



CONTRATO PRES/ 003 .98

PROAPS Nº 24/97

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA EXPLORAÇÃO DE INSTALAÇÃO PORTUÁRIA, COM UTILIZAÇÃO DE ÁREA SOB ADMINISTRAÇÃO DA CODESP, DE 20.000M<sup>2</sup> (VINTE MIL METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NA ILHA BARNABÉ, NA MARGEM ESQUERDA DO PORTO ORGANIZADO DE SANTOS, CONSTITUIDA PELA BACIA DO ANTIGO TANQUE KE-4 (DEMOLIDO), PELOS TANQUES KE-1, KE-2, KE-3, KE-5, KE-6, BE-2, RESPECTIVAS BACIAS DE CONTENÇÃO E ÁREAS ADJACENTES, ENVOLVENDO INVESTIMENTOS DA ARRENDATÁRIA NECESSÁRIOS À REFORMA, CONSTRUÇÃO, IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO NA REFERIDA ÁREA DE INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, PARA A MOVIMENTAÇÃO DE GRANÉIS LÍQUIDOS INFLAMÁVEIS OU NÃO, QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO, A COMPANHIA DOCAS DO ESTADO DE SÃO PAULO - CODESP E, DE OUTRO LADO, A ARGEMIL - ARMAZÉNS GERAIS MIRAMBAVA LTDA., OBJETO DA CONCORRÊNCIA N.º 27/97.**

Pelo presente instrumento particular de Contrato, as partes, de um lado, a **COMPANHIA DOCAS DO ESTADO DE SÃO PAULO - CODESP**, sociedade de economia mista, com capital autorizado, vinculada ao Ministério dos Transportes, com sede na cidade de Santos, Estado de São Paulo, à Av. Conselheiro Rodrigues Alves s/nº, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob n.º 44.837.524/0001-07, a seguir denominada apenas **CODESP**, neste ato representada por seu Diretor-Presidente Sr. Marcelo de Azeredo, e por seu Diretor de Gestão Portuária, Sr. Frederico Victor Moreira Bussinger, visando à implementação do "PROGRAMA DE ARRENDAMENTOS E PARCERIAS NO PORTO DE SANTOS - PROAPS", e, de outro lado, a, **ARGEMIL - ARMAZÉNS GERAIS MIRAMBAVA LTDA.**, com sede em Suzano, neste Estado, à Rua Coronel Souza Franco nº 64, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº 46.201.869/0001-03, adiante designada simplesmente **ARRENDATÁRIA**, e representada neste ato por seu Sócio, Sr. Alípio José Gusmão dos Santos, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob nº 206.590.918-87, têm entre si certo e ajustado o que segue, que reciprocamente outorgam e aceitam, a saber:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES**

São adotadas as siglas, expressões e termos que terão o significado que a seguir lhes é apontado, sem prejuízo de outros inseridos neste Contrato de Arrendamento, seus ANEXOS ou, ainda, na legislação aplicável:

- a) Área do Porto: a área do Porto Organizado de Santos, onde estão localizadas as instalações portuárias, quais sejam, docas, cais, pontes e piers de atracação e acostagem, terrenos, armazéns, edificações e vias de circulação interna, assim como infra-estrutura de acesso aquaviário ao Porto, margem do rio e adjacências, canais, bacias de evolução e áreas de fundeio mantidas pela CODESP;
- b) Arrendante: a CODESP;
- c) ARRENDATÁRIA: a Empresa que celebra este Contrato de Arrendamento com a CODESP;
- d) Autoridade Portuária: a CODESP e demais autoridades previstas na Lei 8.630/93;



- e) Carência: o período compreendido entre a data da assinatura do Contrato de Arrendamento e a data do início da contagem da Movimentação Mínima Contratual estabelecida, de 12 (doze) meses;
- f) CODESP: a Concessionária do Porto Organizado de Santos, nos termos do Decreto Federal n.º 85.309/80, que celebra com a ARRENDATÁRIA este Contrato de Arrendamento;
- g) Estado: o Estado de São Paulo;
- h) INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS: o conjunto das instalações portuárias e complementares, de titularidade da ARRENDATÁRIA, na forma prevista neste Contrato de Arrendamento;
- i) MMC: Movimentação Mínima Contratual é a quantidade mínima anual de mercadorias, garantida pela ARRENDATÁRIA, a ser movimentada nas INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, expressa em toneladas/ano;
- j) Obras: o conjunto de obras a serem construídas pela ARRENDATÁRIA, nos termos previstos neste Contrato;
- k) OGMO: o Órgão de Gestão de Mão-de-Obra do Trabalho Portuário, nos termos definidos pela Lei n.º 8.630/93.
- l) Operação Portuária: a movimentação e armazenagem de mercadorias, destinadas ou provenientes de transporte aquaviário, realizadas nas INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS pela ARRENDATÁRIA, e previstas neste Contrato de Arrendamento;
- m) Operadora Portuária: a Empresa pré-qualificada para execução da Operação Portuária, na área definida neste Contrato de Arrendamento;
- n) Poder Concedente: a União, por intermédio do Ministério dos Transportes;
- o) Poder Regulamentador: o poder inerente a determinadas autoridades de expedir os regulamentos do Porto Organizado, na forma e nos limites previstos em lei;
- p) Projeto: o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar as INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS e sua conformidade com as condições e especificações estabelecidas neste Contrato de Arrendamento e em seus ANEXOS, assim como nas normas técnicas aplicáveis;
- q) União: a União Federal;
- r) Valor do Contrato: o valor resultante da soma dos valores presentes das remunerações anuais durante o período de arrendamento;
- s) Porto: Porto Organizado de Santos.
- t) IPUPE - Instalação Portuária de Uso Público Especial: localizada dentro da área arrendada na Ilha Barnabé, margem esquerda do Porto Organizado de Santos, sob a gestão da Administração do Porto, utilizável pela ARRENDATÁRIA.

#### CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO DO CONTRATO

Constitui objeto do presente Contrato, o arrendamento para exploração de INSTALAÇÃO PORTUÁRIA, com utilização de área sob administração da CODESP, de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), localizada na Ilha Barnabé, na Margem Direita do Porto Organizado de Santos, constituída pela Bacia do antigo tanque KE-4 (demolido), pelos tanques KE-1, KE-2, KE-3, KE-5, KE-6, BE-2, respectivas bacias de contenção e áreas adjacentes, conforme indicações e delimitações apresentadas no Desenho nº 1-VII-11318 - Planta de Localização da Área Arrendada, envolvendo investimentos da ARRENDATÁRIA necessários à reforma, construção, implantação e operação na referida área de INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, para movimentação de grãos líquidos inflamáveis ou não, tudo de conformidade com o autorizado pela Diretoria-Executiva da CODESP, em sua 877ª Reunião (ordinária), de 08/01/98, e com o deliberado pelo Conselho de Administração da CODESP, em sua 219ª Reunião (ordinária), de 23/01/98.



**Parágrafo Primeiro**

Na área do terreno, a ARRENDATÁRIA deverá operar uma INSTALAÇÃO PORTUÁRIA DE USO PÚBLICO ESPECIAL, nas condições da Definição n.º VI - Instalação Portuária de Uso Público Especial, constante do Capítulo I - Item 1200 - Definições, do Regulamento de Exploração do Porto de Santos, especializada na OPERAÇÃO DAS INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS objeto deste Contrato.

**Parágrafo Segundo**

A ARRENDATÁRIA, caso seja de seu interesse, poderá adotar as providências atinentes ao alfandegamento da área ora arrendada junto à Inspetoria da Alfândega de Santos.

**Parágrafo Terceiro**

As INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS deverão ser exploradas, operadas, conservadas, melhoradas e ampliadas pela ARRENDATÁRIA no período do arrendamento, nos termos definidos neste Contrato.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DOS ANEXOS DO CONTRATO**

Integram este Contrato de Arrendamento os seguintes ANEXOS:

- ANEXO I: Planta de Localização da Área Arrendada - Desenho nº 1-VII-11318.
- ANEXO II: Cronograma de Investimento e Execução das Obras.
- ANEXO III: Declaração de Visita.
- ANEXO IV: Relação de Categorias Profissionais/Remunerações/Custos/PORTUS.
- ANEXO V: Simulação, em tabela, da fórmula prevista na Cláusula Décima Primeira deste Contrato de Arrendamento.
- ANEXO VI: Desenho das Interferências nº 4-XXX-11366, fls 1/2 e 2/2.

**CLÁUSULA QUARTA - DOS OBJETIVOS DO ARRENDAMENTO**

Os objetivos do arrendamento são os previstos neste Contrato e devem ser alcançados, sem prejuízo de disposições específicas, mediante o cumprimento do Projeto.

**Parágrafo Único**

No Projeto serão definidas as obras a serem executadas pela ARRENDATÁRIA, para o cumprimento dos objetivos estabelecidos neste Contrato de Arrendamento.

**CLÁUSULA QUINTA - DAS MOVIMENTAÇÕES**

A ARRENDATÁRIA tomará as providências necessárias à efetivação, das movimentações mínimas contratuais - MMCs -, de:



ANO	TONELADAS POR ANO (MMC)
1º	240.000
2º	245.000
3º	250.000
4º	255.000
5º	260.000
6º	265.000
7º	270.000
8º	275.000
9º	281.000
10º	281.000

ANO	TONELADAS POR ANO (MMC)
11º	281.000
12º	281.000
13º	281.000
14º	281.000
15º	281.000
16º	281.000
17º	281.000
18º	281.000
19º	281.000
20º	281.000

**Parágrafo Primeiro**

O valor da Movimentação Mínima Contratual - MMC será reajustado quinquenalmente a partir do término da carência, com base na movimentação efetivamente ocorrida, tendo como piso o valor oferecido.

**Parágrafo Segundo**

A avaliação do cumprimento das movimentações mínimas contratuais, após a carência estabelecida na letra "e" da Cláusula Primeira, será feita conforme o Parágrafo Quarto da Cláusula Décima Primeira, excluindo-se para esse fim, os dias não trabalhados e que tenham prejudicado as operações da ARRENDATÁRIA, por motivo de força maior, nos termos do Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo Terceiro**

Para cômputo dos dias não trabalhados, por motivo de força maior nos termos do Código Civil Brasileiro, e que tenham prejudicado suas operações, a arrendatária deverá encaminhar correspondência à CODESP, no prazo de até 7 (sete) dias após a ocorrência, para análise e aceitação formal, em caso de procedência.

**Parágrafo Quarto**

Somente serão consideradas as movimentações oriundas ou destinadas a navios, para efeito do cumprimento do estipulado no Parágrafo Segundo desta Cláusula, não sendo computadas as baldeações.

**Parágrafo Quinto**

As Movimentações Mínimas Contratuais- MMCs anuais serão as estabelecidas no "caput" desta Cláusula, contadas a partir da data do término da carência.

**CLÁUSULA SEXTA - DOS INVESTIMENTOS DA ARRENDATÁRIA**

A ARRENDATÁRIA deverá arcar com investimentos mínimos de R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), tendo como data base o mês de dezembro/97, data de apresentação de sua PROPOSTA, em bens imobilizados necessários à reforma, construção, implantação, operação, manutenção e expansão das INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DO TRABALHO PORTUÁRIO**

O trabalho portuário, necessário à consecução do objeto deste Contrato, deverá ser realizado por trabalhadores portuários, devendo as respectivas requisições ser efetuadas pela ARRENDATÁRIA junto ao OGMO do Porto de Santos, nos termos da Lei Federal 8.630/93.

**Parágrafo Primeiro**

O trabalho portuário poderá ser executado por empregados próprios da ARRENDATÁRIA, desde que estes sejam credenciados no OGMO, nos termos da Lei referida no "caput" desta Cláusula.

**Parágrafo Segundo**

Na impossibilidade de atendimento pelo OGMO, das requisições referidas no "caput" desta Cláusula, a ARRENDATÁRIA deverá submeter essas requisições à CODESP, antes da adoção de qualquer outra alternativa.

**Parágrafo Terceiro**

Os empregados técnicos e administrativos poderão ser da ARRENDATÁRIA e/ou da Operadora Portuária.

**CLÁUSULA OITAVA - DO PROJETO E DAS OBRAS**

O projeto executivo definitivo, bem como o cronograma físico-financeiro definitivo das obras, no valor e prazos correspondentes, apresentados pela ARRENDATÁRIA, deverão ser submetidos à aprovação da CODESP, no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar da data de assinatura deste Contrato de Arrendamento, sob pena de rescisão contratual. A ARRENDATÁRIA, para efeito do projeto executivo definitivo, deverá:

- I - levar em consideração o que se segue:
  - a) o sistema de segurança a ser implantado, em decorrência do local e produtos a serem movimentados, bem como a construção de tanques e/ou armazéns e linhas de dutos ligando o Terminal ao cais e obras complementares;
  - b) a possibilidade de demolição dos tanques;
  - c) a possibilidade de alfandegamento da área;
  - d) que a mão-de-obra deverá ser requisitada junto ao OGMO.
- II - entregar suas partes devidamente arrumadas e em local determinado pela CODESP, ao demolir algum tanque.
- III - possuir instalação de combate a incêndio própria e de uso exclusivo e independente do da CODESP.
- IV - o projeto do item III anterior deverá ser aprovado pelo Corpo de Bombeiros e apresentado à CODESP.

**Parágrafo Primeiro**

Também deverão ser submetidas à aprovação da CODESP todas e quaisquer alterações ou modificações que devam ser procedidas nas obras, construções e instalações implantadas ou a implantar na área arrendada.

X



**Parágrafo Segundo**

A CODESP deverá manifestar-se quanto ao projeto apresentado pela ARRENDATÁRIA no prazo de 1 (um) mês, após a respectiva entrega, dando a sua aprovação ou rejeição, neste último caso fornecendo a devida fundamentação. As obras somente poderão ser iniciadas após a aprovação final do projeto executivo pela CODESP.

**Parágrafo Terceiro**

As obras deverão ser iniciadas no prazo máximo de 1 (um) mês após a data de aprovação do projeto executivo definitivo pela CODESP ou da data de comunicação, pela CODESP, da disponibilidade da área, o que ocorrer por último, devendo ser concluídas no máximo até 12 (doze) meses, da data da assinatura do presente Contrato, conforme constante da Proposta.

*12 meses para as obras*

**Parágrafo Quarto**

As instalações, em geral, deverão ser projetadas obedecendo às normas de segurança constantes do "Manual de Especificações Técnicas sobre Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho" e padrões construtivos e técnicos enquadrados nas Normas, Especificações, Métodos Padronizados, Terminologia e Simbologias (NB, EB, MB, PB, TB e SB) estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, adotados para a área objeto deste Contrato.

**Parágrafo Quinto**

Fica acordado que havendo necessidade de relocação ou demolição de instalações ou equipamentos da CODESP, que estejam interferindo na área arrendada, tais ações ficarão por conta da ARRENDATÁRIA, arcando a mesma com todas as despesas de sua efetivação.

**Parágrafo Sexto**

Durante a execução das obras, a ARRENDATÁRIA deverá comprovar o valor investido, através da apresentação das correspondentes notas fiscais de aquisição de materiais, bem como dos serviços contratados, em estrita concordância com o projeto executivo definitivo aprovado pela CODESP.

**Parágrafo Sétimo**

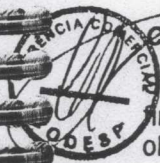
Nos meses de junho e dezembro, a ARRENDATÁRIA deverá, ainda, informar à Diretoria Financeira da CODESP, o total dos investimentos realizados até aquelas datas, na área em pauta.

**CLÁUSULA NONA - DOS FINANCIAMENTOS DAS OBRAS**

Será de única e exclusiva responsabilidade e ônus da ARRENDATÁRIA a obtenção e quitação de todos os financiamentos necessários à construção, implantação, manutenção, operação e expansão das instalações, objeto deste Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DA EXECUÇÃO DAS OBRAS**

É assegurado à ARRENDATÁRIA o direito à modernização, ao aperfeiçoamento e à ampliação das INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, com prévia aprovação da CODESP, desde que ocorra alteração do projeto executivo e esta seja aprovada pela CODESP.



*[Handwritten signature]*



WINWORD\CONTRATO\ARRENDABARNABÉ.DOC-A  
ERADICOCOL ..... 05/02/98

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

**Parágrafo Primeiro**

A responsabilidade única e exclusiva pelas obras e serviços a serem realizados por conta do arrendamento ou por sua inoportuna ou inadequada execução, é da ARRENDATÁRIA, cabendo-lhe responder por eventuais prejuízos causados à CODESP ou a terceiros. Para tanto, a ARRENDATÁRIA deverá prever, em seus planos de custeio, a contratação dos pertinentes seguros, conforme previsto na Cláusula Quadragésima Segunda deste Contrato.

**Parágrafo Segundo**

A ARRENDATÁRIA se obriga a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, as obras e serviços realizados a partir da data de assinatura deste Contrato de Arrendamento, em que se verifiquem vícios, defeitos ou incorreções, conforme solicitação da Fiscalização da CODESP.

**Parágrafo Terceiro**

A ARRENDATÁRIA ficará obrigada a executar, por sua conta, o fechamento da área arrendada e as correspondentes calçadas, quando for o caso, obedecendo às prescrições específicas da CODESP.

**Parágrafo Quarto**

Além da fiscalização prevista nas demais disposições deste Contrato, a ARRENDATÁRIA ficará sujeita à fiscalização a ser exercida pelas autoridades aduaneiras, fluviais, sanitárias e de saúde, no âmbito de suas respectivas atribuições.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS PREÇOS**

Por força do presente Contrato, a ARRENDATÁRIA pagará à CODESP, observado o disposto na Cláusula Décima Terceira - Do Reajuste, os preços a seguir estipulados, que têm como data base o mês de dezembro/97, data de apresentação da PROPOSTA:

- l) pelo arrendamento objeto do presente Contrato, parcelas mensais de:

$$R = aA + bX$$

onde:

R - valor da remuneração mensal do arrendamento;

a - parâmetro igual a R\$ 0,606 (seiscentos e seis milésimos de Real) por metro quadrado e por mês ou fração;

A - área do terreno ocupada pelas Instalações, em metros quadrados;

b - parâmetro em função da movimentação, que será de R\$ 0,606 (seiscentos e seis milésimos de Real) por tonelada;

X - movimentação mensal, em toneladas;

- l) pela utilização da infra-estrutura terrestre sendo que, para fins de enquadramento na Tarifa Portuária, esta área será considerada retro-área contígua na Margem Esquerda (2.2."b"); bem como, pela utilização dos demais serviços colocados, pela CODESP, à disposição da ARRENDATÁRIA, os itens constantes da Tarifa Portuária vigente à época, devidamente homologada pelo CAP - Conselho de Autoridade Portuária, acrescidos dos respectivos adicionais.



**Parágrafo Primeiro**

A água e a energia elétrica consumidas para atendimento a área arrendada poderão ser fornecidas pela CODESP, pagando a ARRENDATÁRIA o que for devido — inclusive instalação caso necessária —, de conformidade com os preços vigentes na data do respectivo faturamento. Caso a CODESP não possa efetuar esse fornecimento, deverá autorizar a instalação, pela ARRENDATÁRIA, de ramais próprios de fornecimento de água e energia elétrica, a serem utilizadas na área arrendada, independentemente das redes utilizadas pela CODESP, ficando o pagamento desta instalação e do respectivo consumo a cargo, única e exclusivamente, da ARRENDATÁRIA.

**Parágrafo Segundo**

As cargas baldeadas não serão contabilizadas para fins de remuneração do arrendamento e nem para efeito de consecução da meta de Movimentação Mínima Contratual - MMC, incidindo sobre elas, uma única vez, as tarifas portuárias relativas à utilização da infra-estrutura aquaviária.

**Parágrafo Terceiro**

A ARRENDATÁRIA pagará, também, quaisquer outros serviços que requisitar à CODESP, de acordo com os itens pertinentes da Tarifa do Porto de Santos, vigente na data do faturamento.

**Parágrafo Quarto**

As Movimentações Mínimas Contratuais anuais - MMCs, serão as estabelecidas no "caput" da Cláusula Quinta, contadas a partir da data do término da carência de 12 (doze) meses, definida na letra "e" da Cláusula Primeira deste Contrato.

**Parágrafo Quinto**

A remuneração mensal, pelo arrendamento, terá como base a fórmula prevista no "caput" desta Cláusula e será aplicada, da seguinte forma:

I. Caso a movimentação da ARRENDATÁRIA esteja compreendida entre "0" (zero) e até "1,0" (uma) MMC, inclusive:

$$R = (A.a) + (MMC_m \cdot b)$$

II. Caso a movimentação da ARRENDATÁRIA esteja compreendida entre acima de "1,0" (uma) MMC e até "3,0" (três) MMC, inclusive:

$$R = (A.a) + \frac{(-0,5M^2 + 3M - 0,5)}{2} \cdot MMC_m \cdot b$$

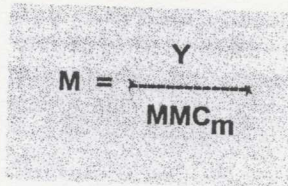


III. Caso a ARRENDATÁRIA movimente quantidade superior a "3,0" (três) MMC:

$$R = (A.a) + (2MMC_m \cdot b)$$

sendo:

- a = preço a ser pago, mensalmente, por metro quadrado, conforme o disposto no inciso "I", do "caput" desta Cláusula;
- MMC = movimentações mínimas contratuais anuais, conforme definidas no "caput" da Cláusula Quinta, observadas as etapas e anos de vigência do Contrato;
- MMC<sub>m</sub> = movimentações mínimas contratuais mensais, equivalentes a 1/12 (um doze avos) da MMC;
- R = montante a ser pago, no mês em questão, pela ARRENDATÁRIA;
- b = preço a ser pago por tonelada movimentada, conforme o disposto no inciso "I", do "caput" desta Cláusula;
- M = número de movimentações mínimas contratuais realizadas no período.


$$M = \frac{Y}{MMC_m}$$

onde:

Y = movimentação média mensal verificada nos 12 (doze) meses compreendidos entre o 2º (segundo) e o 13º (décimo terceiro) meses anteriores ao mês em questão - constante ao longo do mês. Para os 12 (doze) primeiros meses após o término do período de carência, "Y" será igual à movimentação efetivamente realizada no mês em questão.

#### Parágrafo Sexto

Os preços referidos nesta Cláusula consideram o regime fiscal vigente no país na data da apresentação da Proposta, bem como incluem todos os tributos e encargos da legislação fiscal, comercial, social, previdenciária e trabalhista, quando devidos.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Os pagamentos dos valores decorrentes deste Contrato deverão ser efetuados:

- 1 - Os referentes à remuneração do arrendamento -- inciso "I", do "caput" da Cláusula Décima Primeira --, mensalmente, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de apresentação, pela CODESP, do respectivo faturamento à ARRENDATÁRIA, conforme definido a seguir:
  - a) a partir da data de assinatura do Contrato de Arrendamento e até a data de aprovação, pela CODESP, do projeto executivo definitivo ou da comunicação da disponibilidade da área feita pela CODESP à ARRENDATÁRIA, o que ocorrer por último, nada será devido a título de remuneração do arrendamento;



- b) a partir da data de aprovação do projeto executivo definitivo ou da comunicação da disponibilidade da área, feita pela CODESP, o que ocorrer por último, e até o término da carência, serão devidos 50% (cinquenta por cento) da parcela relativa a "A.a", bem como a parcela referente à movimentação de mercadorias representada pelo produto "bX", sendo "b" definido no Parágrafo Quinto da Cláusula anterior, e "X" as quantidades efetivamente movimentadas nos meses em questão;
- c) a partir do término da carência e até a data do término do Contrato de Arrendamento será devido o valor relativo a "R", com observância dos compromissos de movimentações estabelecidas. No ANEXO V encontra-se a Simulação anual, em tabela, da aplicação do critério de remuneração do arrendamento, considerada tão somente para efeito de exemplo.
- 2 - Os referentes à utilização da infra-estrutura terrestre e à utilização dos demais serviços requisitados e colocados, pela CODESP, à disposição da ARRENDATÁRIA, os itens constantes da Tarifa Portuária vigente à época, devidamente homologada pelo CAP - Conselho de Autoridade Portuária, acrescidos dos respectivos adicionais, e de acordo com as normas da CODESP.

#### Parágrafo Primeiro

As diferenças eventualmente verificadas, entre os valores pagos e os realmente devidos, serão corrigidas nas mesmas bases usadas nos faturamentos iniciais e nos menores lapsos de tempo possíveis.

#### Parágrafo Segundo

Ocorrendo atraso na liquidação de qualquer obrigação pecuniária estabelecida neste Contrato, o débito apurado será acrescido do valor correspondente à variação da TR "pro-rata", mais juros de 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação vigente, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste Instrumento.

#### Parágrafo Terceiro

A cobrança de qualquer importância devida e não liquidada pela ARRENDATÁRIA far-se-á através de processo de execução judicial, sempre que as vias administrativas comuns não surtirem efeito.

#### Parágrafo Quarto

Para todos os fins de direito, ficará a ARRENDATÁRIA responsável pelo pagamento dos preços estabelecidos neste Instrumento, respeitados os limites para reajuste e os prazos estabelecidos para liquidação de débitos.

#### Parágrafo Quinto

Eventuais contestações ou devoluções de faturas devem ser detalhadamente fundamentadas e aceitas pela CODESP somente mediante depósito, pela ARRENDATÁRIA, em sua Tesouraria e sempre nos prazos estabelecidos, dos valores considerados corretos.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO REAJUSTE

Os valores indicados ou citados neste instrumento, obedecida a legislação vigente, serão reajustados:

- 1 - O da remuneração à CODESP, relativo ao arrendamento objeto deste Contrato, será reajustado de acordo com a variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), pela aplicação da fórmula abaixo, com periodicidade igual a mínima definida na legislação:



$$V = R \frac{I - I_0}{I_0}$$

onde:

- V - o valor do reajustamento procurado;
- R - é o valor contratual da remuneração do arrendamento, conforme PROPOSTA COMERCIAL da ARRENDATÁRIA;
- I<sub>0</sub> - é o índice inicial, correspondente ao mês da apresentação da PROPOSTA;
- I - é o índice relativo ao mês de reajuste.

2 - Os que remuneram os demais serviços prestados pela CODESP, inciso "II" da Cláusula Décima Primeira, nos mesmos índices aplicados à Tarifa Portuária e nas mesmas datas.

#### Parágrafo Primeiro

Para os fins dos reajustes de que trata o "caput" desta Cláusula, são adotadas as seguintes definições:

- a) periodicidade: é o intervalo de tempo para aplicação do reajuste do valor do arrendamento;
- b) índice relativo ao mês de reajuste: é o IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, para o mês em questão;
- c) índice inicial: é o índice definido na alínea anterior, para efeito da fixação da data-base dos reajustes;
- d) data-base: é a data inicial para o cálculo da variação do índice de reajuste, ou seja, a data de apresentação da PROPOSTA.

#### Parágrafo Segundo

Na hipótese do índice de reajuste ser definitivamente extinto, CODESP e ARRENDATÁRIA, de comum acordo, definirão outros índice e data base.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO PRAZO DO ARRENDAMENTO

O prazo do arrendamento é de 20 (vinte) anos, prorrogável, de comum acordo entre as partes, observado o disposto na Cláusula Décima. Sexta.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA CONTAGEM DO PRAZO

O prazo do arrendamento é contado a partir da data de assinatura deste Contrato.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PRORROGAÇÃO DO PRAZO DO ARRENDAMENTO

O prazo do arrendamento poderá ser prorrogado, de comum acordo entre as partes, por uma única vez, por prazo máximo igual ao originalmente contratado, ou seja 20 (vinte) anos, mediante solicitação por escrito da ARRENDATÁRIA.



**Parágrafo Primeiro**

A ARRENDATÁRIA deverá requerer a prorrogação do arrendamento, pelo menos, 12 (doze) meses antes de findar sua vigência, entendendo-se, se não o fizer, que não pretende a prorrogação referida.

**Parágrafo Segundo**

Para fins de prorrogação do arrendamento, a CODESP levará em consideração o desempenho da ARRENDATÁRIA, avaliado pelas fiscalizações exercidas pela CODESP, no período inicial da vigência do Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO INÍCIO DA OPERAÇÃO DAS INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS**

A ARRENDATÁRIA deverá comunicar, por escrito e imediatamente à CODESP, o início das operações das INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS.

**Parágrafo Único**

As instalações referidas neste Contrato, poderão ser utilizadas antes de estarem integralmente concluídas, desde que a ARRENDATÁRIA, na presença de representantes da CODESP, faça proceder as provas e testes de funcionamento aconselhadas pela melhor 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 DÉCIMA OITAVA - DA QUALIDADE**

A ARRENDATÁRIA se obriga, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, a contar da data do efetivo início das operações das INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS prevista no projeto executivo, a obter e a manter o certificado ISO 9000, relativo ao objeto deste Instrumento, implantando as demais normas de qualidade que vierem a ser determinadas pelas autoridades competentes.

**Parágrafo Primeiro**

Para os 5 (cinco) primeiros anos, contados a partir da data do efetivo início das operações das INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, a ARRENDATÁRIA deverá apresentar os padrões e indicadores de qualidade para a exploração dos serviços objeto deste Instrumento.

**Parágrafo Segundo**

No prazo máximo de 12 (doze) meses, após a aprovação do projeto executivo, a ARRENDATÁRIA deverá apresentar à CODESP o Programa de Obtenção da ISO 9000, bem como seu Cronograma de Implantação, que deverá ser executado no prazo máximo estipulado no "caput" desta Cláusula.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO MANIFESTO DE MERCADORIA**

A ARRENDATÁRIA se obriga a fornecer à CODESP, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data da efetivação do fechamento de cada navio, informações detalhadas acerca da quantidade de mercadorias movimentada e/ou estocada na área arrendada, fornecendo, ainda, fechamentos com periodicidades mensais e anuais.

**Parágrafo Único**

Na hipótese de eventual constatação de imprecisão nas quantidades informadas pela ARRENDATÁRIA, poder-se-ão, a critério da CODESP, aplicar as penalidades previstas neste Contrato, inclusive sua rescisão.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA REALIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES PORTUÁRIAS**

A exploração das INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS de que trata este Contrato obriga à realização de operações portuárias por Operador Portuário pré-qualificado, de acordo com as normas legais, regulamentares e técnicas aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro**

Será facultado à ARRENDATÁRIA o funcionamento das operações durante 24 (vinte e quatro) horas por dia, 7 (sete) dias por semana, durante 12 (doze) meses por ano.

**Parágrafo Segundo**

A exploração do serviço deverá satisfazer às condições de regularidade, continuidade, eficiência e atualidade.

**Parágrafo Terceiro**

Para os fins previstos no Parágrafo Segundo desta Cláusula, considera-se:

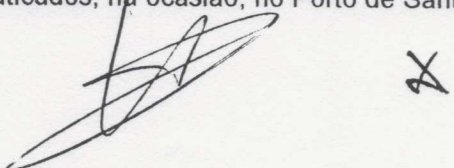
- a) regularidade: a prestação dos serviços nas condições estabelecidas no Projeto Executivo Definitivo, no Contrato e nas normas técnicas aplicáveis;
- b) continuidade: a manutenção, em caráter permanente, da oferta dos serviços;
- c) eficiência: a execução das operações portuárias e dos serviços de acordo com as normas técnicas aplicáveis e em padrões satisfatórios, que busquem, em caráter permanente, a excelência, e que assegurem, qualitativa e quantitativamente, o cumprimento dos objetivos e das metas do arrendamento e
- d) atualidade: a modernidade das técnicas, dos equipamentos e das instalações e a sua conservação e manutenção, bem como a melhoria e a expansão do serviço, na medida das necessidades dos usuários.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DAS OPERAÇÕES EM SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA**

A CODESP, 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 do povo, poderá determinar à ARRENDATÁRIA a movimentação e armazenagem de mercadorias provenientes ou destinadas ao tráfego aquaviário, enquanto perdurar a situação de emergência ou calamidade pública.

**Parágrafo Único**

Para os fins previstos no "caput" desta Cláusula, a ARRENDATÁRIA será ressarcida pelos serviços prestados e operações portuárias realizadas diretamente pelos proprietários ou consignatários das mercadorias movimentadas ou armazenadas, conforme acordo entre as partes. Na hipótese de não haver o acordo, o ressarcimento se fará pelos preços médios praticados, na ocasião, no Porto de Santos.





**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA EXCLUSIVIDADE**

É assegurado à ARRENDATÁRIA, ou terceiros por ela contratados, exclusividade na realização de operações portuárias na área arrendada, nos termos da definição n.º VI - Instalação Portuária de Uso Público Especial, constante do Capítulo I - item 1200 - Definições do Regulamento de Exploração do Porto de Santos.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA ASSUNÇÃO DE RISCOS**

A ARRENDATÁRIA assumirá, em decorrência deste Contrato, integral responsabilidade por todos os riscos inerentes ao arrendamento.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES CODESP**

Incumbe à CODESP:

- a) fiscalizar, permanentemente, o fiel cumprimento das obrigações da ARRENDATÁRIA, no aplicável ao arrendamento, às leis, aos regulamentos do Porto e ao Contrato;
- b) aplicar as penalidades regulamentares e contratuais;
- c) extinguir o Contrato de Arrendamento, nos casos nele previstos em lei e na forma prevista neste Contrato;
- d) fiscalizar permanentemente as operações objeto deste Contrato, zelando pela segurança e o respeito ao meio ambiente;
- e) assumir as responsabilidades decorrentes de atos ou fatos relativos ao arrendamento, anteriores à data de assinatura do Contrato de Arrendamento;
- f) manter em condições de navegabilidade o canal de acesso ao porto; e
- g) intervir na execução das obras e serviços, com o fim de assegurar direitos de terceiros eventualmente prejudicados, com interdição, inclusive, da área arrendada.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA ARRENDATÁRIA**

Incumbe à ARRENDATÁRIA:

- a) cumprir e fazer cumprir as cláusulas contratuais e as normas regulamentares do arrendamento;
- b) realizar as operações portuárias com observância das normas legais, regulamentares e técnicas aplicáveis;
- c) manter em dia o inventário e o registro dos bens vinculados ao arrendamento;
- d) permitir aos encarregados da fiscalização livre acesso às obras, equipamentos e instalações;
- e) prestar as informações de interesse da Administração do Porto e das demais Autoridades Portuárias, inclusive as de interesse específico da Defesa Nacional, para efeitos de mobilização, conforme previsto em lei;
- f) zelar pela integridade dos bens vinculados ao Contrato de Arrendamento;
- g) adotar e cumprir, rigorosamente, as medidas necessárias à fiscalização aduaneira de mercadorias, veículos e pessoas, inclusive as recomendações das respectivas autoridades;
- h) 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;
- i) zelar pela proteção dos recursos naturais e ecossistemas, respondendo pela obtenção das eventuais licenças exigidas pelos agentes de proteção ambiental;
- j) informar, previamente, à CODESP a desativação e a baixa de bens integrados ao arrendamento;
- k) captar, aplicar e gerir os recursos financeiros necessários à conservação do Instrumento;



- l) estimular a produtividade da mão-de-obra, dos equipamentos e das instalações, ao longo da vigência do arrendamento; e
- m) responsabilizar-se pelas despesas referentes a pagamentos de tributos e encargos legais incidentes sobre o objeto deste Contrato, inclusive sobre a área dele constante.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DAS RESPONSABILIDADES DA ARRENDATÁRIA PERANTE A CODESP E TERCEIROS**

A ARRENDATÁRIA é responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, resultantes da execução do Contrato de Arrendamento.

**Parágrafo Primeiro**

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

**Parágrafo Segundo**

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

**Parágrafo Terceiro**

A ARRENDATÁRIA será responsável pelo remanejamento de interferências na área, para novas posições de acordo com a orientação da CODESP e conforme ANEXO VI - Desenho das Interferências nº 4-XXX-11366, fls. 1/2 e 2/2, deste Instrumento Contratual.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DOS CONTRATOS DA ARRENDATÁRIA COM TERCEIROS**

Sem prejuízo das responsabilidades previstas 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.

**Parágrafo Primeiro**

Os Contratos celebrados entre a ARRENDATÁRIA e os terceiros a que se refere o "caput" desta cláusula reger-se-ão pelas normas de direito privado aplicáveis e, quando for o caso, pela legislação trabalhista, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre esses terceiros e a CODESP.

**Parágrafo Segundo**

A execução das atividades contratadas pela ARRENDATÁRIA com terceiros pressupõe o cumprimento das normas legais, regulamentares e contratuais do arrendamento.

**Parágrafo Terceiro**

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 deste Contrato de Arrendamento e demais normas legais, regulamentares e técnicas aplicáveis.



**CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - DA OBTENÇÃO DE LICENÇAS**

Caberá à ARRENDATÁRIA obter todas as licenças e autorizações necessárias à execução das obras e operações das INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, objeto deste Instrumento.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - DO MEIO AMBIENTE**

O processo de licenciamento ambiental para as INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, objeto deste Contrato, será de inteira responsabilidade da ARRENDATÁRIA. O acompanhamento e monitoramento da execução dos Programas Ambientais e demais atividades correlatas na área do Porto Organizado serão de responsabilidade da CODESP.

**Parágrafo Primeiro**

A ARRENDATÁRIA efetuará o respectivo reembolso à CODESP, do montante de eventuais custos das atividades relativas aos Programas Ambientais, referidos no "caput" desta Cláusula e especificamente alocados às INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, na forma e condições apresentadas e justificadas, na ocasião da ocorrência dessas despesas.

**Parágrafo Segundo**

A ARRENDATÁRIA se obriga ainda a, no prazo máximo de 12 (doze) meses, após a aprovação do projeto executivo, a apresentar à CODESP o Programa de Obtenção da ISO 14000, bem como seu Cronograma de Implantação.

**Parágrafo Terceiro**

A ARRENDATÁRIA também se obriga a, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, após o início efetivo das operações nas INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, a obter e manter o Certificado ISO 14000.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA - DA PROTEÇÃO AMBIENTAL**

A ARRENDATÁRIA se obriga a cumprir o disposto na legislação federal, estadual e municipal, no que pertine à matéria de proteção ambiental, referente às suas obrigações assumidas por este Contrato de Arrendamento.

**Parágrafo Único**



A ARRENDATÁRIA enviará à CODESP, além do que a mais lhe for solicitado por esta, para atendimento de exigências feitas pelos órgãos competentes, relatório sobre:

- a) os eventuais impactos ambientais provocados em decorrência das obras executadas e das operações portuárias realizadas no período;
- b) as ações adotadas para mitigar ou compensar os efeitos dos eventuais impactos ambientais provocados;
- c) os impactos ambientais previstos e as subsequentes medidas de mitigação e compensação;
- d) os danos ao meio ambiente, sempre que ocorrerem.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA - DA FISCALIZAÇÃO**

A CODESP exercerá, por meio de seus órgãos competentes, através do Gestor deste Contrato, em caráter permanente, a fiscalização do fiel cumprimento do Contrato de Arrendamento.







**Parágrafo Primeiro**

A CODESP exercerá a fiscalização com amplos poderes junto à ARRENDATÁRIA, para a verificação de sua administração, contabilidade, recursos técnicos, econômicos e financeiros.

**Parágrafo Segundo**

A CODESP notificará a ARRENDATÁRIA de quaisquer irregularidades apuradas, concedendo-lhe prazos para que sejam sanadas, sob pena de incorrer nas penalidades previstas neste Contrato de Arrendamento, em caso da não regularização.

**Parágrafo Terceiro**

O exercício da fiscalização pela CODESP não exclui ou reduz a responsabilidade da ARRENDATÁRIA pela fiel execução deste Contrato de Arrendamento.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - DA INEXECUÇÃO E DA RESCISÃO DO CONTRATO**

A inexecução total ou parcial deste Contrato enseja a declaração da sua caducidade, com a sua rescisão unilateral pela CODESP e sem direito a indenização, com a aplicação das sanções contratuais ora previstas.

**Parágrafo Primeiro**

A CODESP poderá rescindir o Contrato de Arrendamento em casos de violação grave, contínua e não sanada ou não sanável das obrigações da ARRENDATÁRIA, bem como nos demais casos previstos neste Contrato e nas seguintes situações:

- a) desvio do objeto contratual pela ARRENDATÁRIA;
- b) dissolução da ARRENDATÁRIA;
- c) subarrendamento ou transferência do arrendamento, sem prévia anuência da CODESP;
- d) cessação de mais de 2 (dois) pagamentos pela ARRENDATÁRIA, mensais e sucessivos, declaração de falência ou requerimento de concordata;
- e) interrupção da execução sem causa justificada;
- f) operações portuárias realizadas com infringência das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- g) descumprimento de decisões judiciais;
- h) ocupação ou utilização de área, além daquela estabelecida neste Instrumento;
- i) ocorrência do estabelecido no Parágrafo Primeiro da Cláusula Trigésima Terceira deste Contrato, observado o disposto em seu Parágrafo Segundo, bem como retomada da área arrendada, para atendimento de exigência do interesse público.

**Parágrafo Segundo**

A rescisão do Contrato de Arrendamento nas hipóteses previstas no "caput" desta cláusula e em seu Parágrafo Primeiro, exceção feita, neste último caso, às disposições de sua alínea "i", deverá ser precedida da verificação da inadimplência da ARRENDATÁRIA em processo administrativo, assegurado o direito de ampla defesa.

**Parágrafo Terceiro**

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 última comunicação será feita concedendo-se o mesmo prazo para o enquadramento da ARRENDATÁRIA.

**Parágrafo Quarto**

Instaurado o processo administrativo e comprovada a inadimplência da ARRENDATÁRIA, a rescisão será declarada por ato da autoridade competente da CODESP, independentemente de indenização prévia calculada no curso do processo.

**Parágrafo Quinto**

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

**Parágrafo Sexto**

O Contrato de Arrendamento poderá ser rescindido por iniciativa da ARRENDATÁRIA, no caso de descumprimento das normas contratuais pela CODESP, mediante ação administrativa ou judicial especialmente intentada para esse fim, com o estabelecimento de eventuais indenizações cabíveis.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - DAS CAUSAS JUSTIFICADORAS DA INEXECUÇÃO DO CONTRATO**

A inexecução do Contrato de Arrendamento, resultante de força maior, de caso fortuito, de fato do príncipe, de fato da Administração ou de interferências imprevistas que retardem ou impeçam 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, assim como pelo descumprimento das obrigações emergentes do Contrato de Arrendamento, desde que tais fatos sejam devidamente justificados e comprovados pela ARRENDATÁRIA.

**Parágrafo Primeiro**

Para os fins previstos no "caput" desta cláusula considera-se:

- a) força maior: o evento humano que por sua imprevisibilidade e inevitabilidade cria para a ARRENDATÁRIA óbice intransponível na execução do Contrato de Arrendamento, traduzindo ato superveniente impeditivo para o cumprimento das obrigações assumidas;
- b) caso fortuito: o evento da natureza, que, por sua imprevisibilidade e inevitabilidade, gera para a ARRENDATÁRIA obstáculo irremovível no cumprimento do Contrato de Arrendamento;
- c) fato do príncipe: toda determinação estatal, geral, imprevista e imprevisível, positiva ou negativa, que onere substancialmente a execução do Contrato de Arrendamento;
- d) fato da Administração: toda ação ou omissão de órgão da Administração Pública, que, incidindo direta e especificamente sobre o Contrato de Arrendamento, retarde, agrave ou impeça a sua execução; o fato da Administração se equipara a força maior e produz os mesmos efeitos excludentes da responsabilidade da ARRENDATÁRIA pela inexecução do ajuste;
- e) interferências imprevistas: são ocorrências materiais não cogitadas pelas partes na celebração do Contrato de Arrendamento, mas que surgem na sua execução de modo surpreendente e excepcional, dificultando e onerando extraordinariamente o prosseguimento e a conclusão dos trabalhos; a interferência imprevista se distingue das demais superveniências pela descoberta de obstáculos materiais, naturais ou artificiais, depois de iniciada a execução do Contrato de Arrendamento, embora sua existência seja anterior ao ajuste, mas só revelada por intermédio das obras ou serviços em andamento, dada a sua omissão nas sondagens ou a sua imprevisibilidade em circunstâncias comuns de trabalho; tais interferências, ao contrário das demais superveniências, não são impeditivas do prosseguimento das obras e serviços constantes deste Contrato, mas, sim, criadoras de maiores dificuldades e onerosidades para a conclusão das mesmas obras e serviços.



**Parágrafo Segundo**

Perante a ocorrência de quaisquer das superveniências previstas nesta cláusula as partes acordarão se haverá lugar a reposição do equilíbrio econômico e financeiro do Contrato de Arrendamento, nos termos previstos neste Contrato, ou, caso a impossibilidade de cumprimento do mesmo se torne definitiva ou a reposição do equilíbrio econômico e financeiro se revele excessivamente onerosa às partes, proceder-se-á a rescisão do Contrato de Arrendamento.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA - DAS PENALIDADES**

A ARRENDATÁRIA, deixando de cumprir quaisquer cláusulas deste Instrumento Contratual ou infringindo disposições legais vigentes, estará sujeita à multa de até 2% (dois por cento) do valor anual da remuneração do arrendamento, vigente na ocasião do inadimplemento, que será imposta pela CODESP:

- a) por dia de atraso no prazo para a apresentação do projeto executivo e respectivas especificações técnicas à apreciação da CODESP;
- b) por dia de atraso no prazo para a conclusão das obras e entrada em serviço;
- c) pela infração ou não atendimento de qualquer dispositivo ou exigência contratual.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - DA INTERVENÇÃO**

A CODESP poderá intervir no arrendamento, observado o disposto no Parágrafo Primeiro desta cláusula, com o fim de assegurar a adequação na prestação do serviço, nos termos definidos no Parágrafo Terceiro da Cláusula Vigésima deste Contrato, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes.

**Parágrafo Primeiro**

A intervenção far-se-á após esgotadas as demais medidas assecuratórias dos direitos da CODESP e previstas neste Contrato e, por ato próprio da CODESP, que conterà a designação do interventor, o prazo da intervenção e os objetivos e limites da medida.

**Parágrafo Segundo**

Declarada a intervenção, a CODESP 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.

**Parágrafo Terceiro**

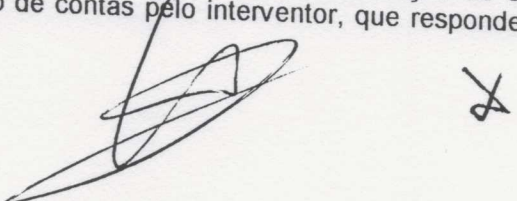
Se ficar comprovado que a intervenção não observou os pressupostos legais e regulamentares será declarada sua nulidade, devendo o serviço ser imediatamente devolvido à ARRENDATÁRIA, sem prejuízo de seu direito à indenização.

**Parágrafo Quarto**

O procedimento administrativo a que se refere o Parágrafo Segundo anterior deverá ser concluído no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de considerar-se inválida a intervenção.

**Parágrafo Quinto**

Cessada a intervenção, se não for extinto o arrendamento, a administração do serviço será devolvida à ARRENDATÁRIA, precedida de prestação de contas pelo interventor, que responderá pelos atos praticados durante a sua gestão.





**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA - DA EXTINÇÃO DO ARRENDAMENTO**

Extingue-se o arrendamento por:

- I. advento do termo contratual;
- II. rescisão;
- III. retomada da área arrendada;
- IV. anulação da Licitação;
- V. falência ou extinção da Empresa ARRENDATÁRIA.

**Parágrafo Primeiro**

Extinto o arrendamento, retornam à CODESP os direitos e privilégios decorrentes do arrendamento, com reversão dos bens vinculados ao mesmo.

**Parágrafo Segundo**

A CODESP procederá aos levantamentos, avaliações e liquidações necessários, no prazo de 90 (noventa) dias contados da extinção do arrendamento, salvo na hipótese de advento do termo contratual, quando essas providências deverão ser adotadas com antecedência.

**Parágrafo Terceiro**

A reversão, na hipótese de extinção do arrendamento por advento do seu termo, será feita sem indenização, salvo na hipótese da necessidade de se ressarcir os custos de aquisição dos bens reversíveis ainda não depreciados.

**Parágrafo Quarto**

Dar-se-á a retomada da área arrendada sempre que, durante o prazo do Contrato, o interesse público assim o exigir, com pagamento prévio de eventual indenização que for devida.

**Parágrafo Quinto**

A anulação da Licitação, da qual resultou o presente Contrato de Arrendamento, decidida em processo administrativo ou judicial, será determinante da extinção do Contrato, com apuração dos débitos e indenizações recíprocas que eventualmente forem devidas, sua compensação e liquidação do saldo.

**Parágrafo Sexto**

Extinto o Contrato, haverá a imediata assunção da área arrendada pela CODESP ou pelo novo ARRENDATÁRIO, se houver, procedendo-se avaliações e liquidações eventualmente necessárias.

**Parágrafo Sétimo**

A área arrendada deverá estar livre e desembaraçada de qualquer outro bem que não seja afeto às benfeitorias usuais do arrendamento e se encontrar em perfeitas condições de conservação, comprovada por atestado técnico da CODESP.

**Parágrafo Oitavo**

Na hipótese de não ser procedida a entrega do imóvel à CODESP, o valor da remuneração mensal do arrendamento será aumentado, automática e independentemente de qualquer notificação, em 50% (cinquenta por cento), ficando ainda a ARRENDATÁRIA, sujeita ao pagamento de uma multa diária de 1% (um por cento) do valor já aumentado, a partir do mês subsequente ao da extinção do Contrato, até a efetiva e integral retirada da ARRENDATÁRIA.



**Parágrafo Nono**

Quando da devolução da área, a ARRENDATÁRIA deverá fazê-lo sem qualquer débito, inclusive junto aos seus fornecedores de água e energia elétrica, na hipótese desse fornecimento não ser efetuado pela CODESP.

**Parágrafo Décimo**

Ocorrendo o término antecipado do arrendamento, resultante de acordo entre as partes, o instrumento de distrato deverá conter regras claras e pormenorizadas sobre a composição patrimonial decorrente do ajuste.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA - DOS BENS QUE INTEGRAM O ARRENDAMENTO**

Integram o arrendamento, para o efeito de reversão na extinção deste Contrato, as instalações portuárias e os equipamentos existentes na área arrendada, observadas ainda, as relações referidas no "caput" da Cláusula Quadragésima Primeira deste Contrato.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA - DA GUARDA E DA VIGILÂNCIA DOS BENS QUE INTEGRAM O ARRENDAMENTO**

A ARRENDATÁRIA é responsável pela guarda e vigilância dos bens que integram o arrendamento.

**Parágrafo Primeiro**

A ARRENDATÁRIA não poderá, por qualquer forma, alienar ou onerar os bens referidos na Cláusula Trigésima Sétima anterior.

**Parágrafo Segundo**

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

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA - DA REVERSÃO DOS BENS QUE INTEGRAM O ARRENDAMENTO**

Revertem à CODESP, gratuita e automaticamente, na extinção do arrendamento pelo término do prazo: obras civis, equipamentos de grande porte, sistemas de comunicação e de informática, instalações elétricas e de comunicação de dados, sistema de controle e de segurança, além de todas as instalações portuárias construídas pela ARRENDATÁRIA, nos termos previstos neste Contrato.

**Parágrafo Primeiro**

A reversão dos bens, quando a extinção do arrendamento ocorrer por interesse público e nas hipóteses previstas no Parágrafo Quarto da Cláusula Trigésima Sexta, far-se-á com pagamento, pela CODESP, das parcelas dos custos de aquisição de equipamentos e custos da construção das instalações da ARRENDATÁRIA, ainda não amortizados ou depreciados, desde que tenham sido realizados com a prévia aprovação da CODESP.

**Parágrafo Segundo**

Ocorrendo a dissolução ou liquidação da ARRENDATÁRIA, não poderá ser procedida a partilha do respectivo patrimônio social sem que a CODESP 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 CODESP.



**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA - DO TERMO DE REVERSÃO DE BENS**

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

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA - DA TRANSFERÊNCIA DOS BENS QUE INTEGRAM O ARRENDAMENTO**

As relações dos bens que farão parte deste Contrato de Arrendamento e que ficarão sob a guarda da ARRENDATÁRIA constarão de ANEXO ao presente Instrumento. Estas relações serão feitas em conjunto pelas partes por ocasião do término das obras das instalações portuárias e de todas as ampliações e modificações que venham a ocorrer durante a vigência deste Contrato.

**Parágrafo Primeiro**

A transferência dos bens, por ocasião de sua reversão à CODESP, será realizada mediante "Termo" assinado por representante da CODESP e por representante legal da ARRENDATÁRIA.

**Parágrafo Segundo**

Os bens deverão ser mantidos em condições normais de uso, de forma que, quando de sua entrega à CODESP, se encontrem em perfeito estado, exceto pelo resultado normal do processo de deterioração.

**Parágrafo Terceiro**

Caso a entrega dos bens para a CODESP não se verifique nas condições exigidas no parágrafo anterior, a ARRENDATÁRIA indenizará a CODESP, devendo a indenização ser calculada nos termos legais, preferencialmente mediante acordo entre as partes.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA - DOS SEGUROS E DAS GARANTIAS**

A ARRENDATÁRIA se obriga ao pagamento dos prêmios e a manter em vigor, a partir da data de assinatura deste Contrato, as apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva cobertura para todos os riscos inerentes ao arrendamento -- bens e pessoas --, inclusive contra terceiros, devidamente atualizadas, de acordo com a legislação aplicável.

**Parágrafo Primeiro**

Para garantia do fiel cumprimento das cláusulas e condições deste Contrato de Arrendamento, a ARRENDATÁRIA presta caução em cheque nominal à CODESP ou títulos da dívida pública, seguro-garantia, ou fiança bancária, cujo valor será atualizado nas mesmas condições em que ocorrerem as atualizações deste Contrato, da seguinte forma:

**a) com relação à utilização do imóvel:**

o correspondente a três vezes o valor mensal do arrendamento da área, devendo ser depositado, pela ARRENDATÁRIA, na Tesouraria da CODESP, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data da competente convocação da CODESP, sob pena de decair do direito à contratação;

**b) com relação à movimentação de mercadorias:**

a ARRENDATÁRIA prestará antes do início de cada operação, caução de garantia no valor correspondente ao volume a ser movimentado, a preços atualizados.



**Parágrafo Segundo**

O montante caucionado, conforme letra "a" do Parágrafo Primeiro, somente será devolvido ou liberado, quando comprovadamente o valor investido no imóvel, pela ARRENDATÁRIA, for de vulto superior ao da caução, ou ainda, após o término ou a rescisão deste Contrato e depois de liquidados eventuais débitos dele oriundos, tudo sem responsabilidade da CODESP por qualquer compensação pela mora da devolução.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA TERCEIRA - DO REGIME JURÍDICO E FISCAL DO ARRENDAMENTO**

Este arrendamento reger-se-á pela Lei Federal n.º 8.630, de 1993, pela Lei Federal n.º 8.666, de 1993, e suas alterações, pela Lei Federal n.º 8.987, de 1995, no que for aplicável, pelo Regulamento de Exploração do Porto e pelas demais normas legais e regulamentares aplicáveis, assim como pelas cláusulas deste Contrato.

**Parágrafo Único**

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

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUARTA - DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

Este Contrato regular-se-á pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-se-lhe, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições de direito privado.

**Parágrafo Único**

O Contrato de Arrendamento deve ser fielmente executado pelas partes, respondendo, cada uma, pelas consequências de sua inexecução parcial ou total.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUINTA - DA INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

As divergências acerca da aplicação de cláusulas contratuais que porventura não puderem ser sanadas por recurso às regras gerais de interpretação, resolver-se-ão de acordo com os seguintes critérios:

- a) as normas da Lei Federal n.º 8.630, de 1993, prevalecem sobre quaisquer outras;
- b) as normas gerais da Lei Federal n.º 8.987, de 1995, quando aplicáveis;
- c) as normas da Lei Federal n.º 8.666, de 1993, e suas alterações, no que forem aplicáveis ao arrendamento;
- d) as cláusulas deste Contrato e os seus ANEXOS;
- e) as regras constantes da Cláusula Quadragésima Quarta deste Contrato;
- f) as normas de procedimento do EDITAL e respectivos ANEXOS, do qual resultou este Contrato de Arrendamento.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEXTA - DA INVALIDADE PARCIAL DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

Se alguma disposição deste Contrato de Arrendamento vier a ser considerada nula ou inválida, tal fato poderá não afetar as demais disposições, que poderão manter-se em vigor.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA - DA TRANSFERÊNCIA DO ARRENDAMENTO**

É vedado à ARRENDATÁRIA transferir o arrendamento ou por qualquer modo realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir idênticos resultados, sem prévia autorização da CODESP, sendo nulo qualquer ato praticado em violação ao disposto nesta cláusula.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA OITAVA - DO SUBARRENDAMENTO**

É vedado o subarrendamento, sem prévia anuência da CODESP, bem como sem o atendimento dos pressupostos legais aplicáveis.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA NONA - DOS RECURSOS**

Dos atos da CODESP durante a execução deste Contrato de Arrendamento, não sujeitos aos procedimentos administrativos previstos neste Instrumento, cabe recurso à instância imediatamente superior a autora do ato recorrido.

**CLÁUSULA QÜINQUAGÉSIMA - DA ABSORÇÃO DE MÃO-DE-OBRA DOS QUADROS DA CODESP**

Na absorção de mão-de-obra dos quadros da CODESP, pela ARRENDATÁRIA, para a realização dos serviços objeto deste Contrato, serão aplicadas às seguintes regras:

- a) serão cumpridos pela CODESP todos os procedimentos legais relativos ao desligamento do pessoal, sem justa causa, dos seus quadros e, pela ARRENDATÁRIA, os procedimentos de admissão com vínculo empregatício em seus quadros;
- b) para os efeitos deste Contrato, o número de empregados da CODESP absorvido pela ARRENDATÁRIA é de 1 (um) profissional;
- c) o quadro de pessoal procedente da CODESP absorvido pela ARRENDATÁRIA deverá permanecer igual, pelo prazo de 5 (cinco) anos;
- d) estão relacionados, no quadro constante do ANEXO IV deste Contrato, as categorias, as respectivas remunerações anuais diretas com encargos, bem como a estimativa de custo médio de desligamento do pessoal passível de absorção pela ARRENDATÁRIA.

**Parágrafo Primeiro**


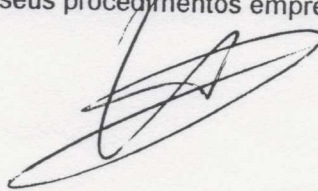
Em caso de redução da quantidade de pessoal absorvido pela ARRENDATÁRIA e constante deste Contrato e, não havendo reposição, no prazo de 60 (sessenta) dias, para manter o quadro igual ao período considerado, a CODESP deverá ser ressarcida da parcela correspondente à redução ocorrida.

**Parágrafo Segundo**

O ressarcimento será feito mensalmente até que se complete o período de 5 (cinco) anos considerado neste Contrato.

**Parágrafo Terceiro**

No prazo de 60 (sessenta) dias que anteceder o início da operação dos serviços decorrentes do arrendamento, a ARRENDATÁRIA deverá selecionar as pessoas que serão contratadas, efetivar suas contratações e propiciar-lhes treinamento em seus procedimentos empresariais específicos.







**Parágrafo Quarto**

Neste mesmo prazo, a CODESP colocará à disposição da ARRENDATÁRIA a relação nominal e informações curriculares dos profissionais interessados em integrar seu quadro de pessoal com vínculo empregatício.

**Parágrafo Quinto**

Na época dos desligamentos de pessoal dos quadros da CODESP, a ARRENDATÁRIA antecipará à CODESP parcela de receita igual ao custo dos desligamentos, custo este atualizado para a referida época dos desligamentos.

**Parágrafo Sexto**

Esse valor deverá ser deduzido do pagamento que a ARRENDATÁRIA fará à CODESP pelo arrendamento em 10 (dez) parcelas iguais e sucessivas, sem acréscimos.

**Parágrafo Sétimo**

Enquanto permanecerem no quadro da ARRENDATÁRIA, os empregados absorvidos que optarem por permanecer contribuindo para o PORTUS, serão reembolsados, pela ARRENDATÁRIA, do valor correspondente à contribuição do empregador ao PORTUS, cujos valores anuais aproximados estão indicados no ANEXO IV.

**CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA - DA EMPRESA ARRENDATÁRIA**

A ARRENDATÁRIA deverá, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de assinatura deste Contrato, alterar o seu Estatuto Social ou Contrato Social ou poderá criar, nesse mesmo prazo, Subsidiária Integral, com propósito específico e finalidade única de explorar o arrendamento ora ajustado, com proibição expressa de praticar quaisquer atos estranhos às atividades objeto deste Contrato, devendo ser mantido o mesmo controle acionário pré-existente à constituição da Empresa.

**Parágrafo Primeiro**

A ARRENDATÁRIA deverá assumir a forma de sociedade anônima, na conformidade da lei brasileira.

**Parágrafo Segundo**

O Estatuto Social da Sociedade ARRENDATÁRIA deverá contemplar, em caráter permanente, cláusula que submeta à prévia autorização da CODESP qualquer modificação nas suas cláusulas.

**Parágrafo Terceiro**

O capital social subscrito da ARRENDATÁRIA deverá ser igual a 20% (vinte por cento) do VALOR DO INVESTIMENTO e sua parcela integralizada igual ao mínimo de 10% (dez por cento) do capital subscrito.

**Parágrafo Quarto**

Para os efeitos previstos nos Parágrafos anteriores, o exercício social da ARRENDATÁRIA e o exercício financeiro do Contrato de Arrendamento coincidem com o ano civil.



**Parágrafo Quinto**

Em 30 de abril de cada ano, a CODESP efetuará a verificação do capital subscrito da ARRENDATÁRIA para efeito, inclusive, de assegurar a proporcionalidade com os investimentos realizados.

**Parágrafo Sexto**

A participação de capitais não nacionais na ARRENDATÁRIA obedecerá as leis brasileiras em vigor.

**Parágrafo Sétimo**

A ARRENDATÁRIA deve manter estabelecido em seu Estatuto Social o percentual dos lucros líquidos a serem apurados, na forma da lei vigente, no balanço anual ao final do exercício social.

**Parágrafo Oitavo**

A ARRENDATÁRIA deve, outrossim, manter estabelecido, em seu Estatuto, que a distribuição de dividendos ficará condicionada aos limites fixados pela Lei nº 6.404/76, quer quantitativamente, quer quanto à periodicidade de sua distribuição.

**Parágrafo Nono**

Ressalvados os direitos dos acionistas preferenciais, se houver, bem como o dividendo mínimo obrigatório estabelecido no Estatuto Social, somente serão distribuídos dividendos excedentes ao dividendo mínimo obrigatório ou quaisquer outros benefícios societários, inclusive "pro-labore" aos administradores/acionistas, previstos no Estatuto, ao final do exercício social, quando resultarem da apuração de lucros decorrentes da exploração objeto deste Contrato e desde que tais dividendos ou benefícios societários remanesçam após o pagamento de obrigações vencidas decorrentes do Contrato de Arrendamento, ainda que tais obrigações tenham se originado em exercícios financeiros anteriores ao da apuração dos lucros.

**Parágrafo Décimo**

A ARRENDATÁRIA deve encaminhar à CODESP, sempre que houver alteração, o Quadro de Acionistas, por tipo e quantidade de ações, informando a titularidade das ações ordinárias nominativas para efeito de verificação do cumprimento do controle previsto neste Contrato.

**Parágrafo Décimo Primeiro**

As ações ordinárias nominativas poderão ser transferidas, desde que não seja alterada a titularidade do controle do capital votante da ARRENDATÁRIA.

**Parágrafo Décimo Segundo**

A ARRENDATÁRIA poderá emitir obrigações, debêntures ou títulos financeiros similares que representem obrigações de sua responsabilidade, a favor de terceiros, mediante prévia anuência da CODESP quanto ao montante e modalidade da operação.

**Parágrafo Décimo Terceiro**

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

**Parágrafo Décimo Quarto**

A CODESP deverá aprovar, previamente, quaisquer processos de fusão, associação, incorporação ou cisão pretendidos pela ARRENDATÁRIA, desde que mantidas as condições de controle estabelecidas neste Contrato.

**Parágrafo Décimo Quinto**

O Estatuto da ARRENDATÁRIA deve manter em caráter permanente disposição que estabeleça que a mesma fica impedida de contrair empréstimos ou obrigações, cujos prazos de amortização excedam o termo final do arrendamento.

**Parágrafo Décimo Sexto**

O Estatuto deve manter vigente durante todo o prazo do arrendamento disposição que preveja uma reserva específica de restituição de capital aos acionistas nos casos de extinção do arrendamento; tal reserva será constituída por um percentual sobre os lucros líquidos anuais da ARRENDATÁRIA, bem como estatutariamente estabelecido o limite máximo da reserva.

**Parágrafo Décimo Sétimo**

No caso do parágrafo anterior, o Estatuto Social deverá estabelecer que esta reserva só poderá ser utilizada para aquela finalidade.

**CLÁUSULA QÜINQUAGÉSIMA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

Este Contrato de Arrendamento entra em vigor a partir da data de sua assinatura, observado o disposto no Parágrafo Primeiro desta Cláusula.

**Parágrafo Primeiro**

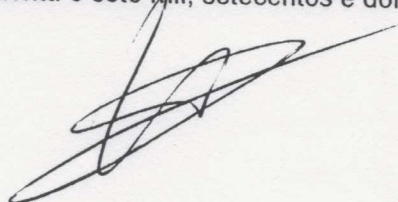
Para todos os fins e efeitos de direito, se estabelece que a eficácia deste Contrato de Arrendamento fica vinculada, no que pertine especificamente ao início efetivo das operações das INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, previstas no Projeto Executivo, à competente obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias e exigidas por lei, inclusive as estabelecidas no Parágrafo Primeiro do art. 4º da Lei Federal n.º 8.630/93.

**Parágrafo Segundo**

A não obtenção das licenças, autorizações ou aprovações, a cargo da ARRENDATÁRIA, implicará na rescisão do presente Contrato, se o motivo for a ela imputável, ou na sua rescisão, em não ocorrendo culpa da ARRENDATÁRIA. Em qualquer destas hipóteses, não caberá à CODESP qualquer ônus pela rescisão ou rescisão do Contrato.

**CLÁUSULA QÜINQUAGÉSIMA TERCEIRA - DO VALOR DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

Para fins meramente legais, dá-se ao presente Contrato de Arrendamento o valor global estimado de R\$ 1.687.702,00 (um milhão, seiscentos e oitenta e sete mil, setecentos e dois reais).



Handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or initials.



**CLÁUSULA QÜINQUAGÉSIMA QUARTA - DO FORO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

O Foro deste Contrato é o da Cidade de Santos, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem de pleno acordo, assinam as partes o presente Contrato de Arrendamento, em 2 (duas) vias, de igual teor e validade, juntamente com as 2 (duas) testemunhas.

Santos, 05 de fevereiro de 1998.

**Marcelo de Azeredo**  
DIRETOR-PRESIDENTE  
COMPANHIA DOCAS DO ESTADO  
DE SÃO PAULO - CODESP

**Frederico Victor Moreira Bussinger**  
DIRETOR DE GESTÃO PORTUÁRIA  
COMPANHIA DOCAS DO ESTADO  
DE SÃO PAULO - CODESP

**Alípio José Gusmão dos Santos**  
SÓCIO  
ARGEMIL - ARMAZÉNS GERAIS  
MIRAMBAVA LTDA.

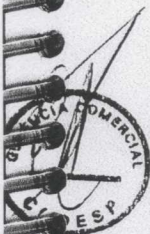
TESTEMUNHAS:

1)

NOME: OSVALDO MACHADO DE MELO  
RG.: 5.062.783

2)

NOME: RONALDO FERESZ  
RG.: 8.700.917



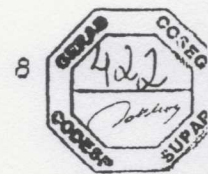
## ABSORÇÃO OPCIONAL DE MÃO-DE-OBRA DOS QUADROS DA CODESP

### RELAÇÃO DE CATEGORIAS PROFISSIONAIS REMUNERAÇÕES/CUSTOS/PORTUS

BASE Maio/96 - Abril/97

CATEGORIA	REMUNERAÇÃO MÉDIA ANUAL COM ENCARGOS (1)	CUSTO MÉDIO DE DESLIGAMENTO POR EMPREGADO (2)	PORTUS (3)
ASSIST. TEC. ADM. I	43.474.34	27.134.22	5.264.24
ASSIST. TEC. ADM. II	57.890.68	38.708.81	5.264.24
ASSIST. TEC. OPER.	69.973.56	45.189.04	5.264.24
ASSIST. ADM. I	30.667.86	17.392.16	4.683.29
ASSIST. ADM. II	32.669.69	16.566.97	4.988.99
ASSIST. OPE. I	28.879.34	15.167.01	4.410.16
ASSIST. OPE. II	57.157.50	30.972.39	5.264.24
AUX. MN C MA6H	14.595.00	10.353.57	2.228.80
AUX. MN C MAT	19.207.70	11.702.06	2.933.21
C-M MAN. ELET.	43.666.11	26.099.93	5.264.24
C-M MAN. MEC.	42.483.89	25.418.62	5.264.24
CALDEIREIRO 6H	17.669.42	8.791.74	2.698.30
CALDEIREIRO	28.471.52	16.536.93	4.347.89
CARPINTEIRO	24.135.24	14.651.41	3.685.69
CONFER. DE CAPATAZIA	110.138.62	77.343.29	5.264.24
ELET. MANUTENÇÃO 6H	34.823.79	20.766.20	5.264.24
ELET. MANUTENÇÃO	39.138.03	21.970.14	5.264.24
ENCARREGADO DE NAVIO	141.721.41	102.873.01	5.264.24
ENC. TURMA CAPATAZIA	62.268.93	41.030.06	5.264.24
FIEL ARMAZEM I	57.322.47	36.335.50	5.264.24
FIEL ARMAZEM II	71.776.25	51.188.33	5.264.24
MANOBRISTA DE TRATOR	28.075.19	15.029.18	4.287.36
MEC. MANUTENÇÃO	34.930.06	20.017.50	5.264.24
MESTRE MAN. ELET.	55.405.52	36.683.85	5.264.24
MESTRE MAN. MEC.	48.708.16	29.907.24	5.264.24
MOTORISTA CARRETA	53.634.04	29.894.34	5.264.24
OPER. EMPILHAD. I	76.691.28	38.931.37	5.264.24
OPER. EMPILHAD. II	56.330.37	28.845.19	5.264.24
OPER. EMPILHAD. III	72.243.25	44.415.48	5.264.24
OPER. GUINDASTE I	34.318.78	18.221.54	5.240.82
OPER. GUINDASTE II	46.221.35	26.469.90	5.264.24
OPER. GUINDASTE III	54.941.24	36.867.65	5.264.24
SOLDADOR	29.460.94	16.537.89	4.498.98
TRAB. ARMAZEM	26.248.29	14.671.93	4.008.38
TRAB. CAPATAZIA	41.453.16	24.027.56	5.264.24

- 1- Inclui: Salário base, adicionais de risco e de tempo de serviço, horas extras, DSR, produção.
- 2- Estimado para tempo de serviço médio de cada categoria. Inclui: multa sobre depósitos FGTS - uma remuneração por ano - saldo de salário, décimo terceiro, férias e aviso prévio.
- 3- Aplicado percentual de 15,271% sobre remuneração média da categoria até o limite máximo de R\$ 2.872,68.



A - Área de Arrendamento ( m2)	20.000
a - Valor do Arrendamento ( R\$ / m2)	0,606
b - Valor da Movimentação ( R\$ / ton)	0,606
Fcj - Fator multiplicador de Carência ( 12 meses )	0,869719

ANO	(a.A)12	b.X	R	Fcj	Fat. Mult VP	VPP
1	145.440	145.440	290.880	0,869719	1	252.983
2	145.440	148.470	293.910	0,869719	0,756144	193.284
3	145.440	150.500	298.940	0,869719	0,657516	169.806
4	145.440	154.530	299.970	0,869719	0,571753	149.164
5	145.440	157.560	303.000	0,869719	0,497177	131.018
6	145.440	160.590	306.030	0,869719	0,432328	115.068
7	145.440	163.620	309.060	0,869719	0,375937	101.050
8	145.440	166.650	312.090	0,869719	0,326902	88.736
9	145.440	170.286	315.726	0,869719	0,284262	78.056
10	145.440	170.286	315.726	0,869719	0,247185	67.875
11	145.440	170.286	315.726	0,869719	0,214943	59.021
12	145.440	170.286	315.726	0,869719	0,186907	51.340
13	145.440	170.286	315.726	0,869719	0,162528	44.629
14	145.440	170.286	315.726	0,869719	0,141329	38.807
15	145.440	170.286	315.726	0,869719	0,122895	33.746
16	145.440	170.286	315.726	0,869719	0,106865	29.344
17	145.440	170.286	315.726	0,869719	0,092926	25.516
18	145.440	170.286	315.726	0,869719	0,080805	22.188
19	145.440	170.286	315.726	0,869719	0,700265	19.188
20	145.440	170.286	315.726	0,869719	0,061100	16.777
					<b>VP</b>	<b>1.687.702</b>

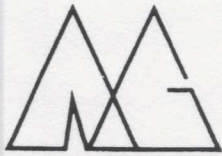
**ABSORÇÃO OPCIONAL DE MÃO DE OBRA**

ANO	Nº empreg	Rem/ Média com encargos	E	Fcj	Fat Multip para o VP	VPC
1	1	57.157,50	57.157,50	0,869719	1	49.710
2	1	57.157,50	57.157,50	0,869719	0,756144	37.587
3	1	57.157,50	57.157,50	0,869719	0,657516	32.685
4	1	57.157,50	57.157,50	0,869719	0,571753	28.421
5	1	57.157,50	57.157,50	0,869719	0,497177	24.714
					<b>VPC</b>	<b>173.117</b>

Assim  $C = R\$ 86.558,00$

$Z = VP + C$

*Simirachant*  
*M J 200*



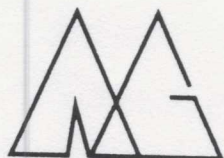
3.4) Cronograma de Implantação

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1. Gerenciamento	[Shaded]																	
2. Projeto	[Shaded]																	
Execução	[Shaded]				[Shaded]													
Aprov. CODESP	[Shaded]				[Shaded]													
3. Suprimentos	[Shaded]																	
4. Obras civis	[Shaded]																	
Mobilização	[Shaded]				[Shaded]													
Serv. preliminares	[Shaded]				[Shaded]													
Obras área tq's	[Shaded]				[Shaded]													
Prédio administrat	[Shaded]				[Shaded]													
Casa b's incêndio	[Shaded]				[Shaded]													
Tubovias	[Shaded]				[Shaded]													
Serv. complem.	[Shaded]				[Shaded]													
5. Mont. industrial	[Shaded]																	
Desmont. equip.	[Shaded]				[Shaded]													
Desmont. tubul.	[Shaded]				[Shaded]													
Instal. tanques	[Shaded]				[Shaded]													
Instal. demais eqs.	[Shaded]				[Shaded]													
Tubulação	[Shaded]				[Shaded]													
Eletricidade	[Shaded]				[Shaded]													
Instrumentação	[Shaded]				[Shaded]													
Controle	[Shaded]				[Shaded]													
Testes	[Shaded]				[Shaded]													
Pintura	[Shaded]				[Shaded]													

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

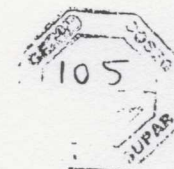
*[Handwritten signature]*



**ARGEMIL**  
ARMAZÉNS GERAIS MIRAMBAVA LTDA.

104

DECLARAÇÃO DE VISITA  
CONCORRÊNCIA Nº 27/97



À  
COMPANHIA DOCAS DO ESTADO DE SÃO PAULO - CODESP

Declaramos para todos os fins e efeitos de direito, que visitamos e examinamos, em 19/11/97, a área a ser arrendada pela CODESP e objeto da Concorrência nº 27/97, que cuida do arrendamento para exploração de Instalação Portuária, com utilização de área sob administração da CODESP, correspondente a aproximadamente 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), localizada na Ilha Barnabé, na margem esquerda do Porto de Santos, constituída pela Bacia do Antigo Tanque KE-4 (demolido), pelos Tanques KE-1, KE-2, KE-3, KE-5, KE-6, BE-2, respectivas Bacias de Contenção e Áreas Adjacentes, bem como participação financeira da Arrendatária nos investimentos necessários à construção e implantação das referidas instalações portuárias.

Declaramos ainda que, às nossas expensas e sob nossa responsabilidade, obtivemos todas as informações e efetuamos todas as verificações que se fizeram necessárias para a preparação de nossa Proposta, motivo pelo qual não podemos, em hipótese alguma, depois da data de apresentação de nossa Proposta e até a data de término do Contrato de Arrendamento, na eventualidade desta Empresa ser a vencedora do certame, propor modificações nos preços, prazos ou condições estipuladas no EDITAL, e respectivos anexos, da referida Concorrência, salvo em casos especificamente previstos no contrato de arrendamento.

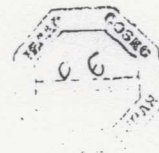
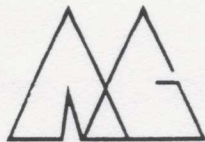
Declaramos por fim que, em hipótese alguma, será alegado por nossa Empresa qualquer tipo de prejuízo em relação à proposta apresentada, bem como que não será reivindicado qualquer benefício sob a invocação de insuficiência de dados e/ou informações sobre a área a ser arrendada.

Suzano, 08 de dezembro de 1997

ARGEMIL ARMAZENS GERAIS MIRAMBAVA LTDA

Alípio José Gusmão dos Santos  
Sócio





## PROPOSTA COMERCIAL

A PROPOSTA COMERCIAL da LICITANTE, estruturada nos termos definidos nos itens 116 a 118, do Edital da Concorrência nº 27/97, é a seguinte

a) valor fixo mensal para o arrendamento da área do terreno das INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS:

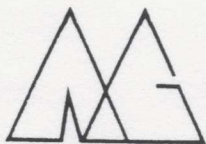
a = R\$ 0,606 por metro quadrado / por mês ou fração;

b) valor variável para a remuneração do arrendamento à CODESP, advinda da movimentação de mercadorias:

b = R\$ 0,606 por tonelada;

c) quantidade mínima de toneladas - excetuadas as baldeações - a ser movimentada nas INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS.

X = toneladas / ano, apresentada na tabela a seguir:

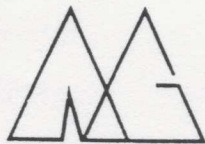


ANO	X (tonelada/ano)
1	240.000
2	245.000
3	250.000
4	255.000
5	260.000
6	265.000
7	270.000
8	275.000
9	281.000
10	281.000
11	281.000
12	281.000
13	281.000
14	281.000
15	281.000
16	281.000
17	281.000
18	281.000
19	281.000
20	281.000

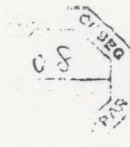
d) a declaração de garantia de movimentação nas INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS consta em folha a parte desta PROPOSTA.

e) número de meses relativos à carência:

FCj = 12 meses



**ARGEMIL**  
ARMAZENS GERAIS MIRAMBAVA LTDA.



07

A Licitante, apresenta anexa a este documento, sua "PLANILHA PARA A PROPOSTA", elaborada nos termos do ANEXO V do Edital da Concorrência.

Observação: A Licitante declara, que nos termos dos itens 139 a 149, do Edital, da Concorrência nº 27/97, absorverá 1 (um) Assistente Operacional II, constante da relação contida no ANEXO X do referido Edital.

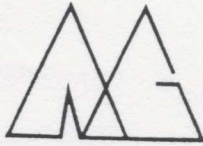
ANEXO V

COMPANHIA DOCS DO ESTADO DE SÃO PAULO

PLANILHA PARA PROPOSTA

ANEXO A PROPOSTA Nº ARG-01  
EDITAL CONCORRÊNCIA Nº 27 / 97

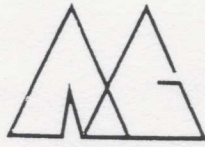
FIRMA: ARGEMIL ARMAZÉNS GERAIS MIRAMBAVA LTDA.  
CARÊNCIA TOTAL: 12 MESES



**ARGEMIL**  
ARMAZÉNS GERAIS MIRAMBAVA LTDA.

09  
SUPA

ANO	X (ton/ano)	b (R\$/ton)	a = 0,606 (R\$/m <sup>2</sup> )
1	240.000	0,606	
2	245.000	0,606	
3	250.000	0,606	
4	255.000	0,606	
5	260.000	0,606	
6	265.000	0,606	
7	270.000	0,606	
8	275.000	0,606	
9	281.000	0,606	
10	281.000	0,606	
11	281.000	0,606	
12	281.000	0,606	
13	281.000	0,606	
14	281.000	0,606	
15	281.000	0,606	
16	281.000	0,606	
17	281.000	0,606	
18	281.000	0,606	
19	281.000	0,606	
20	281.000	0,606	
<b>MOVIMENTAÇÃO TOTAL</b>			



**ARGEMIL**  
ARMAZÉNS GERAIS MIRAMBAVA LTDA.

10

09

- 2 - Atestado ou declaração firmado pela própria Licitante de garantia de movimentação nas INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, na quantidade proposta pela ARGEMIL - ARMAZÉNS GERAIS MIRAMBAVA LTDA., na Proposta Comercial, tendo sido observado o período de carência (letra "d", item 116, do Edital).



**ARGEMIL**  
ARMAZÉNS GERAIS MIRAMBAVA LTDA.



10

## DECLARAÇÃO

Pela presente e, nos termos do estipulado na letra "d", do item 116, do Edital da Concorrência nº 27/97 - PROAPS nº 24, promovida pela Companhia Docas do Estado de São Paulo - CODESP, a ARGEMIL ARMAZÉNS GERAIS MIRAMBAVA LTDA., garante que movimentará, nas INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, objeto da Concorrência mencionada, as quantidades de mercadorias indicadas nesta PROPOSTA COMERCIAL, observado o período de carência proposto, caso venha a ser contratada como Arrendatária.

Suzano, 08 de dezembro de 1997.

Alípio José Gusmão dos Santos  
Sócio