



CONTRATO DP/09 .2000

PROAPS Nº 42-AR

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA EXPLORAÇÃO DE INSTALAÇÃO PORTUÁRIA, COM UTILIZAÇÃO DE ÁREA, SOB ADMINISTRAÇÃO DA CODESP, DE APROXIMADAMENTE 25.600M² (VINTE E CINCO MIL E SEISCENTOS METROS QUADRADOS), SENDO DEFINIDA, POSTERIORMENTE, ATRAVÉS DE LEVANTAMENTO TOTPOGRÁFICO, SITUADA NA ILHA BARNABÉ, ONDE ESTÁ LOCALIZADO O TANQUE GZ-9, SUA RESPECTIVA BACIA DE CONTENÇÃO E AS BACIAS DE CONTENÇÃO DOS TANQUES GZ-1, GZ-2, GZ-13 E GZ-14, JÁ DEMOLIDOS, E ÁREAS ADJACENTES, CUJOS VOLUMES SÃO OS SEGUINTE: GZ-1 = 6.387M³, GZ-2 = 6.387M³, GZ-9 = 6.874M³, GZ-13 = 20.922M³ E GZ-14 = 20.826M³, ENVOLVENDO INVESTIMENTOS DA ARRENDATÁRIA, NA REFERIDA ÁREA, NECESSÁRIOS À REFORMA, ADMINISTRAÇÃO E OPERAÇÃO DE INSTALAÇÃO PORTUÁRIA DE USO PÚBLICO ESPECIAL – IPUPE, CONSIDERADA COMO RETRO-ÁREA CONTÍGUA (AO CAIS), VISANDO A MOVIMENTAÇÃO DE GRANÉIS LÍQUIDOS INFLAMÁVEIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO, A COMPANHIA DOCAS DO ESTADO DE SÃO PAULO - CODESP E, DE OUTRO LADO, A COPAPE COMPANHIA PAULISTA DE PETRÓLEO LTDA., OBJETO DA CONCORRÊNCIA N.º 03/99.

Pelo presente 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/n.º, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica 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. Wagner Gonçalves Rossi, visando à implementação do "PROGRAMA DE ARRENDAMENTOS E PARCERIAS NO PORTO DE SANTOS - PROAPS", e, de outro lado, a, COPAPE COMPANHIA PAULISTA DE PETRÓLEO LTDA., com sede em Guarulhos, no estado de São Paulo, à Rua Madrid, 121, Jardim Araçongas, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob n.º 01.428.174/0001-12, adiante designada simplesmente ARRENDATÁRIA, e representada neste ato por seu Presidente, Sr. Carlos Alberto de Oliveira Santiago, 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:

C:\DOCS\ARRENDAMENTO\CONTRATO\42-AR-C.DOC-D



CODESP
AUTORIDADE PORTUÁRIA

- 1 - Área do Porto: a área do Porto Organizado de Santos, onde estão localizadas as instalações portuárias, quais sejam, docas, cais, pontes e píeres 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;
- 2 - Arrendante: a CODESP;
- 3 - ARRENDATÁRIA: a Empresa que celebra este Contrato de Arrendamento com a CODESP;
- 4 - Autoridade Portuária: a CODESP e demais autoridades previstas na Lei 8.630/93;
- 5 - Carência: o período de **18 (dezoito) meses**, contado a partir data de assinatura do Contrato de Arrendamento, até a data de início da contagem da contagem da Movimentação Mínima Contratual estabelecida;
- 6 - 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;
- 7 - Empregado: a pessoa com vínculo empregatício com a CODESP, na data de publicação do Edital;
- 8 - Estado: o Estado de São Paulo;
- 9 - INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS: o conjunto das instalações portuárias e complementares, de titularidade da ARRENDATÁRIA, na forma prevista neste Contrato de Arrendamento;
- 10 - IPUPE: a Instalação Portuária de Uso Público Especial localizada dentro da área do Porto de Santos, sob gestão da Administração do Porto, utilizável pela ARRENDATÁRIA, nas condições da Definição n.º VI, constante do Capítulo I - Item 1200 - Definições do Regulamento de Exploração do Porto de Santos;
- 11 - IPUPG: a Instalação Portuária de Uso Público Geral localizada dentro da área do Porto Organizado de Santos, sob a gestão da Administração do Porto, utilizável por todos os Operadores Portuários;
- 12 - MMC: Movimentação Mínima Contratual é a quantidade mínima anual de mercadorias, garantida pela ARRENDATÁRIA, a ser movimentada nas INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, expressa em toneladas/ano;
- 13 - Obras: o conjunto de obras a serem construídas pela ARRENDATÁRIA, nos termos previstos neste Contrato;
- 14 - OGMO: o Órgão de Gestão de Mão-de-Obra do Trabalho Portuário, nos termos definidos pela Lei n.º 8.630/93;
- 15 - 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;
- 16 - Operadora Portuária: a Empresa pré-qualificada para execução da Operação Portuária, na área definida neste Contrato de Arrendamento;
- 17 - Poder Regulamentador: o poder inerente a determinadas autoridades de expedir os regulamentos do Porto Organizado, na forma e nos limites previstos em lei;
- 18 - Porto: o Porto Organizado de Santos;
- 19 - PORTUS: Instituto Portobrás de Seguridade Social, entidade de previdência ao qual estão vinculados os Empregados;



- 20 - 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;
- 21 - SPE: a Sociedade de Propósito Específico, por ações, constituída pelo(s) vencedor(es) da Licitação, a qual terá como objetivo social único e exclusivo a consecução do objeto da Licitação;
- 22 - União: a União Federal;
- 23 - Valor do Contrato: o valor resultante da soma dos valores das remunerações anuais durante o período de arrendamento.

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 aproximadamente 25.600m² (vinte e cinco mil e seiscentos metros quadrados), sendo definida, posteriormente, através de levantamento topográfico, situada na Ilha Barnabé, onde está localizado o Tanque GZ-9, sua respectiva bacia de contenção e as bacias de contenção dos Tanques GZ-1, GZ-2, GZ-13 e GZ-14, cujos volumes são os seguintes: GZ-1 = 6.387m³, GZ-2 = 6.387m³, GZ-9 = 6.874m³, GZ-13 = 20.922m³ e GZ-14 = 20.826m³, conforme indicações e delimitações apresentadas na Planta de Localização da Área Arrendada – ANEXO II, envolvendo investimentos da ARRENDATÁRIA, na referida área, necessários à reforma, administração e operação de Instalação Portuária de Uso Público Especial – IPUPE, considerado como retro-área contígua (ao cais) – assim entendida a retro-área contígua ao respectivo trecho de cais (berço de atracação) –, visando a movimentação de granéis líquidos inflamáveis, tudo de conformidade com as Propostas da ARRENDATÁRIA, datadas de 01/03/2000, com o autorizado pela Diretoria-Executiva da CODESP, em sua 974ª Reunião (ordinária), de 16/03/2000, e com o deliberado pelo Conselho de Administração da CODESP, em sua 250ª Reunião (ordinária), de 27/03/2000.

Parágrafo Primeiro

Na área do terreno, a ARRENDATÁRIA poderá operar uma INSTALAÇÃO PORTUÁRIA DE USO PÚBLICO ESPECIAL – IPUPE, especializada na OPERAÇÃO DAS INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS objeto deste Contrato.

Parágrafo Segundo

O trecho de cais (berço de atracação), onde serão realizadas as operações de embarque e desembarque dos produtos relacionados neste Contrato, permanecerá como INSTALAÇÃO PORTUÁRIA DE USO PÚBLICO GERAL - IPUPG, nas condições da Definição nº V, do Capítulo I - item 1200 - Definições, do Regulamento do Porto de Santos.

Parágrafo Terceiro

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.

C:\DOCS\ARRENDAMENTO\CONTRATO\42-AR-C.DOC-D



CODESP
JURÍDICO



Parágrafo Quarto

As INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS deverão ser exploradas, operadas, conservadas e melhoradas pela ARRENDATÁRIA, podendo ser modernizadas e ampliadas nos termos do artigo 4º. Parágrafo quarto, inciso VIII, da Lei nº 8.630/93. Até que se efetive o alandegamento, a ARRENDATÁRIA poderá requisitar à CODESP guarnição para garantir a manutenção dessa função.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS ANEXOS DO CONTRATO

Integram este Contrato de Arrendamento os seguintes ANEXOS:

- ANEXO I: Planta de Localização da Área Arrendada.
- ANEXO II: Cronograma de Investimento e Execução das Obras.
- ANEXO III: Desenho nº 4-XXX-11.394: Folha 1 – Instalações de Combate a Incêndio e
Folha 2 – Instalações de Produtos;
- ANEXO IV: Transcrição de carta com recomendações da CETESB;
- ANEXO V: Manual de Especificações Técnicas Sobre Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho e Norma de Segurança, Higiene e Medicina do Trabalho.

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, da movimentação mínima contratual - MMC -, de 307.200 (trezentos e sete mil e duzentas) toneladas por ano. Quando do pedido de autorização para atracação de navios, destinados a operar nestas INSTALAÇÕES, a ARRENDATÁRIA estará obrigada a citar o número do seu Contrato de Arrendamento.

Parágrafo Primeiro

O acompanhamento das movimentações realizadas no período contratual e após a carência estabelecida no item 5 da Cláusula Primeira, será feita conforme o inciso III do "caput" 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 Segundo

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 Terceiro

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

CLÁUSULA SEXTA - DOS INVESTIMENTOS DA ARRENDATÁRIA

A ARRENDATÁRIA deverá arcar com investimentos mínimos de R\$ 6.914.000,00 (seis milhões, novecentos e quatorze mil reais), tendo como data base o mês de março/2000, 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 ou pelo Operador Portuário por ele designado, junto ao OGMO do Porto Organizado 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

Os empregados técnicos e administrativos poderão ser da ARRENDATÁRIA e/ou do Operador Portuário.

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 2 (dois) meses, a contar da data de assinatura deste Contrato de Arrendamento, sob pena de rescisão contratual. A ARRENDATÁRIA deverá atender às seguintes condições específicas, para efeito do Projeto Executivo definitivo:

- a) reforço da laje do cais para a instalação de (des)embarcadores, caso seja necessário. Os dispêndios para este serviço serão considerados como parte do investimento;
- b) instalação de equipamentos de (des)embarque no cais;
- c) construir tanques e/ou armazéns e linhas de dutos ligando o Terminal ao cais e obras complementares;



- d) Sistemas de Segurança:
1. implantar sistemas de segurança/alívio de pressão de uso exclusivo e independente do da CODESP nas tubulações à área arrendada, bem como àquelas externas que interligam o cais ao Terminal. Os projetos de implantações, adequações e testes, deverão ser submetidos aos órgãos de controle ambiental e à área técnica da CODESP;
 2. implantar sistemas de combate a incêndio próprio e independente do da CODESP, em decorrência do local e dos produtos a serem movimentados. Os projetos deverão ser submetidos à apreciação do Corpo de Bombeiros e à Área Técnica da CODESP;
- e) implantar sistemas de drenagem de águas pluviais do Terminal, que deverá ser independente da rede da CODESP, sendo obrigatória a instalação de comportas nas suas extremidades de saída das INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS;
- f) apresentar à CODESP, antes do Terminal entrar em operação, os documentos emitidos pela Prefeitura, Corpo de Bombeiros, CETESB, etc, concedendo a devida autorização para início de operação;
- g) construir, obrigatoriamente, edificação sanitária para utilização dos motoristas de caminhões em operação no Terminal;
- h) possibilidade de demolições dos tanques;
- i) na demolição de tanques, entregar suas partes arrumadas e em local determinado pela CODESP;
- j) a ARRENDATÁRIA será responsável pelo remanejamento de interferências na área, para novas posições de acordo com a orientação da CODESP e conforme o Desenho das Interferências nº 4-XXX-11394 - Folhas nº 1 e 2;
- k) possibilidade de acesso ao cais, mediante contrato de "Servidão de Passagem" específico. Os dispêndios para este serviço serão considerados como parte do investimento mínimo;
- l) construir trecho de acesso interno, em frente a área objeto do arrendamento, no mínimo, com as mesmas características dos existentes;
- m) remoção das linhas de dutos, aéreas, pertencentes à instalação portuária às expensas da ARRENDATÁRIA.

Parágrafo Primeiro

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

Parágrafo Segundo

A CODESP deverá manifestar-se quanto ao projeto apresentado pela ARRENDATÁRIA no prazo de até 1 (um) mês, após seu respectivo recebimento para análise, 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.

C:\DOCS\ARRENDAMENTO\CONTRATO\42-AR-C.DOC-D



CODESP
JURÍDICO

Parágrafo Terceiro

As obras deverão ser iniciadas no prazo máximo de **1(um) mês**, após aprovação do Projeto Executivo definitivo pela CODESP, ou da comunicação, pela CODESP, da disponibilidade da área, o que ocorrer por último, devendo ser concluídas no máximo de **12 (doze) meses**, após a assinatura deste Contrato.

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 reforma, 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.

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.

M



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 verificarem 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 março/2000, data de apresentação da PROPOSTA:

I) no ato da assinatura deste Contrato:

- a) 10% (dez por cento) do valor total do Sítio Padrão, ou seja, R\$ 162.590,00 (cento e sessenta e dois mil, quinhentos e noventa reais);
- b) 20% (vinte por cento) da "Rm": R\$ 587.567,74 (quinhentos e oitenta e sete mil, quinhentos e sessenta e sete reais e setenta e quatro centavos);
- c) a diferença entre a Oferta da Arrendatária "OF" e o valor mínimo "Rm": R\$ 2.937.838,68 - R\$ 2.937.838,68 = 0);

sendo:

Rm = valor mínimo, de R\$ 2.937.838,68 (dois milhões, novecentos e trinta e sete mil, oitocentos e trinta e oito reais e sessenta e oito centavos), igual ao valor presente da remuneração do arrendamento para 1 (uma) MMC, com taxa de desconto de 10% (dez por cento) ao ano.

II) durante os 18 meses de carência:

$$R = 0,5 (aA) + bX$$



onde:

- R - valor da remuneração mensal do arrendamento;
- a - parâmetro igual a R\$ 0,59 (cinquenta e nove centavos de Real) por metro quadrado e por mês ou fração;
- A - área ocupada pelo arrendamento, em metros quadrados;
- b - parâmetro em função da movimentação, que será de R\$ 0,59 (cinquenta e nove centavos de Real) por tonelada;
- X - movimentação mensal, em toneladas, não computadas as baldeações.

II) após encerrada a carência e considerando-se o desconto relativo ao adiantamento:

$$R = 0,8(A \cdot a) + 0,8(b \cdot X)$$

Observadas as faixas de movimentação, sendo os valores de R, em reais, calculados em função de M, da seguinte forma:

| <u>M</u> | <u>b</u> (R\$) | <u>R</u> (R\$) |
|---------------------|-------------------|---|
| Para $M \leq 1$ | 0,59 | $(A \cdot 0,472) + (0,472 \cdot MMC_m)$ |
| Para $1 < M \leq 2$ | 0,443 | $(A \cdot 0,472) + (0,03 \cdot MMC_m) + (0,443 \cdot Y)$ |
| Para $2 < M \leq 3$ | 0,295 | $(A \cdot 0,472) + (0,620 \cdot MMC_m) + (0,295 \cdot Y)$ |
| Para $M > 3$ | 0,148 | $(A \cdot 0,472) + (1,062 \cdot MMC_m) + (0,148 \cdot Y)$ |

sendo:

- R = montante a ser pago, mensalmente, pela ARRENDATÁRIA;
- A = área ocupada pelo arrendamento, em metros quadrados;
- a = preço a ser pago, mensalmente, por metro quadrado e por mês ou fração, conforme o disposto na Tabela acima;
- MMC = movimentações mínimas contratuais anuais, conforme definidas no "caput" da Cláusula Quinta - Das Movimentações Mínimas, observadas as etapas e anos de vigência do Contrato;
- MMC_m = movimentações mínimas contratuais mensais, equivalentes a 1/12 (um doze avos) da MMC;
- b = preço a ser pago por tonelada movimentada;

- X = movimentação efetiva de toneladas no ano, não computadas as baldeações (no mínimo igual a MMC);
- 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.

- IV) pelo ressarcimento das condições da área encontrarem-se superiores às de "Sítio Padrão", 79 (setenta e nove) parcelas de R\$ 18.522,91 (dezoito mil, quinhentos e vinte e dois reais e noventa e um centavos);
- V) os referentes à Tabela I - Utilização da Infra-estrutura Portuária, caso a ARRENDATÁRIA seja a requerente, e os da Tabela II - Utilização da Infra-estrutura Terrestre, sendo a área em questão considerada como retro-área contígua (ao cais) - assim entendida a retro-área contígua ao respectivo trecho de cais (berço de atracação), 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, e de acordo com as normas da CODESP;

Parágrafo Primeiro

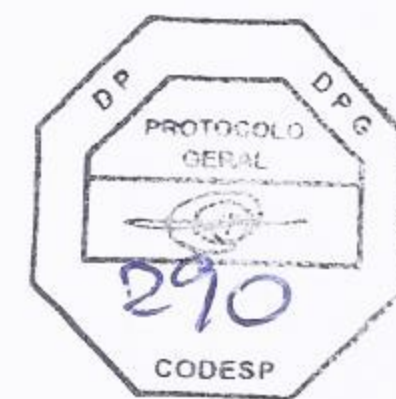
A água e a energia elétrica consumidas para atendimento a área arrendada poderão ser fornecidas pela CODESP, pagando a ARRENDATÁRIA o que for devido - inclusive instalação caso necessária -, de conformidade com os preços vigentes na data do respectivo faturamento. Caso a CODESP não possa efetuar esse 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 efeitos de consecução da meta de Movimentação Mínima Contratual - MMC, incidindo sobre elas, uma única vez, as tarifas portuárias relativas à utilização da infra-estrutura portuária.

C:\DOCS\ARRENDAMENTO\CONTRATO\42-AR-C.DOC-D

Handwritten signature



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

A Movimentação Mínima Contratual anual - MMC, será a estabelecida no "caput" da Cláusula Quinta, contada a partir da data do término da carência, 18 (dezoito), definida no item 5 da Cláusula Primeira deste Contrato.

Parágrafo Quinto

Todas e quaisquer obrigações fiscais e/ou tributárias, seja no âmbito federal, estadual ou municipal, que incidam ou venham a incidir sobre este Contrato, os serviços e o imóvel objeto do arrendamento, constituem ônus exclusivo da ARRENDATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Os pagamentos dos valores decorrentes deste Contrato deverão ser efetuados:

1. no ato da assinatura do Contrato de Arrendamento:
 - a) 10% (dez por cento) do valor total do Sítio Padrão, ou seja, R\$ 162.590,00 (cento e sessenta e dois mil, quinhentos e noventa reais);
 - b) o valor da diferença entre a oferta "OF" e o valor mínimo "Rm", acrescido do montante de R\$ 587.567,74 (quinhentos e oitenta e sete mil, quinhentos e sessenta e sete reais e setenta e quatro centavos), equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor mínimo, a título de adiantamento;
2. os referentes à remuneração do arrendamento, 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) no período compreendido entre a data de assinatura deste Contrato e até o término da carência, a parcela relativa a "A.a", bem como a parcela relativa à movimentação de mercadorias representada pelo produto "bX", sendo "b" definido no inciso II da Cláusula Décima Primeira – Dos Preços, e "X" é a movimentação do mês observada a Coluna M da tabela constante da mesma Cláusula Décima Primeira;

C:\DOCS\ARRENDAMENTO\CONTRATO\42-AR-C.DOC-D



CODESP
JURÍDICO



- b) 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, considerando-se o desconto relativo ao adiantamento, e de conformidade com a fórmula apresentada no inciso III do "caput" da Cláusula Décima Primeira - Dos Preços, deste Contrato. As movimentações que superarem MMC serão remuneradas conforme a Cláusula Décima Primeira - Dos Preços;
3. o valor restante referente ao ressarcimento pela condição de "Sítio Padrão" – "W", será pago trimestralmente, em 79 (setenta e nove) parcelas de R\$ 18.522,91 (dezoito mil, quinhentos e vinte e dois reais e noventa e um centavos), a partir de 3 (três) meses contados da data da assinatura do Contrato, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de apresentação, pela CODESP, dos respectivos faturamentos à ARRENDATÁRIA;
4. os referentes à Tabela I - Utilização da Infra-estrutura Portuária, caso a ARRENDATÁRIA seja a requerente, e os da Tabela II - Utilização da Infra-estrutura Terrestre, sendo a área em questão considerada como retro-área contígua (ao cais) – assim entendida a retro-área contígua ao respectivo trecho de cais (berço de atracação), 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, 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, independentemente de processo administrativo.

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 - Os referentes à remuneração do arrendamento e as expressões numéricas (em R\$), constantes dos incisos I, II, III da Cláusula Décima Primeira deste Contrato, serão reajustados 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;
 - I₀ - é o índice inicial, correspondente ao mês da apresentação da PROPOSTA;
 - I - é o índice relativo ao mês de reajuste.
- 2 - O da parcela trimestral "W", inciso IV da Cláusula Décima Primeira, pela TJLP - Taxa de Juros de Longo Prazo, nos termos da Resolução Federal n.º 2.121, de 30-11-94, e suas alterações, do Banco Central do Brasil.
 - 3 - os referentes à utilização da Tabela I - Infra-estrutura Portuária, caso a ARRENDATÁRIA seja a requerente, e os da Tabela II - Infra-estrutura Terrestre, sendo a área em questão considerada como retro-área contígua (ao cais), bem como da utilização dos demais serviços prestados pela CODESP, à disposição da ARRENDATÁRIA -- inciso V 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 da remuneração da área;
- 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 iniciar, imediatamente, após a assinatura deste Contrato, as operações das INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, evitando que a movimentação dos produtos sofra solução de continuidade.

Parágrafo Primeiro

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

Parágrafo Segundo

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

C:\DOCS\ARRENDAMENTO\CONTRATO\42-AR-C.DOC-D



M

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, contados a partir da data da assinatura do presente Contrato, 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 DA 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; e
- l) estimular a produtividade da mão-de-obra, dos equipamentos e das instalações, ao longo da vigência do arrendamento.

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.

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.

C:\DOCS\ARRENDAMENTO\CONTRATO\42-AR-C.DOC-D

M

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 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, no prazo máximo de 12 (doze) meses, a partir da data da assinatura do presente Contrato, 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.

C:\DOCS\ARRENDAMENTO\CONTRATO\42-AR-C.DOC-D



CODESP
JURÍDICO





CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA - DA FISCALIZAÇÃO

A CODESP exercerá, por meio de seus órgãos competentes, 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 de 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:\DOCS\ARRENDAMENTO\CONTRATO\42-AR-C.DOC-D



- 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,:

- 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.

C:\DOCS\ARRENDAMENTO\CONTRATO\42-AR-C.DOC-D



CODESP
JURÍDICO





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.

C:\DOCS\ARRENDAMENTO\CONTRATO\42-AR-C.DOC-D

M



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 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 deverá prestar caução à CODESP, em uma das seguintes modalidades: em cheque nominal, 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, referente à "aA" 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 está prestando caução de garantia, 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, referente ao arrendamento, somente será devolvido ou liberado, 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 conseqüências 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 admissão de ex-empregados, pela ARRENDATÁRIA, serão aplicadas as 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 ex-empregados da CODESP a serem admitidos pela ARRENDATÁRIA é de 4 (quatro) profissionais, constantes da relação anexa;
- c) em 15 (quinze) dias após a assinatura do Contrato, a CODESP apresentará relação nominal dos empregados que se inscreverem para serem admitidos pela ARRENDATÁRIA;
- d) a ARRENDATÁRIA deverá comunicar sua escolha no prazo de 15 (quinze) dias, após receber a relação nominal da CODESP;
- e) a CODESP deverá desligar o pessoal escolhido pela ARRENDATÁRIA no prazo de 15 (quinze) dias, após receber a relação dos empregados;
- f) a ARRENDATÁRIA deverá, em 10 (dez) dias, adotar os procedimentos cabíveis à contratação dos ex-empregados da CODESP -- registros nas Carteiras de Trabalho e demais assentamentos;
- g) o quadro de pessoal procedente da CODESP e absorvido pela ARRENDATÁRIA -- 4 (quatro) profissionais --, deverá permanecer igual pelo prazo de 3 (três) anos;
- h) a ARRENDATÁRIA assegurará aos ex-empregados a participação no PORTUS, nas mesmas condições que tinham na CODESP, por prazo mínimo de 3 (três) anos.
- i) A ARRENDATÁRIA deverá atender às recomendações da CETESB contidas no ANEXO IV.



Parágrafo Único

Em caso de redução da quantidade de pessoal admitido pela ARRENDATÁRIA e constante deste Contrato, deverá haver reposição, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, para manter o quadro igual ao período considerado.

CLÁUSULA QÜINQUAGÉSIMA 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 preexistente 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 à 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.

C:\DOCS\ARRENDAMENTO\CONTRATO\42-AR-C.DOC-D



CODESP
JURÍDICO

W



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.

Parágrafo Décimo Oitavo

A Sociedade de Propósito Específico ("SPE") deverá ter a duração superior, em 2 (dois) anos, à do Contrato.

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

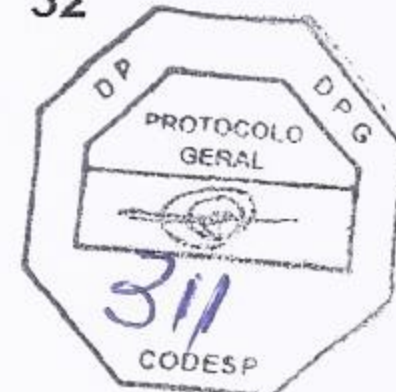
Para todos os fins e efeitos de direito, se estabelece que a eficácia deste Contrato de Arrendamento fica vinculada, no que pertine especificamente ao início efetivo das operações das INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, previstas no Projeto Executivo, à competente obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias 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\$ 8.603.948,00 (oito milhões, seiscentos e três mil, novecentos e quarenta e oito reais).




CLÁUSULA QÜINQUAGÉSIMA QUARTA - DO FORO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

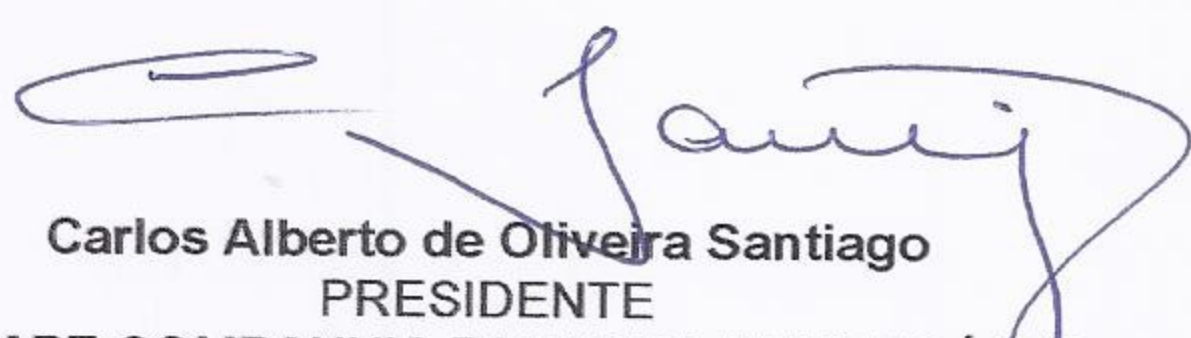
O Foro deste Contrato é o da Cidade de Santos, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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 2 (duas) testemunhas.

Santos, 28 de março de 2000.

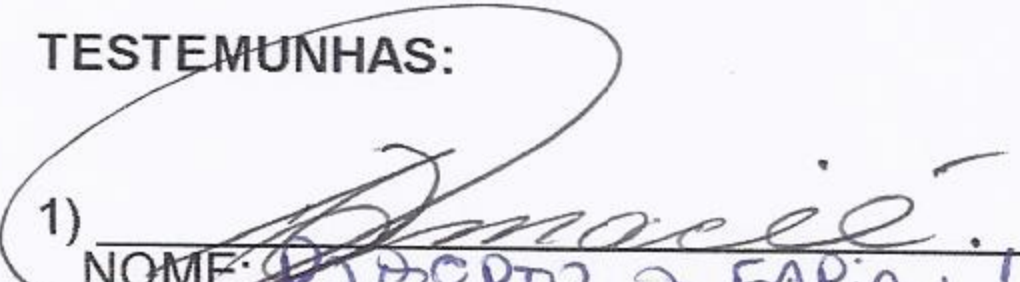


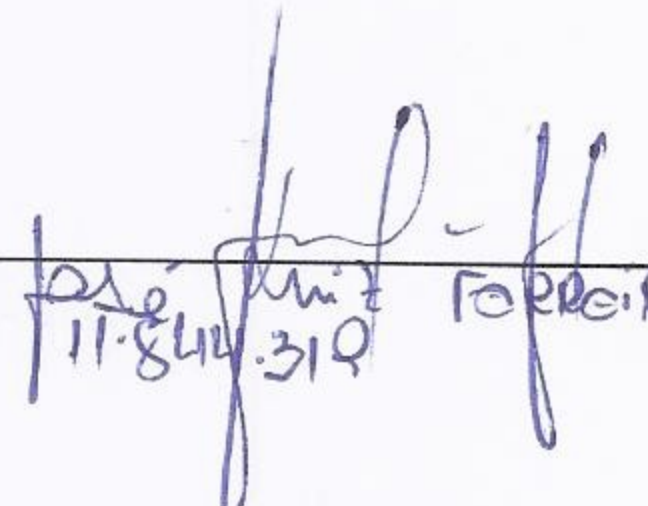
Wagner Gonçalves Rossi
DIRETOR-PRESIDENTE
COMPANHIA DOCAS DO ESTADO
DE SÃO PAULO - CODESP



Carlos Alberto de Oliveira Santiago
PRESIDENTE
COPAPE COMPANHIA PAULISTA DE PETRÓLEO

TESTEMUNHAS:

1) 
NOME: ROBERTO DE FÁRIA L. FERREIRA
RG.: 6538-CRA-DF

2) 
NOME: JOSÉ LUIZ FERREIRA
RG.: 11.844.319