



**COMPANHIA DOCAS DO ESTADO DE SÃO PAULO - CODESP
AUTORIDADE PORTUÁRIA**

CONTRATO DP/10.2001

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE ÁREA DE APROXIMADAMENTE 32.000 m², SITUADA NA ILHA DO BARNABÉ, NA MARGEM ESQUERDA DO PORTO DE SANTOS, ENVOLVENDO INVESTIMENTOS DA ARRENDATÁRIA NA REFERIDA ÁREA, NECESSÁRIOS À CONSTRUÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E OPERAÇÃO DE INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, VISANDO A MOVIMENTAÇÃO E ARMAZENAGEM DE GRANÉIS LÍQUIDOS, QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO, A COMPANHIA DOCAS DO ESTADO DE SÃO PAULO - CODESP E, DE OUTRO LADO, A COMPANHIA DOCAS DO ESTADO DE SÃO PAULO - CODESP E, DE OUTRO LADO, A AGEO TRADING DO BRASIL LTDA.

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, no Estado de São Paulo, na 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, Dr. Wagner Gonçalves Rossi, visando à implementação do "PROGRAMA DE ARRENDAMENTOS E PARCERIAS NO PORTO DE SANTOS - PROAPS", e, de outro lado, a, **AGEO TRADING DO BRASIL LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.234 - cj. 151 - sala A - 15º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob n.º 03.798.096/0001-73, adiante designada simplesmente **ARRENDATÁRIA**, e representada neste ato por seu Procurador, Sr. Alfredo Riberto Júnior, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob n.º 018.252.798-02, têm entre si certo e ajustado o que segue, que reciprocamente outorgam e aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

São adotados os termos, as siglas, e as expressões 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:

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 com a CODESP;
4. **AUTORIDADE PORTUÁRIA**: a CODESP e demais autoridades portuárias previstas na Lei 8.630/93;



Handwritten signature and the number 1.



**COMPANHIA DOCAS DO ESTADO DE SÃO PAULO - CODESP
AUTORIDADE PORTUÁRIA**

CONTRATO DP/10.2001

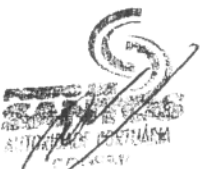
CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE ÁREA DE APROXIMADAMENTE 32.000 m², SITUADA NA ILHA DO BARNABÉ, NA MARGEM ESQUERDA DO PORTO DE SANTOS, ENVOLVENDO INVESTIMENTOS DA ARRENDATÁRIA NA REFERIDA ÁREA, NECESSÁRIOS À CONSTRUÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E OPERAÇÃO DE INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, VISANDO A MOVIMENTAÇÃO E ARMAZENAGEM DE GRANÉIS LÍQUIDOS, QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO, A COMPANHIA DOCAS DO ESTADO DE SÃO PAULO - CODESP E, DE OUTRO LADO, A AGEO TRADING DO BRASIL LTDA.

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, no Estado de São Paulo, na 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, Dr. Fernando Lima Barbosa Vianna, visando à implementação do "PROGRAMA DE ARRENDAMENTOS E PARCERIAS NO PORTO DE SANTOS - PROAPS", e, de outro lado, a, **AGEO TRADING DO BRASIL LTDA**, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.234 - cj. 151 - sala A - 15º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob n.º 03.798.096/0001-73, adiante designada simplesmente **ARRENDATÁRIA**, e representada neste ato por seu Procurador, Sr. Alfredo Riberto Júnior, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob n.º 018.252.798-02, têm entre si certo e ajustado o que segue, que reciprocamente outorgam e aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

São adotados os termos, as siglas, e as expressões 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:

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 com a CODESP;
4. **AUTORIDADE PORTUÁRIA**: a CODESP e demais autoridades portuárias previstas na Lei 8.630/93;



Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

5. **CARÊNCIA PARA FINS DE MMC:** o período de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da data de assinatura do Contrato até a data de início da contagem das Movimentações Mínimas Contratuais estabelecidas;
6. **CODESP:** a Concessionária do Porto Organizado de Santos, nos termos do Decreto Federal nº 85.309/80, que celebra, com a ARRENDATÁRIA, este o Contrato de Arrendamento;
7. **EMPREGADO:** a pessoa com vínculo empregatício com a CODESP;
8. **ESTADO:** o Estado de São Paulo;
9. **GRANÉIS LÍQUIDOS:** para fins deste Contrato são todos os granéis líquidos, de qualquer origem e natureza, movimentados na área arrendada;
10. **INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS:** as instalações portuárias e complementares de titularidade da ARRENDATÁRIA, na forma prevista neste CONTRATO;
11. **IPUPE:** a Instalação Portuária de Uso Público Especial localizada dentro da área do Porto Organizado de Santos, sob a gestão da Administração do Porto, utilizável pela ARRENDATÁRIA, nas condições da Definição nº VI, constante do Capítulo I - item 1200 – Definições, do Regulamento de Exploração do Porto de Santos;
12. **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, nas condições da Definição nº V, constante do Capítulo I – item 1200 – Definições, do Regulamento de Exploração do Porto de Santos;
13. **MMC:** a Movimentação Mínima Contratual é a quantidade mínima anual de mercadorias, garantida pela Licitante, a ser movimentada nas INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, expressa em toneladas/ano;
14. **OBRAS:** o conjunto das obras a serem implantadas pela ARRENDATÁRIA, nos termos previstos neste CONTRATO;
15. **OGMO:** o Órgão de Gestão de Mão-de-Obra do Trabalho Portuário do Porto de Santos, nos termos definidos pela Lei nº 8.630/93;
16. **OPERAÇÃO PORTUÁRIA:** a movimentação e armazenagem de mercadorias destinadas ou provenientes de transporte aquaviário, realizadas nas INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS pela ARRENDATÁRIA, e previstas neste CONTRATO;
17. **OPERADORA PORTUÁRIA:** a empresa pré-qualificada para execução da Operação Portuária.
18. **PME:** a Proposta de Metodologia de Execução apresentada na Concorrência;
19. **PODER REGULAMENTADOR:** o poder inerente a determinadas autoridades de expedir os regulamentos do Porto Organizado, na forma e nos limites previstos em lei;
20. **PORTO:** o Porto Organizado de Santos;
21. **PORTUS:** o Instituto Portobrás de Seguridade Social, entidade de previdência ao qual estão vinculados os EMPREGADOS;
22. **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 e em seus Anexos, assim como nas normas técnicas aplicáveis;
23. **SPE:** a Sociedade de Propósito Específico, por ações, constituída pelos vencedores da Licitação, a qual terá como objetivo social único e exclusivo a consecução do objeto do Contrato;
24. **UNIÃO:** a União Federal.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO DO CONTRATO

Constitui objeto do presente Contrato o arrendamento de área sob Administração da CODESP, de aproximadamente 32.000,00 m² (trinta e dois mil metros quadrados), sendo definida, posteriormente, através de levantamento topográfico, situada na Ilha do Barnabé, na Margem Esquerda do Porto de Santos, conforme indicações e delimitações apresentadas no ANEXO I - Planta de Localização da Área Arrendada, envolvendo investimentos da ARRENDATÁRIA, na referida área, necessários à construção, administração e operação de INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, visando a movimentação e armazenagem de GRANÉIS LÍQUIDOS, tudo de conformidade com o autorizado pela Diretoria-Executiva da CODESP, em sua 1004ª Reunião (ordinária), de 24/01/2001, e com o deliberado pelo Conselho de Administração da CODESP, em sua 262ª Reunião (ordinária), de 31/01/2001.

Parágrafo Primeiro

Na área do terreno, a ARRENDATÁRIA deverá operar uma INSTALAÇÃO PORTUÁRIA DE USO PÚBLICO ESPECIAL – IPUPE.

Parágrafo Segundo

A ARRENDATÁRIA deverá 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 e melhoradas pela ARRENDATÁRIA, podendo ser modernizadas e ampliadas nos termos do Artigo 4º, Parágrafo Quarto, inciso VIII, da Lei N.º 8.630/93.

Parágrafo Quarto

A disponibilização das INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, pela CODESP, ocorrerá mediante Termo de Entrega e Recebimento a ser firmado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado da data de assinatura deste Contrato de Arrendamento.

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-11.521.
- ANEXO II: Proposta vencedora da Licitação.
- ANEXO III: Relação de Categorias Profissionais/Remunerações/PORTUS (Absorção de mão-de-obra).
- ANEXO IV: Declaração de Visita.
- ANEXO V: Manual de Segurança, Higiene e Medicina do Trabalho.
- ANEXO VI: Relação de Bens Integrantes do Arrendamento.
- ANEXO VII: Documentos que compõem o Projeto Executivo.

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 – MMC's a seguir, expressas em toneladas de carga movimentadas por ano:

ANO	GRANÉIS LÍQUIDOS
1º	-
2º	-
3º	250.000
4º	250.000
5º	250.000
6º	250.000
7º	250.000
8º	250.000
9º	250.000
10º	250.000

ANO	GRANÉIS LÍQUIDOS
11º	250.000
12º	250.000
13º	250.000
14º	250.000
15º	250.000
16º	250.000
17º	250.000
18º	250.000
19º	250.000
20º	250.000

Parágrafo Primeiro

A avaliação do cumprimento das movimentações mínimas contratuais será feita anualmente, 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 a 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.

Parágrafo Quarto

As MMC's constantes do "caput" serão quinquenalmente revistas da seguinte forma:

- após cada período de 5 (cinco) anos, as MMC's propostas serão substituídas pelos totais efetivamente movimentados ano a ano, desde que seus valores superem aos das MMC's propostas;
- as MMC's propostas para os anos subsequentes serão substituídas pela menor movimentação realizada neste último quinquênio, desde que este valor supere as MMC's propostas ano a ano.

CLÁUSULA SEXTA - DOS INVESTIMENTOS DA ARRENDATÁRIA

Visando o melhoramento e a ampliação das INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS existentes, de modo a propiciar efetivo aumento de produtividade, a ARRENDATÁRIA promoverá, por sua exclusiva conta, no mínimo, os investimentos relacionados na sua Proposta, necessários à otimização operacional da área arrendada e dos serviços sob sua responsabilidade.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO TRABALHO PORTUÁRIO

O trabalho portuário, necessário à consecução do objeto deste Contrato, deverá ser realizado nos termos da Lei Federal N.º 8.630/93, bem como observadas as disposições contidas no Inciso V do Art.º 27 da Lei N.º 8.666/93, com a redação dada pela Lei N.º 9.854/99.

CLÁUSULA OITAVA - DO PROJETO

O projeto executivo, bem como o cronograma físico-financeiro das obras, no valor e prazos correspondentes, decorrentes do detalhamento do projeto apresentado na licitação, deverão ser desenvolvidos de conformidade com o ANEXO VII deste Contrato, e submetidos à aprovação da CODESP, no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar da data de assinatura deste Instrumento.

Parágrafo Primeiro

A CODESP deverá manifestar-se quanto ao projeto executivo apresentado pela ARRENDATÁRIA no prazo de até 1 (um) mês da sua apresentação, dando a sua aprovação ou rejeição, neste último caso fornecendo a devida fundamentação.

Parágrafo Segundo

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

Parágrafo Terceiro

As instalações, em geral, deverão ser projetadas de conformidade com a legislação aplicável, obedecendo às normas de segurança constantes do ANEXO V - "Manual de Segurança, Higiene 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 Quarto

A ARRENDATÁRIA será exclusivamente responsável pela obtenção de todas as licenças e aprovações por parte dos órgãos ambientais e alfandegário, necessárias à implantação do PROJETO e operação nas INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS.

Parágrafo Quinto

Eventuais atrasos no cronograma de implantação do PROJETO, ou do início das operações, não poderão ser alegados para fins de ampliação do período de carência mencionada na Cláusula Primeira, ficando estabelecido que tais atrasos jamais poderão acarretar modificações nas MMC's constantes da Cláusula Quinta – DAS MOVIMENTAÇÕES, e que o pagamento a que se refere o Parágrafo Terceiro da Cláusula Décima Primeira – DOS PREÇOS será impreterivelmente devido a partir de 24 (vinte e quatro)



meses da data de assinatura deste Instrumento, ressalvada a ocorrência de qualquer das causas excludentes de responsabilidade, referidas na Cláusula Trigésima Terceira deste Contrato.

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 PORTUÁRIAS, objeto deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

É assegurado a ARRENDATÁRIA o direito de construir na área arrendada. As obras somente poderão ser iniciadas após a apresentação das licenças exigidas pelos órgãos competentes e autorização por escrito da CODESP.

Parágrafo Primeiro

As obras deverão ser iniciadas no prazo máximo de 1 (um) mês da autorização feita pela CODESP, devendo ser concluídas no máximo até 12 (doze) meses, após a assinatura deste Contrato.

Parágrafo Segundo

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

Parágrafo Terceiro

Durante a vigência do Contrato, nos meses de junho e dezembro, a ARRENDATÁRIA deverá informar a CODESP, o total dos investimentos realizados até aquelas datas, na área em pauta.

Parágrafo Quarto

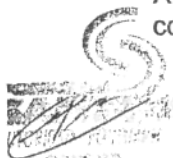
A responsabilidade única e exclusiva pelas obras e serviços ou por sua inoportuna ou inadequada execução, é da ARRENDATÁRIA, cabendo-lhe responder por eventuais prejuízos causados a CODESP ou a terceiros. Para tanto, a ARRENDATÁRIA deverá prever, em seus planos de custeio, a contratação dos pertinentes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

Parágrafo Quinto

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, em que se verifiquem vícios, defeitos ou incorreções, conforme solicitação da Fiscalização da CODESP.

Parágrafo Sexto

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.



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 já atualizados para o mês de Janeiro de 2001:

- I.) No ato da assinatura deste Contrato
- a) 10% (dez por cento) do valor total do Sítio Padrão, ou seja, R\$ 154.660,00 (Cento e cinquenta e quatro mil, seiscentos e sessenta reais);
 - b) 10% (dez por cento) da "Rm": R\$ 410.217,55 (Quatrocentos e dez mil, duzentos e dezessete reais e cinquenta e cinco centavos);
 - c) a diferença entre a Oferta da Arrendatária "OF" e o valor mínimo "Rm".

sendo:

Rm = valor mínimo, de R\$ 4.102.175,50 (Quatro milhões, cento e dois mil, cento e setenta e cinco reais e cinquenta centavos), igual ao valor presente de remuneração do arrendamento para 1 (uma) MMC, com taxa de desconto de 10 % (dez por cento) ao ano.

- II) durante os 24 meses de carência:

$$Rm = 1.(A .a)$$

Onde:

Rm- valor da remuneração mensal do arrendamento

a- parâmetro igual a R\$ 0,76 (setenta e seis 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\$ 0,76 (setenta e seis centavos de Real) por tonelada;

X- movimentação mensal, em toneladas, não computadas as baldeações.

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

$$Rm = 0,9 (A .a) + 0,9 (b.X)$$

Parágrafo Primeiro

A água e a energia elétrica consumidas para atendimento à área arrendada serão fornecidas pela CODESP, pagando a ARRENDATÁRIA o que for devido — inclusive instalação caso necessária —, de conformidade com os preços vigentes na data da respectiva cobrança. 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 destas instalações e dos respectivos consumos a cargo, única e exclusivamente, da ARRENDATÁRIA.

Parágrafo Segundo

As cargas baldeadas não serão contabilizadas 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.

Parágrafo Terceiro

Caso se verifique que a quantidade de mercadoria movimentada no período estabelecido na Cláusula Quinta foi inferior à MMC contratual, fica a ARRENDATÁRIA obrigada a pagar, mediante cobrança específica pela CODESP, o valor das Tarifas Portuárias correspondentes a diferença apontada.

Parágrafo Quarto

Ao final de cada período de 5 (cinco) anos a Rm constante do inciso I do “caput” será recalculada, considerando o disposto a seguir:

1. as MMC's propostas serão substituídas pelos totais efetivamente movimentados ano a ano, desde que seus valores superem aos das MMC's propostas;
2. as MMC's propostas para os anos subseqüentes serão substituídas pela menor movimentação dentre as realizadas neste último quinquênio, desde que este valor supere as MMC's propostas para cada ano.

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, sobre o imóvel objeto do arrendamento e sobre os serviços prestados pela ARRENDATÁRIA constituem ônus exclusivo da mesma.

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 Sitio Padrão, ou seja, R\$ 154.660,00 (cento e cinquenta e quatro mil, seiscientos e sessenta reais);
 - b) o valor da diferença entre a oferta “OF” e o valor mínimo “Rm”, acrescido do montante de R\$ 410.217,55 (quatrocentos e dez mil, duzentos e dezessete reais e cinquenta e cinco centavos), equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor mínimo, a título de adiantamento;
2. os referentes a remuneração do arrendamento, mensalmente, no prazo de 05 (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 “Aa”,
 - b) a partir do término da carência e até a data do término do Contrato de Arrendamento será devido o valor relativo a “Rm”, 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.;

3. o valor restante referente ao ressarcimento pela condição de "Sitio Padrão" – "W", será pago trimestralmente, em 79 (setenta e nove) parcelas de R\$ 17.619,49 (dezesete mil, seiscentos e dezenove reais e quarenta e nove 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

Ocorrendo atraso na liquidação de qualquer obrigação pecuniária estabelecida neste Contrato, o débito apurado será acrescido do valor correspondente à variação da TJLP "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 Segundo

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 Terceiro

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

Parágrafo Quarto

Eventuais contestações ou devoluções de faturas deverão ser detalhadamente fundamentadas e somente serão aceitas no protocolo da CODESP, para serem analisadas, acompanhadas de comprovante de depósitos, feitos na tesouraria da CODESP, dos valores faturados, nos prazos dos seus vencimentos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO REAJUSTE

Os valores indicados ou citados neste Contrato, obedecida a legislação vigente, 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:

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



**COMPANHIA DOCAS DO ESTADO DE SÃO PAULO – CODESP
AUTORIDADE PORTUÁRIA**

onde:

- V = o valor do reajustamento procurado;
- R = é o valor contratual a ser reajustado;
- Io = é o índice inicial, correspondente ao mês de Janeiro de 2001;
- I = é o índice relativo ao mês de reajuste;

OBS.: para o primeiro reajustamento, o período a ser considerado iniciará na data de assinatura deste Contrato.

Parágrafo Primeiro

Os valores referentes ao Parágrafo Primeiro da Cláusula Décima Primeira - Dos Preços serão reajustados nas mesmas datas e nos mesmos índices aplicados à Tarifa Portuária.

Parágrafo Segundo

Na hipótese do índice de reajuste ser definitivamente extinto este será substituído pelo que o suceder.

Parágrafo Terceiro

Ao final de cada período de 5 (cinco) anos a Rm, constante do inciso II do “caput” da Cláusula Décima Primeira, será recalculada de conformidade com o Parágrafo Quarto da mesma Cláusula Décima Primeira – DOS PREÇOS. Sobre o novo valor de Rm incidirá o reajustamento constante do “caput” desta Cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO PRAZO DO ARRENDAMENTO

O arrendamento vigorará pelo prazo de 20 (vinte) anos, contado a partir da data da assinatura deste Contrato, podendo ser prorrogável por uma única vez, pelo prazo máximo igual ao originalmente contratado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PRORROGAÇÃO

A ARRENDATÁRIA deverá requerer, por escrito, a prorrogação do prazo do arrendamento, pelo menos, 3 (três) anos antes de findar a sua vigência, entendendo-se, se não o fizer, que não pretende a prorrogação do prazo referida.

Parágrafo Primeiro

Para fins de prorrogação do prazo do arrendamento, a CODESP levará em consideração o desempenho da ARRENDATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO INÍCIO DA OPERAÇÃO NAS INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS

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



CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA QUALIDADE

A ARRENDATÁRIA se obriga, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, a contar da data da assinatura deste Contrato, 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 da assinatura deste Contrato, 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, contado a partir da data de assinatura do presente Contrato, a ARRENDATÁRIA deverá apresentar à CODESP o Programa de Obtenção da ISO 9.000, bem como seu Cronograma de Implantação com as datas de início e de conclusão das atividades.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO MANIFESTO DE MERCADORIAS

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 movimentadas e/ou estocadas na área arrendada, fornecendo, ainda, fechamentos com periodicidades mensais e anuais, na forma requerida pela CODESP.

Parágrafo Único

Na hipótese de eventual constatação de imprecisão nas quantidades informadas pela ARRENDATÁRIA, aplicar-se-ão as multas previstas neste Contrato. Operar-se-á a rescisão contratual caso a ARRENDATÁRIA tenha sido penalizada por esse motivo, por 3 (três) vezes num período de 12 (doze) meses consecutivos.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA REALIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES PORTUÁRIAS

A exploração das INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS de que trata este Contrato obriga à realização de operações portuárias, 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, 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 - 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, ou seus prepostos, 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 PRIMEIRA - 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 SEGUNDA - DA ASSUNÇÃO DE RISCOS

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - 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 previstos em lei, e neste contrato;
- d) fiscalizar permanentemente as operações objeto deste Contrato, zelando pela segurança e o respeito ao meio ambiente;

- e) manter em condições de navegabilidade o canal de acesso ao porto;
- f) intervir na execução das obras e serviços, com o fim de assegurar direitos de terceiros eventualmente prejudicados, com interdição, inclusive, da área arrendada;
- g) compatibilizar os seus planos de ação de emergência na área arrendada e nas instalações da CODESP, de modo a haver uma ação coordenada em situações de emergência.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DOS DIREITOS E DAS 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, atualizando o ANEXO VI;
- 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 licenças exigidas pelos agentes de proteção ambiental, cumprindo rigorosamente toda a legislação e normas relativas à matéria;
- j) informar previamente à CODESP a desativação e a baixa de bens integrados ao arrendamento;
- k) captar, aplicar e gerir os recursos financeiros necessários ao cumprimento do Contrato;
- l) realizar, às suas expensas, a manutenção das encostas limítrofes à área arrendada;
- m) aprimorar, permanentemente, os serviços prestados, com vistas à aplicação de novas técnicas de movimentação e manuseio de cargas, investindo em tecnologia que envolva instalações, sistemas, equipamentos e recursos humanos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DA SEGURANÇA NO TRABALHO E SAÚDE OCUPACIONAL

O atendimento às Normas de Segurança, Higiene e Medicina do Trabalho é obrigação da ARRENDATÁRIA nas atividades exercidas nas INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS, observando integralmente o disposto na Lei nº 6.514/77 e nas Normas Regulamentadoras aprovadas pela Portaria nº 3.214/78 do Ministério do Trabalho, ou sucessoras.