



CONTRATO Nº 011/91

CONTRATO QUE CELEBRAM A COMPANHIA DOCAS DO ESTADO DE SÃO PAULO - CODESP E A DEICMAR S.A. DESPACHOS ADUANEIROS - ASSESSORIA - TRANSPORTES, REGENDO O ARRENDAMENTO DE ÁREAS DE TERRENO DO PORTO DE SANTOS, PARA A MOVIMENTAÇÃO DE MERCADORIAS DE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO PELO PORTO DE SANTOS.

A COMPANHIA DOCAS DO ESTADO DE SÃO PAULO - CODESP, sociedade de economia mista, com capital autorizado, vinculada ao Ministério da Infra-Estrutura, com sede nesta cidade, à Av. Conselheiro Rodrigues Alves s/nº, inscrita no CGC/MF sob nº 44.837.524/0001-07, a seguir denominada apenas CODESP, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, Engenheiro José da Costa Teixeira; e a DEICMAR S.A. DESPACHOS ADUANEIROS - ASSESSORIA - TRANSPORTES, com sede na Capital deste Estado, à Av. Brig. Faria Lima nº 1383, 7º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 58.188.756/0001-96, denominada apenas ARRENDATÁRIA, neste ato representada por seus Diretores, Srs. Walter da Silva Sasso e Falko Gutberlett, firmam o presente Contrato de Arrendamento, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

Pelo presente Contrato a CODESP dá em arrendamento, à ARRENDATÁRIA, 5 (cinco) áreas de terreno do Porto de Santos, com



Handwritten signatures of the representatives of both parties.

05

30.503m<sup>2</sup>, 4.287m<sup>2</sup>, 4.408m<sup>2</sup>, 3.069m<sup>2</sup> e 985m<sup>2</sup> -- conforme indicações e delimitações constantes respectivamente dos desenhos 1-VII-9945, 1-VII-10173, 1-VII-9958, 1-VII-10212 e 1-VII-10212 -- para que a citada ARRENDATÁRIA possa utilizá-las na movimentação de mercadorias de importação e exportação pelo Porto de Santos, bem como, da movimentação da sua frota de veículos e/ou equipamentos (contêineres, empilhadeiras, chassis, porta contêineres, etc.), e/ou de empresas do seu grupo.

#### PARÁGRAFO ÚNICO

O presente Contrato substitui os Contratos PRES/3.86/1, PRES/26.89/4, PRES/35.86, PRES/26.89/2 e PRES/26.89/3.

#### CLÁUSULA SEGUNDA - CONSTRUÇÃO

As instalações construídas nos referidos terrenos -- inamovíveis ou não -- integram o patrimônio do Porto de Santos e só poderão ser alteradas depois de aprovados, pela CODESP, os projetos, especificações e detalhes das obras respectivas, quando serão melhor definidas as melhorias a introduzir no imóvel, bem como as benfeitorias removíveis e inamovíveis. Nenhuma modificação poderá ser feita, a qualquer tempo, sem o prévio atendimento dessas mesmas exigências.

#### PARÁGRAFO PRIMEIRO

A CODESP elaborará, em conjunto com a ARRENDATÁRIA, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, relatório descritivo das instalações



existentes nos referidos terrenos, que fará parte integrante deste instrumento contratual.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

Aprovadas tais alterações, se obriga a CODESP a facilitar o livre acesso dos materiais destinados às obras, bem como autorizar a execução, em regime de trabalho diurno e/ou noturno, das mesmas obras, facilitando, para tal fim, o ingresso, nas áreas, do pessoal da ARRENDATÁRIA ou das empreiteiras especialmente contratadas.

**CLÁUSULA TERCEIRA - UTILIZAÇÃO**

As novas instalações introduzidas nas áreas arrendadas poderão ser utilizadas antes de estarem integralmente concluídas, desde que a ARRENDATÁRIA, na presença de representante da CODESP, faça proceder as provas e testes de funcionamento aconselhados pela técnica e, ainda, os que forem considerados necessários para garantia e segurança das próprias instalações, dos bens e pessoas da CODESP e de terceiros, sem que isso acarrete qualquer despesa e responsabilidade para a mesma CODESP.

**CLÁUSULA QUARTA - PRAZO**

O prazo do arrendamento, objeto deste Contrato, é de 10 (dez) anos, contado a partir de 1º (primeiro) de junho de 1991.



ÁREA DE 4.408 m<sup>2</sup>

- . Cr\$ 72,80 (setenta e dois cruzeiros e oitenta centavos), para o período de 01/06/91 até 31/05/94;
- . a partir de 01/06/94 até o final do prazo contratual, o mesmo valor vigente nos arrendamentos das áreas circunvizinhas, nuas e de similares condições originais;

ÁREA DE 3.060 m<sup>2</sup>

- . Cr\$ 146,15 (cento e quarenta e seis cruzeiros e quinze centavos), para o período de 01/06/91 até 31/05/94;
- . a partir de 01/06/94 até o final do prazo contratual, o mesmo valor vigente nos arrendamentos das áreas circunvizinhas, nuas e de similares condições originais;

ÁREA DE 985 m<sup>2</sup>

- . Cr\$ 146,15 (cento e quarenta e seis cruzeiros e quinze centavos), para o período de 01/06/91 até 31/05/94;
- . a partir de 01/06/94 até o final do prazo contratual, o mesmo valor vigente nos arrendamentos das áreas circunvizinhas, nuas e de similares condições originais,

preços esses aos quais acrescerão as despesas de impostos e taxas que venham a incidir, inclusive custos de água, energia elétrica e força.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

A água e a energia elétrica serão fornecidas a medidor, pagando a ARRENDATÁRIA o que for devido, de conformidade com o estabelecido na Tarifa Portuária vigente na data do faturamento. Caso a CODESP não possa fornecer, deverá autorizar a instalação, pela ARRENDATÁRIA, de raras próprios de fornecimento de água, energia elétrica e força, a serem utilizadas dentro das áreas arrendadas,



*[Handwritten signatures]*

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Findo o prazo previsto nesta cláusula, poderá o presente Contrato ser prorrogado, por igual período, nas condições estabelecidas no parágrafo único do artigo 111 do Decreto nº 59.832, de 21/12/1966, após renegociação de condições e valores, desde que haja interesse de ambas as partes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

A proposição de prorrogação deverá ser encaminhada pela ARRENDATÁRIA à CODESP, por escrito, com a antecipação mínima de 60 (sessenta) dias corridos do término do prazo estipulado no "caput" desta cláusula.

**CLÁUSULA QUINTA - PREÇO**

Os preços do arrendamento, por mês ou fração e por metro quadrado das áreas arrendadas, são os seguintes:

**ÁREA DE 30.503 m<sup>2</sup>**

- Cr\$ 85,57 (oitenta e cinco cruzeiros e cinquenta e sete centavos), para o período de 01/06/91 até 31/05/94;
- a partir de 01/06/94 até o final do prazo contratual, o mesmo valor vigente nos arrendamentos das áreas circunvizinhas, suas e de similares condições originais;

**ÁREA DE 4.287 m<sup>2</sup>**

- Cr\$ 123,64 (cento e vinte e três cruzeiros e sessenta e quatro centavos), para o período de 01/06/91 até 31/05/94;
- a partir de 01/06/94 até o final do prazo contratual, o mesmo valor vigente nos arrendamentos das áreas circunvizinhas, suas e de similares condições originais;



independentemente das redes ora utilizadas pela CODESP, ficando essa instalação e o pagamento do respectivo consumo por conta exclusiva da ARRENDATÁRIA.

#### PARÁGRAFO SEGUNDO

Os valores estabelecidos nesta cláusula serão reajustados mensalmente pela Taxa Referencial - TR.

#### PARÁGRAFO TERCEIRO

Caso o Governo Federal venha a determinar medidas que impliquem em mudanças das condições do arrendamento aqui estabelecidas, o contrato sofrerá nova avaliação, de forma condizente com os reflexos decorrentes das medidas governamentais.

#### CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO

O valor mensal do arrendamento será cobrado através de fatura apresentada pela CODESP, na sede da ARRENDATÁRIA, para liquidação, por esta, na Tesouraria da CODESP, no prazo de 2 (dois) dias úteis, contado da data de sua apresentação sempre no mês subsequente ao vencido.

#### PARÁGRAFO PRIMEIRO

A ARRENDATÁRIA pagará à CODESP todos os serviços e vantagens requisitados, de acordo com as taxas das Tabelas da Tarifa Portuária vigente na data do faturamento.



**PARÁGRAFO SEGUNDO**

A ARRENDATÁRIA não está sujeita às taxas de armazenagem nos locais objeto do presente Contrato.

**PARÁGRAFO TERCEIRO**

Ocorrendo atraso na liquidação de qualquer obrigação pecuniária estabelecida nesta cláusula, além de estar sujeita ao pagamento de multa de até 10% (dez por cento) do valor anual atualizado do Contrato, o débito será corrigido pela variação da Taxa Referencial Diária - TRD ocorrida até a data da quitação da fatura, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo do disposto na Cláusula Décima-Quinta deste Contrato.

**PARÁGRAFO QUARTO**

Fica estabelecido que a cobrança de qualquer importância devida e não liquidada pela ARRENDATÁRIA far-se-á através de processo de execução.

**CLAUSULA SÉTIMA - GARANTIA**

Para garantia do cumprimento das presentes disposições contratuais, a ARRENDATÁRIA prestará caução, no importe de Cr\$ 12.156.797.00 (doze milhões, cento e cinquenta e seis mil, setecentos e noventa e sete cruzeiros), numa das seguintes modalidades: a) em dinheiro, na Tesouraria da CODESP; ou b) através de fiança bancária, apresentada, obrigatoriamente, em documento original, registrado em cartório de Títulos e



Documentos, indicando sua validade -- cujo prazo deverá ser superior em, pelo menos, 60 (sessenta) dias ao de vigência deste Contrato -- e contendo expressa renúncia, pelo Banco fiador, aos benefícios do artigo 1.491 do Código Civil Brasileiro.

#### PARÁGRAFO ÚNICO

O montante caucionado, que não renderá juros, nem sofrerá qualquer tipo de reajuste, só será devolvido ou liberado quando, comprovadamente, o valor investido nas áreas pela ARRENDATÁRIA, for de vulto superior ao da caução, ou, ainda, após o término ou a rescisão do presente Contrato e depois de liquidados eventuais débitos dele oriundos, tudo sem responsabilidade da CODESP por qualquer compensação pela mora de devolução.

#### CLÁUSULA OITAVA - MANIFESTO DE MERCADORIA

Em razão do presente arrendamento, a ARRENDATÁRIA obriga-se a fornecer à CODESP, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data da requisição, informações detalhadas acerca do volume das mercadorias movimentadas no imóvel arrendado, durante o período que for mencionado na mesma requisição.

#### CLAUSULA NONA - RESPONSABILIDADE

A CODESP não assume, nem assumirá, qualquer responsabilidade sobre as construções e instalações já existentes ou que vierem a ser implantadas no local, como também sobre as mercadorias da ARRENDATÁRIA, dentro dos limites das áreas arrendadas cabendo à





ARRENDATÁRIA a integral responsabilidade pela segurança de suas instalações, com estrito cumprimento do disposto na Ordem de Serviço nº 9/89, de 19/06/89, da CODESP, obrigando-se a realizar o seguro respectivo por sua conta e, ainda, respondendo pelos danos ou avarias que venham a ocorrer à CODESP ou a terceiros, cujas causas venham a ser atribuídas à ARRENDATÁRIA.

#### PARÁGRAFO PRIMEIRO

A ARRENDATÁRIA obriga-se, em caso de se verificar sinistro, na forma prevista nesta cláusula, a repor as construções e instalações próprias da CODESP e de terceiros atingidas pelo mesmo, no estado em que se encontravam anteriormente, dentro do prazo em que tecnicamente as obras sejam exequíveis, em condições normais de trabalho, a ser estabelecido em comum acordo, a contar da data em que o sinistro tenha ocorrido, independente das perdas e danos em decorrência do mesmo.

#### PARÁGRAFO SEGUNDO

A ARRENDATÁRIA obriga-se a dar ciência à Companhia Seguradora, com quem contratar o seguro, do teor desta cláusula, que exime a CODESP e terceiros de toda e qualquer responsabilidade oriunda de qualquer espécie de sinistro, bem como a fornecer à CODESP cópia da Apólice de Seguro.



**PARÁGRAFO TERCEIRO**

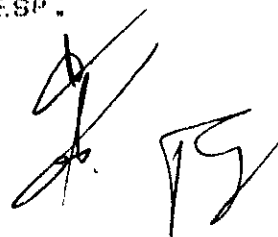
A ARRENDATÁRIA obriga-se a executar, por sua exclusiva conta, o fechamento das áreas arrendadas e as correspondentes calçadas, quando for o caso, obedecendo às prescrições específicas da CODESP. Obriga-se, ainda, a manter em perfeitas condições de conservação, limpeza, pintura e funcionamento todas as construções e instalações existentes e implantadas no imóvel, além de promover os serviços de desratização, quando necessário ou para tanto notificada. Caso a ARRENDATÁRIA deixe de promover as obras e serviços aqui previstos, a CODESP poderá executá-los, debitando-lhe o respectivo custo.

**PARÁGRAFO QUARTO**

A ARRENDATÁRIA obriga-se a observar e fazer cumprir, nas áreas arrendadas, todas as exigências de segurança do trabalho, com estrito cumprimento da legislação específica vigente e das normas da CODESP.

**PARÁGRAFO QUINTO**

A ARRENDATÁRIA fica obrigada a afastar dos serviços realizados nas instalações aqui referidas qualquer empregado seu, cuja atuação tenha se tornado nociva ou inconveniente, a juízo da CODESP, não advindo, de tal afastamento, responsabilidade de qualquer natureza para a mesma CODESP.



**PARÁGRAFO SEXTO**

Correrão por conta da ARRENDATÁRIA todas as despesas com pessoal e manutenção das referidas áreas e respectivas instalações, despesas essas necessárias à sua adequada operação e conservação, em consequência das atividades que constituem o objeto deste Contrato.

**PARÁGRAFO SÉTIMO**

Todas e quaisquer obrigações fiscais, sejam no âmbito federal, estadual ou municipal, que incidam ou venham a incidir sobre este Contrato, na sua aplicação ou nos serviços correspondentes, constituem ônus exclusivo da ARRENDATÁRIA.

**CLÁUSULA DÉCIMA - HORÁRIO**

Fica facultada à ARRENDATÁRIA a execução, nas áreas arrendadas, de serviços diurnos e/ou noturnos, desde que tais serviços se processem nos recintos da ARRENDATÁRIA. Os serviços requisitados à CODESP serão realizados de acordo com as normas, horários de trabalho e regulamento do porto, vigentes na época de sua respectiva requisição.

**CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - FISCALIZAÇÃO**

A CODESP, por intermédio de seus prepostos, terá, a qualquer tempo, livre acesso às áreas arrendadas, para inspeção e fiscalização das instalações e dos serviços e operações ali realizados.



## CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA - CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA

A ARRENDATÁRIA poderá ceder ou transferir o presente Contrato com seus ônus e vantagens, desde que obtida a prévia e expressa autorização da CODESP.

## CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA - RESCISÃO

Sem prejuízo de qualquer outra disposição deste Contrato, o mesmo poderá vir a ser rescindido total ou parcialmente, de pleno direito pela ARRENDATÁRIA, mediante aviso prévio, por escrito à CODESP, com prazo de 90 (noventa) dias, ou, pela CODESP, judicial ou extrajudicialmente, quando da ocorrência dos seguintes casos:

- a) se o presente Contrato for transferido a outrem, no todo ou em parte, sem prévia autorização da CODESP;
- b) se a ARRENDATÁRIA impedir ou dificultar a ação fiscalizadora da CODESP;
- c) se a ARRENDATÁRIA servir-se do local para uso diverso do especificado neste Contrato, ou não mantiver as instalações em bom estado de conservação;
- d) se a ARRENDATÁRIA deixar de fornecer, no prazo fixado, as informações de que alude a Cláusula Oitava do presente Contrato;
- e) se a ARRENDATÁRIA deixar de movimentar mercadorias, durante seis meses consecutivos, por via marítima através do Porto de Santos;
- f) se a ARRENDATÁRIA deixar de cumprir qualquer outro dispositivo do presente Contrato;
- g) se vier ser decretada a falência, liquidação ou extinção da ARRENDATÁRIA;



*[Handwritten signatures]*

- h) se deixar de pagar, dentro de 59 (cinquenta e nove) dias, qualquer quantia de que se tenha tornado devedora da CODESP, em virtude das condições deste arrendamento, ou por qualquer outro título.

#### PARÁGRAFO PRIMEIRO

A infringência de quaisquer das condições estabelecidas nesta cláusula, à exceção da prevista na alínea "g", importará na rescisão deste Contrato, se, notificada a ARRENDATÁRIA, por escrito, a mesma não providenciar a correção da infração, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data da notificação.

#### PARÁGRAFO SEGUNDO

A juízo exclusivo da CODESP, esta poderá converter em multa, nos termos da Cláusula Décima-quinta, a rescisão provocada pela infringência das condições estabelecidas nesta Cláusula.

#### PARÁGRAFO TERCEIRO

Operando-se a rescisão, por culpa da ARRENDATÁRIA, a caução por ela prestada reverterá em favor da CODESP, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades previstas neste instrumento contratual.

#### PARÁGRAFO QUARTO

Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas nesta cláusula, a CODESP não responderá por indenização, não só perante a ARRENDATÁRIA, como perante terceiros, sob qualquer título, não



tendo direito, a mesma ARRENDATÁRIA, a reclamação de natureza alguma, como também o seu sub-rogado ou segurador, a quem comunicará o teor desta condição.

#### CLAUSULA DÉCIMA-QUARTA - DEVOLUÇÃO DAS ÁREAS

Cessadas as tratativas de renovação contratual e caracterizado o término do arrendamento, ou rescindido este de pleno direito, a ARRENDATÁRIA terá no máximo 30 (trinta) dias para retirar-se das áreas arrendadas, não as podendo reter sob qualquer pretexto, devolvendo-as nas mesmas condições recebidas.

#### PARÁGRAFO ÚNICO

Findo o prazo referido nesta Cláusula e caso não seja procedida a entrega das áreas à CODESP, o valor do arrendamento será aumentado, automática e independentemente de qualquer notificação, em 200% (duzentos por cento), ficando, ainda, a ARRENDATÁRIA sujeita ao pagamento de uma multa diária de 1% (um por cento) do valor já aumentado na forma deste parágrafo, a partir do mês subsequente ao vencimento ou rescisão deste Contrato, até a efetiva e integral retirada da ARRENDATÁRIA.

#### CLAUSULA DÉCIMA-QUINTA - PENALIDADE

Ressalvado o disposto na cláusula anterior, a ARRENDATÁRIA, deixando de cumprir quaisquer das cláusulas deste Contrato, ou infringindo disposições legais vigentes, estará sujeita à multa



correspondente a 10% (dez por cento) do valor anual do arrendamento, vigente na ocasião do inadimplemento, que lhe será imposta pela CODESP.

#### CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA - BENFEITORIAS

Decorrido o prazo de vigência do presente Contrato ou rescindido este, as melhorias introduzidas no imóvel pela ARRENDATÁRIA a partir da assinatura deste e as benfeitorias inamovíveis por ela implantadas incorporar-se-ão ao acervo patrimonial do Porto de Santos, independentemente de qualquer indenização.

#### PARÁGRAFO PRIMEIRO

Havendo interesse da CODESP na aquisição das benfeitorias removíveis introduzidas e a partir da assinatura deste, estas serão avaliadas, considerando-se as correções e depreciações, nos termos da legislação própria, sendo indenizada a ARRENDATÁRIA, pelo valor que vier, então, a ser apurado.

#### PARÁGRAFO SEGUNDO

No caso de não haver interesse da CODESP pela aquisição das benfeitorias removíveis erigidas nas áreas arrendadas, e se a ARRENDATÁRIA não as retirar dentro do prazo estabelecido na Cláusula Décima-quarta, passarão, mencionadas benfeitorias, a integrar o patrimônio do Porto de Santos, sem que, por isso, caiba qualquer indenização à ARRENDATÁRIA, ficando esta, ainda, responsável pelos pagamentos a que alude a Cláusula Quinta, até o



término do prazo aqui estipulado, bem como pelas despesas de sua demolição, na hipótese de não serem úteis à CODESP.

### PARÁGRAFO TERCEIRO

As benfeitorias que tiverem que vir a ser realizadas, no interesse mútuo, poderão ser efetivadas com a participação que, na ocasião vier a ser ajustada, de comum acordo.

### CLAUSULA DÉCIMA-SÉTIMA - AUTORIZAÇÃO

Caberá a ARRENDATÁRIA adotar as providências cabíveis para a obtenção de toda e qualquer autorização, licença ou ato, que, emanados dos poderes públicos, sejam indispensáveis à consecução do presente Contrato.

### CLAUSULA DÉCIMA-OITAVA - LEGISLAÇÃO

O presente arrendamento rege-se, exclusivamente, pela legislação portuária vigente, mencionada ou não neste instrumento contratual.

### CLAUSULA DÉCIMA-NONA - FORO

As partes elegem o foro de Santos, Estado de São Paulo, para dirimir dúvidas e litígios oriundos deste Contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

### CLAUSULA VIGÉSIMA - VIGÊNCIA

Este Contrato entrará em vigor na data de sua assinatura,







retroagindo seus efeitos jurídicos a partir de 01/06/91.

E por estarem de pleno acordo, as Contratantes assinam o presente, em 2 (duas) vias juntamente com as testemunhas abaixo.

Santos, 01 de novembro de 1991.

pela COMPANHIA DOCAS DO ESTADO DE SÃO PAULO - CODESP

José da Costa Teixeira  
DIRETOR-PRESIDENTE

pela DEICHAR S/A - DESPACHOS ADUAN. ASSESSORIA - TRANSPORTES

Walter da Silva Sasso  
DIRETOR

Falko Gutherlett  
DIRETOR

TESTEMUNHAS:

1) \_\_\_\_\_

ARDEIC.DOC/c

2) \_\_\_\_\_

