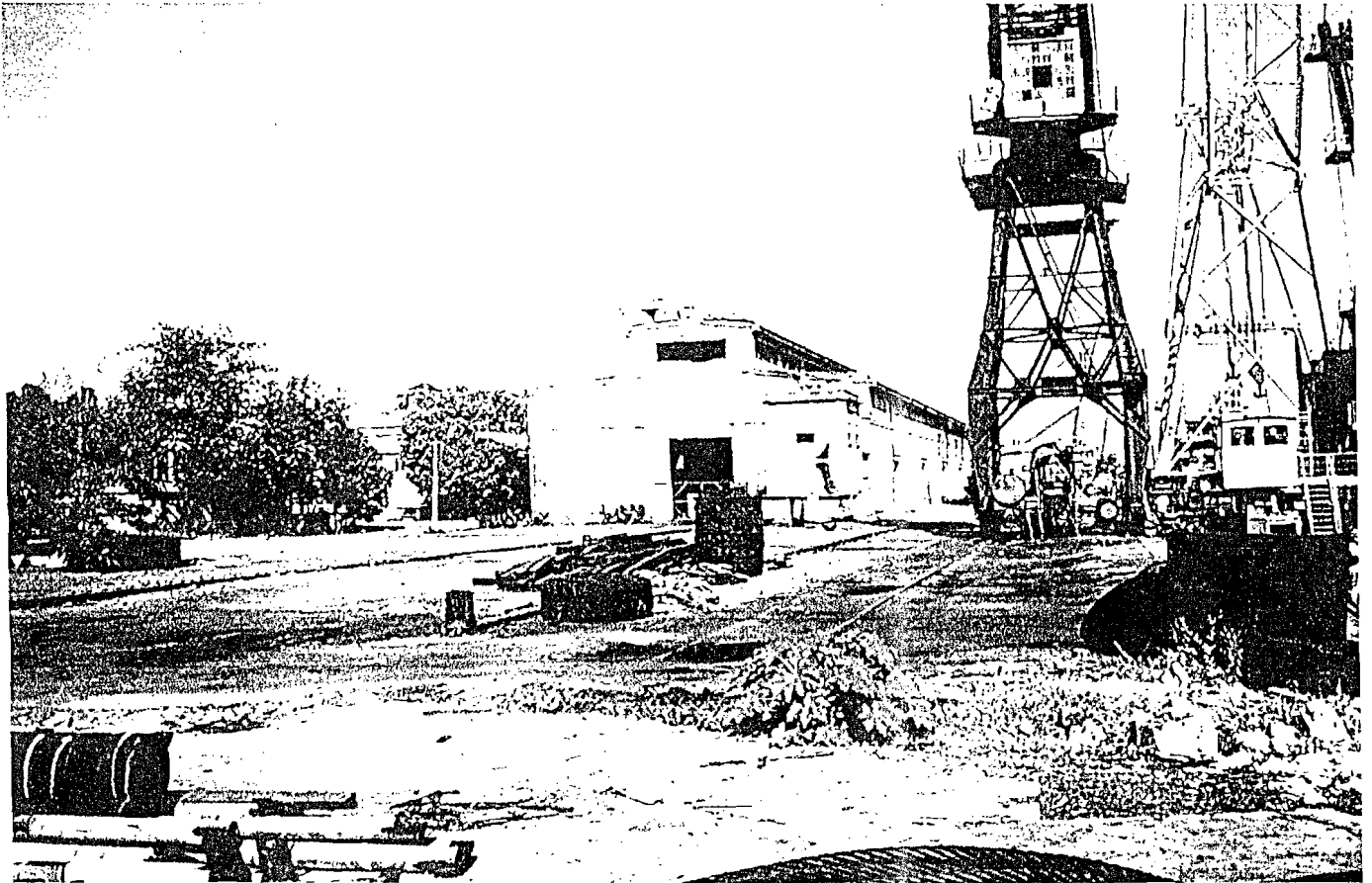
O Armazém nº 3 conta com área de 1.671,62 m<sup>2</sup>, carecendo de reparos e encontra-se vazio.

Farão parte também das benfeitorias 1 (uma) cisterna com capacidade aproximada de 1.000 m<sup>3</sup> de água e caixa elevada para 80 m<sup>3</sup> e 1 (uma) construção de 2 (dois) pavimentos com paredes de alvenaria, lajes de concreto, cobertura de telhas francesas, de padrão comum, somando 268,78 m<sup>2</sup> de área construída.



Tostes & Medeiros Engenharia S/C Ltda.

# LAUDO DE VISTORIA



Benfeitorias e equipamentos do Terminal 2 (Off-Shore / Reparos Navais)  
Porto de Niterói



10/11/01  
10/11/01  
10/11/01

## LAUDO DE VISTORIA

**OBJETO:** Benfeitorias e equipamentos do Terminal 2  
(Off-Shore / Reparos Navais) do Porto de  
Niterói-RJ

**LOCALIZAÇÃO:** Niterói-RJ

**PROPRIETÁRIO:** CDRJ – COMPANHIA DOCAS DO RIO  
DE JANEIRO

**AVALIADORES:** José Tostes Pacheco de Medeiros  
Engenheiro Civil e Eletrotécnico – CREA 3735/D-MG

Luciano Vale Pacheco de Medeiros  
Engenheiro Civil – CREA 131742/D-RJ



11/11  
02/09

## LAUDO DE VISTORIA

**OBJETO:** Verificação do estado atual das benfeitorias, instalações e equipamentos do Terminal 2 (Off-Shore / Reparos Navais) do Porto de Niterói-RJ

**PROPRIETÁRIO:** COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO

**AVALIADORES:** JOSÉ TOSTES PACHECO DE MEDEIROS  
Engenheiro Civil e Eletrotécnico - CREA 3735/D-MG

LUCIANO VALE PACHECO DE MEDEIROS  
Engenheiro Civil - CREA 131742/D-RJ

### 1 - OBJETIVO

Este laudo de vistoria tem como objetivo descrever e avaliar o estado atual das benfeitorias, instalações e equipamentos do Terminal 2 do Porto de Niterói.

### 2 - DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

#### 2.1 - Cais

É constituído basicamente por uma cortina de estacas-prancha de concreto armado com um comprimento médio de 17,85m, espessura de 0,60m no coroamento e 0,34m no restante do comprimento, e 0,50m de largura, ancoradas em uma laje com 0,14m de espessura, que por sua vez se ancora em pares de estacas com 0,35m de diâmetro, inclinadas, espaçadas de 2 em 2 metros, uma para o lado do mar e outra para o interior (lado-terra), coroadas por uma viga de 0,30m x 0,90m. O coroamento da cortina de estacas é feito com blocos de granito ou similar com o canto exterior arredondado. Integrando e se ancorando na estrutura do cais existem 10 cabeços para 100t instalados na direção da ancoragem feita nas estacas inclinadas. Visto nas fotos 1 e 2 em anexo, carecem de serviços de recuperação.

#### 2.2 - Armazém 2

Trata-se de construção antiga, tipo galpão, com paredes de alvenaria, estrutura de concreto armado, cobertura de telhas sobre lajes, piso pavimentado com acabamento superficial aparentemente asfaltado, em estado regular de conservação, recém reformado na parte externa e carecendo de reparos na parte interna.



A estrutura de concreto armado é robusta, com pilares, vigas e lajes do teto formando praticamente três naves em cada galpão: uma central, onde a laje do teto se acha a 12,60m de altura, e duas laterais, onde as lajes estão a 8,20m. Nos planos verticais entre as lajes existem esquadrias com vidros para a iluminação do interior. Longitudinalmente existem vigas com capacidade de suporte para pontes rolantes em cada uma das três naves.

No interior do armazém existem pequenas construções inclusas, sem expressão significativa. É visto nas fotos 2, 3, 4 e 5 (esta última, vista interna) do anexo fotográfico.

### 2.3 – Armazém 3

Construção de padrão construtivo idêntico à benfeitoria descrita no item anterior, porém com estado de conservação pior, carecendo de reparos em sua estrutura tanto interna como externamente. Aparece nas fotos 7, 8, 9 e 10 (vista interna).

### 2.4 – Prédio da administração

Trata-se de construção antiga, em 2 pavimentos, com paredes de alvenaria, lajes de concreto, cobertura de telhas francesas, padrão comum, em estado regular, recém reformada na sua parte externa. Pode ser visto nas fotos 3, 4 e 6 (vista interna).

### 2.5 – Cisterna e castelo d' água

Conjunto situado próximo do extremo leste do imóvel. A cisterna com capacidade aproximada de 1.000m<sup>3</sup> de água e a caixa elevada (castelo d' água) para 80m<sup>3</sup> têm, no conjunto, um volume de concreto armado na ordem de 125m<sup>3</sup>. Visto na foto 11.

### 2.6 – Subestação Elétrica

Construção em mau estado de conservação, em alvenaria e concreto armado, atualmente desativada. Visto na foto 7.

### 2.7 - Pavimentação

Os trechos pavimentados são na sua quase totalidade em paralelepípedos. Na faixa ao longo do cais a mesma dá lugar aos trilhos dos guindastes sobre rodas e ao coroamento do cais. Vista geral de alguns trechos nas fotos 1, 2, 3, 4, 7, 8 e 9.





## 2.8 – Equipamentos

Quanto aos equipamentos, contam-se o guindaste (foto 12) sobre trilhos que correm ao longo do cais, além das quatro pontes rolantes no interior dos armazéns. Trata-se de equipamentos antigos, carecendo de reparos.


## 3 – OUTROS ELEMENTOS INFORMATIVOS


As fotografias – anexo 1 a este trabalho – ilustram e complementam a descrição das benfeitorias

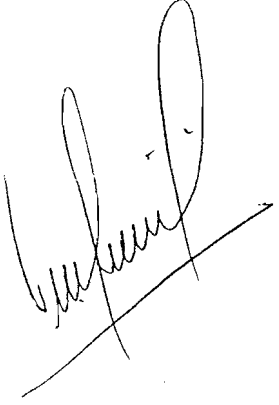
## 4 – CONCLUSÃO

Os avaliadores encerram o presente trabalho em 03 (três) páginas datilografadas e 01 (um) anexo, e permanecem à disposição dessa Companhia para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Rio de Janeiro, 24 de agosto de 2005

  
José Tostes Pacheco de Medeiros  
Engenheiro Civil e Eletrotécnico  
CREA 3735/D-MG

  
Luciano Vale Pacheco de Medeiros  
Engenheiro Civil  
CREA 131742/D-RJ





*Tostes & Medeiros Engenharia Ltda.*

# ANEXO 1

Fotografias

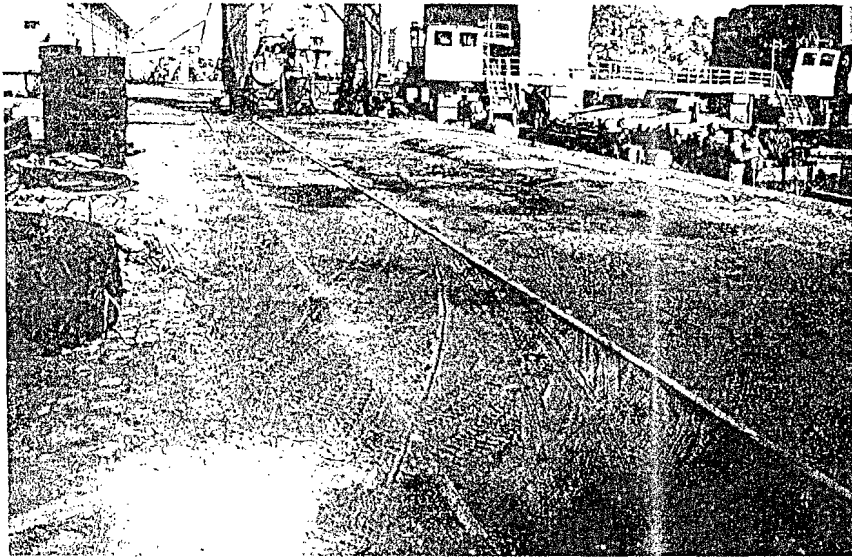


Foto 1: Vista do cais, podendo-se ver a linha de trilhos do guindaste.

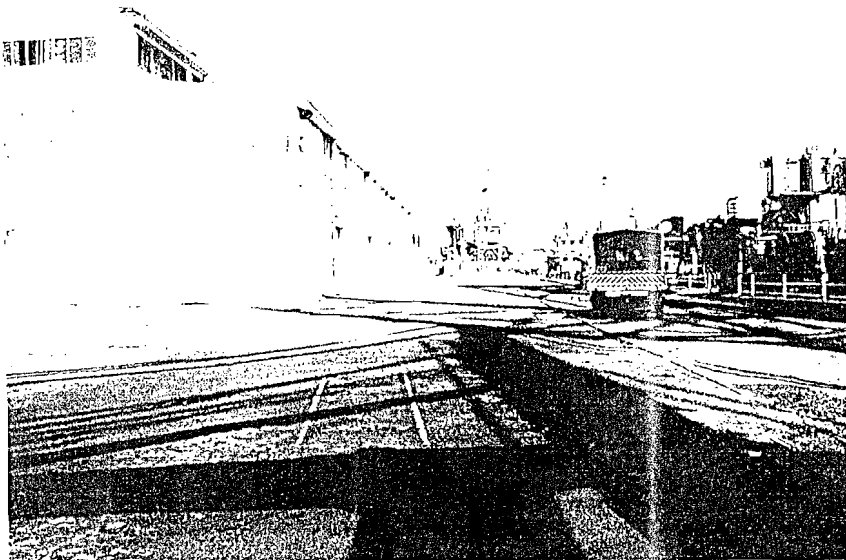


Foto 2: Outra vista do cais, mais próximo do Armazém 2.

*[Handwritten signature]*



Handwritten notes in the top right corner, including the number '100' and some illegible scribbles.

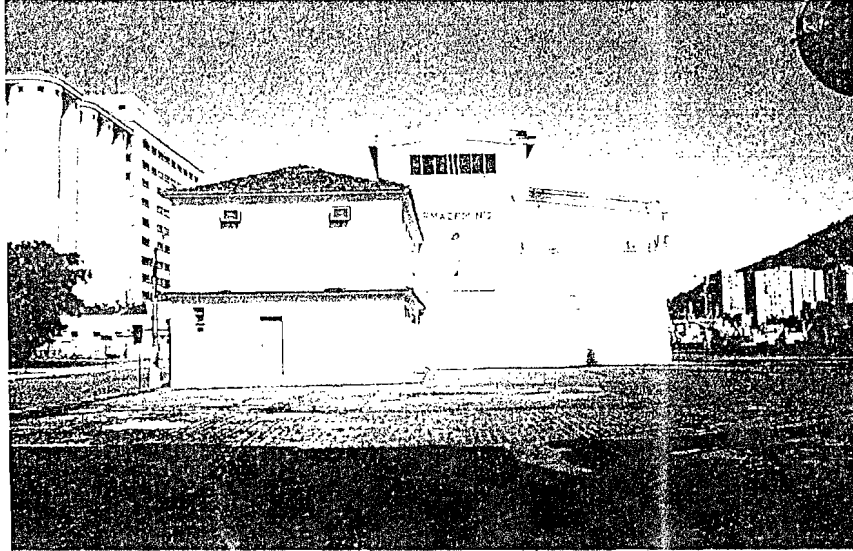


Foto 3: Vista do Armazém 2 e do prédio da Administração do Porto.

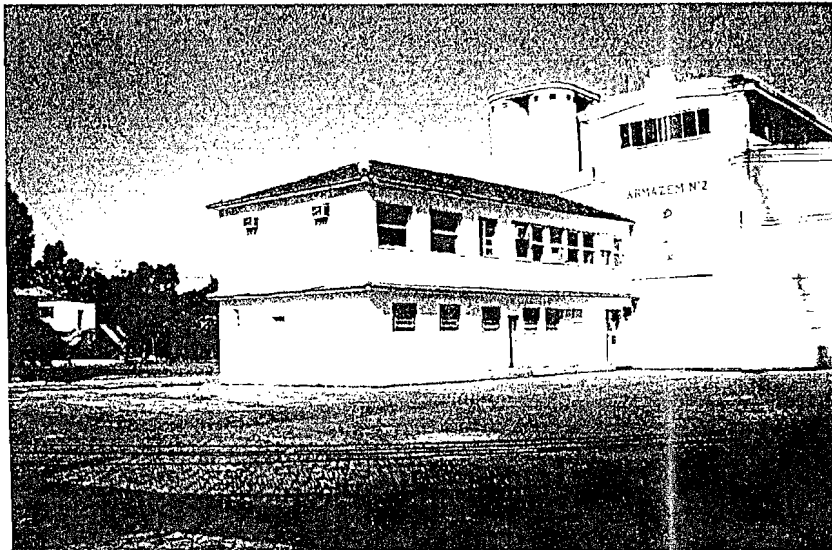


Foto 4: Armazém 2 e prédio da Administração: outra vista.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large signature and several smaller initials.

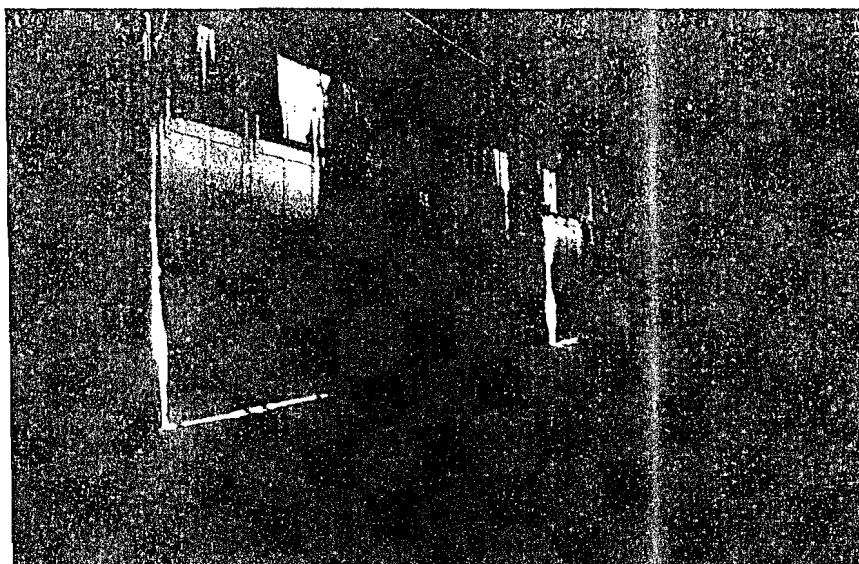


Foto 5: Vista do interior do Armazém 2.

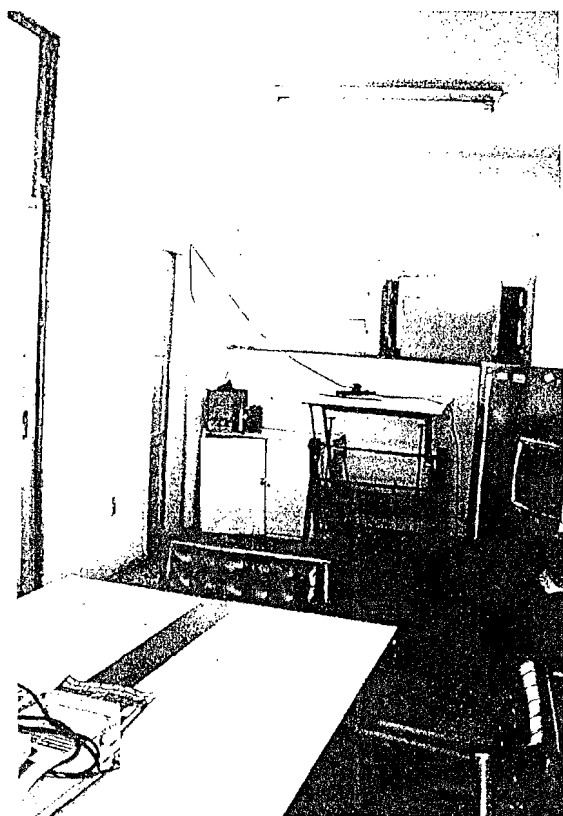


Foto 6: Vista de uma das salas do prédio da Administração.

*[Handwritten signature]*

*[Small handwritten mark]*



11/11/14  
11/11/14

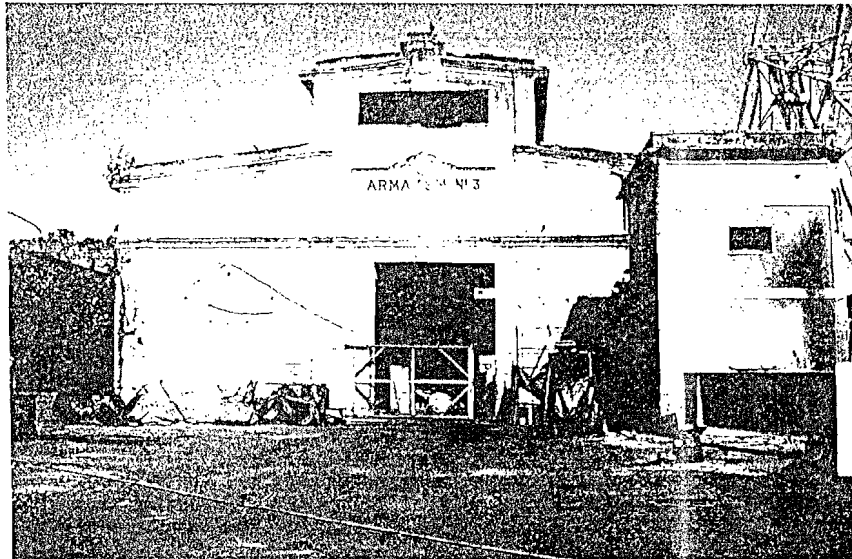


Foto 7: Vista do Armazém 3 e, à direita, da subestação.

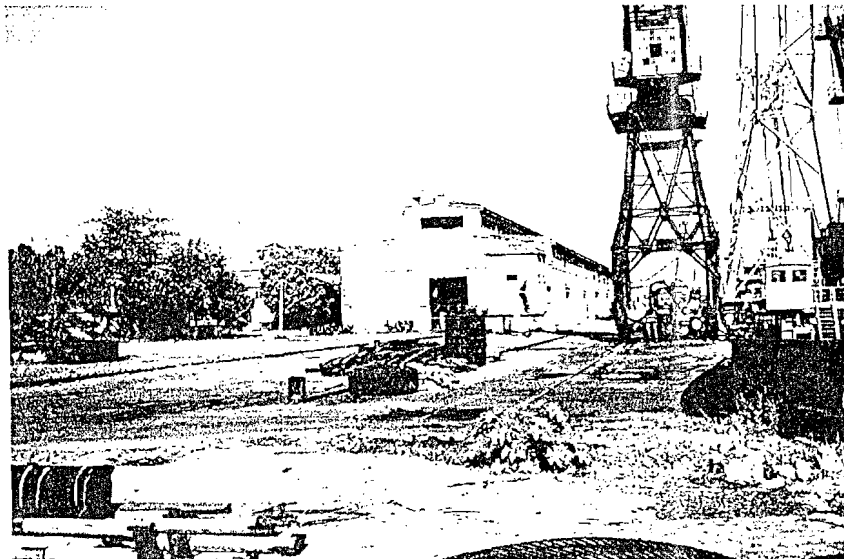


Foto 8: Vista do pátio contíguo ao Armazém 3, vendo-se à direita, no cais, a base do guindaste.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*



1102  
11/11/19

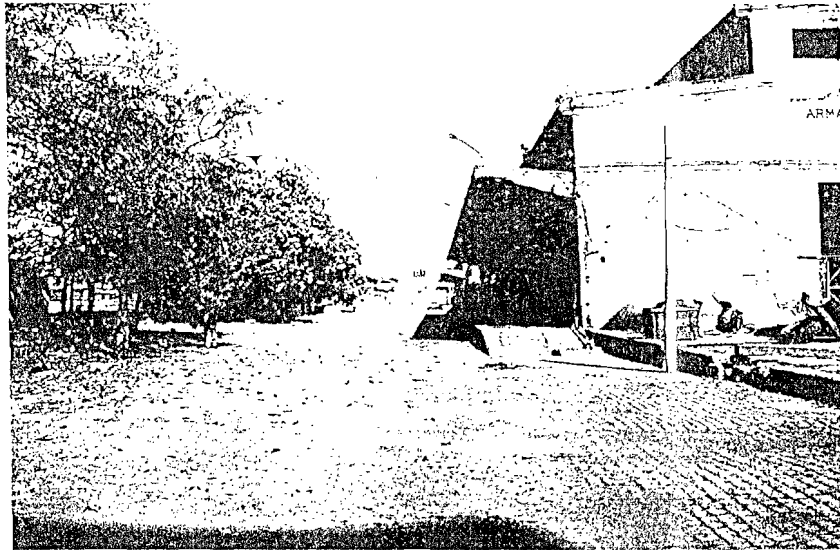


Foto 9: Vista do da plataforma do Armazém 3 e, à esquerda, da circulação interna do Porto.



Foto 10: Interior do Armazém 3.

*[Handwritten signature]*



1102  
2011

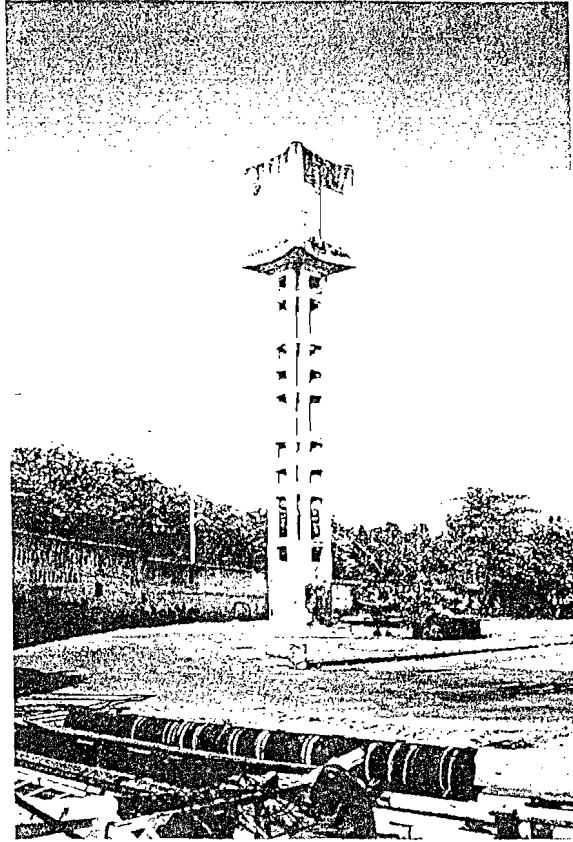


Foto 11: Vista do castelo d'água.

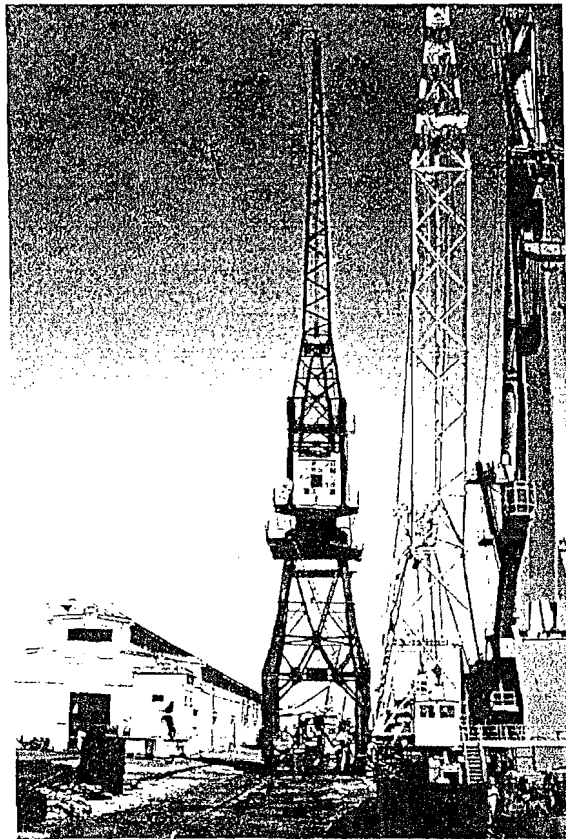


Foto 12: Vista do guindaste.

*[Handwritten signature]*