



CONTRATO Nº 013/99

CONTRATO QUE ENTRE SI FAZEM A COMPANHIA DOCAS DO MARANHÃO - CODOMAR E A FIRMA JACAR DISTRIBUIDORA DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA., PARA ARRENDAMENTO DE UMA ÁREA DE TERRENO DE 15.757,90 M2, LOCALIZADA NA ÁREA DE TANCAGEM - ATQ, DO PLANO DE DESENVOLVIMENTO E ZONEAMENTO - PDZ, DO PORTO DO ITAQUI, EM SÃO LUÍS - MA.

A COMPANHIA DOCAS DO MARANHÃO - CODOMAR, sociedade de economia mista de capital autorizado, vinculada ao Ministério dos Transportes, com sede no Porto do Itaqui, s/n, nesta cidade de São Luís, Capital do Estado do Maranhão, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob o nº 06.347.892/0001-88, daqui por diante denominada "CODOMAR", neste ato representada pelo seu Diretor- Presidente, ENGº WASHINGTON DE OLIVEIRA VIÉGAS, CPF nº 001.379.603-87, e a firma JACAR DISTRIBUIDORA DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA, estabelecida à Avenida Arquimedes Pereira Lima, s/n, Lotes 01 e 02, Esq. com a Rua 06, Sala 03, Residencial JK, Cuiabá-MT, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes sob o nº 02.293.021/0001-78, daqui por diante denominada "ARRENDATÁRIA", neste ato representada por seu Diretor/Sócio-Gerente, Sr. JAEDER BATISTA CARVALHO, CPF nº 094.799.456-49, firmam o presente Contrato de Arrendamento, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

Pelo presente Contrato a CODOMAR dá em arrendamento, à ARRENDATÁRIA, uma área de terreno medindo 15.757,90 m2 (quinze mil, setecentos e cinquenta e sete vírgula noventa metros quadrados), localizada na Área de Tancagem - ATQ, do Plano de Desenvolvimento e Zoneamento do Porto do Itaqui, em São Luís-MA., conforme indicações e delimitações constantes do Desenho de referência nº 013/99 e Planilha de Coordenadas UTM, que rubricados pelas signatárias do presente Instrumento, passa a fazer parte integrante do mesmo, de conformidade com a Concorrência nº 005/99-CODOMAR e os seus elementos técnicos, bem como, o Relatório da Comissão de Licitação, documentos constitutivos do Processo Licitatório nº 174/99, de 18.06.99, anexado ao Processo Administrativo nº 0287/99 de 18.06.99, que também integram este Instrumento independentemente de transcrição, juntamente com a Proposta da



ARRENDATÁRIA, ficando porém ressalvadas como não transcritas, as condições nela estipuladas que contrariem as disposições deste Contrato acima indicadas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A área ora dada em arrendamento, conforme estabelecido pelo Plano de Desenvolvimento e Zoneamento - PDZ do Porto do Itaqui, se destinará à implantação de Projeto de Terminal de Armazenagem de Granéis Líquidos, devendo a referida área ser utilizada unicamente e exclusivamente pela ARRENDATÁRIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Faz parte integrante, também, deste Instrumento independentemente de transcrição as Leis nºs 8.666, de 21.06.93, alterada pelas Leis nºs 8.883, de 08.06.94, e 9.648, de 27.05.98, bem como, a Lei nº 8.630, de 25.02.93, e a legislação complementar que a ARRENDATÁRIA desde já aceita e declara conhecer.

CLÁUSULA SEGUNDA - CONSTRUÇÃO

A ARRENDATÁRIA, poderá construir no terreno ora arrendado, à sua única e exclusiva custa, as instalações e benfeitorias necessárias ao desenvolvimento do seu projeto, desde que compatibilizado com o Plano de Desenvolvimento e Zoneamento - PDZ, do Porto do Itaqui, e que previamente autorizado pela CODOMAR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

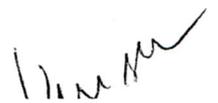
A execução das obras ou serviços de que trata esta Cláusula só poderá ser iniciada depois de aprovados, pela CODOMAR, os estudos, projetos, especificações e detalhes das construções e instalações que serão implantadas na área arrendada, bem como, após a apresentação do Relatório de Impacto Ambiental - RIMA aprovado pelas autoridades do Poder Público.

PARÁGRAFO SEGUNDO

As exigências contidas no Parágrafo anterior prevalecerão, também, para toda e qualquer alteração e/ou modificação que venha a ser procedida nas obras, construções e/ou instalações. 



2





PARÁGRAFO TERCEIRO

A CODOMAR se obriga a facilitar o livre acesso dos materiais destinados às obras, bem como, autorizar a execução em regime diurno e/ou noturno, das citadas obras, facilitando para tal fim, o ingresso na área arrendada do pessoal da ARRENDATÁRIA ou das empreiteiras especialmente contratadas.

CLÁUSULA TERCEIRA - UTILIZAÇÃO

As instalações referidas neste Contrato poderão ser utilizadas antes de estarem integralmente concluídas, desde que a ARRENDATÁRIA, na presença de representantes da CODOMAR, faça proceder as provas e testes de funcionamento aconselhados pela técnica e, ainda, os que forem considerados necessários à garantia de segurança das próprias instalações, dos bens e das pessoas da CODOMAR e de terceiros, sem que isso acarrete qualquer despesa e responsabilidade para a CODOMAR.

CLÁUSULA QUARTA - PRAZO

O prazo do arrendamento, objeto deste Contrato é de 25 (vinte e cinco) anos, contado a partir da data da assinatura deste Instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Findo o prazo previsto no "caput" deste Cláusula poderá o presente Contrato ser prorrogado uma única vez por, no máximo, igual período, desde que acordado pelas partes contratantes, conforme estabelecido pelo Inciso XI, do Parágrafo 4º, do Art. 4º, da Lei nº 8.630, de 25.02.93.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A proposição de prorrogação do arrendamento deverá ser encaminhada à CODOMAR pela ARRENDATÁRIA, por escrito com antecipação mínima de 24 (vinte e quatro) meses do término do prazo estipulado no "caput" desta Cláusula, com vista ao início das tratativas de negociação das condições da prorrogação do arrendamento.

PARÁGRAFO TERCEIRO

À ARRENDATÁRIA será concedido o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da assinatura do presente Contrato de arrendamento, para concluir a implantação do projeto proposto pela mesma e



aprovado pela CODOMAR, sob pena de rescisão contratual e de aplicação da multa prevista no "caput" da Cláusula Décima Terceira deste Instrumento.

CLÁUSULA QUINTA - PREÇO

O valor do arrendamento mensal é de R\$ 8.351,69 (oito mil, trezentos e cinqüenta e um reais e sessenta e nove centavos), conforme Proposta da licitante vencedora apresentada na Licitação e aceita pela CODOMAR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Ao valor do arrendamento mensal mencionado no "Caput" desta Cláusula serão acrescidas as despesas de impostos e taxas, inclusive custo de água, energia elétrica e força que venham a incidir.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O valor estabelecido no "Caput" desta Cláusula sofrerá reajuste após o período mínimo de 01 (um) ano, a contar da data de sua assinatura. Para aplicação do reajustamento será adotada a **variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI/Fundação Getúlio Vargas - FGV**, ou outro que lhe vier a substituir.

PARÁGRAFO TERCEIRO

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

PARÁGRAFO QUARTO

A CODOMAR se reserva o direito de solicitar a qualquer tempo, o restabelecimento do equilíbrio econômico e financeiro do Contrato, a fim de resguardar o interesse público.

PARÁGRAFO QUINTO

A água e energia elétrica serão fornecidas à ARRENDATÁRIA pela CODOMAR, com fornecimento apurado em medidor de consumo. Caso a CODOMAR não possa fornecer, deverá autorizar a instalação, pela ARRENDATÁRIA, de ramais próprios de fornecimento de água e energia elétrica.



a serem instalados no interior da área arrendada, independente das redes ora utilizadas pela CODOMAR, ficando essa instalação e o pagamento dos respectivos consumos por conta exclusiva da ARRENDATÁRIA.

CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO

O valor mensal do arrendamento será cobrado através de fatura apresentada pela CODOMAR, na sede da ARRENDATÁRIA, para liquidação, por esta obedecendo o prazo nela estipulado, juntamente com o documento de compensação bancária que lhe for anexado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

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

PARÁGRAFO SEGUNDO

A ARRENDATÁRIA não está sujeita às taxas de armazenagem no interior da área arrendada.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Ocorrendo atraso na liquidação de qualquer obrigação pecuniária estabelecida nesta Cláusula, sobre o débito apurado incidirão juros de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo no disposto na Cláusula Décima Terceira deste Instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA - RESPONSABILIDADE

A CODOMAR não assume nem assumirá qualquer responsabilidade sobre as construções, instalações e mercadorias da ARRENDATÁRIA, dentro dos limites da área, cabendo à ARRENDATÁRIA a integral responsabilidade pela segurança das instalações, obrigando-se a realizar o seguro respectivo por sua conta, e, ainda, respondendo pelos danos ou avarias que venham a ocorrer à CODOMAR ou a terceiros, cujas causas venham a ser atribuídas à ARRENDATÁRIA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A ARRENDATÁRIA obriga-se, em caso de se verificar sinistro, na forma prevista nesta Cláusula, a repor as construções e instalações próprias da

5



CODOMAR e de terceiros, atingidas pelo mesmo, no estado em que se encontravam anteriormente, dentro do prazo em que tecnicamente as obras sejam exeqüíveis, em condições normais de trabalho, a ser estabelecido pela CODOMAR, a contar da data em que o sinistro tenha ocorrido, independentemente das partes e danos em decorrência do mesmo.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A ARRENDATÁRIA obriga-se a dar ciência à Companhia Seguradora com que contratar o seguro, do teor desta Cláusula, bem como a fornecer à CODOMAR cópia da apólice de seguro.

PARÁGRAFO TERCEIRO

A ARRENDATÁRIA fica obrigada a afastar dos serviços realizados nas instalações referidas neste Contrato e a não readmitir qualquer empregado seu, cuja atuação se tenha tornado nociva ou inconveniente, a juízo da CODOMAR, não advinda de tal afastamento, responsabilidade de qualquer natureza para a CODOMAR.

PARÁGRAFO QUARTO

A ARRENDATÁRIA obriga-se a manter em perfeitas condições de conservação, limpeza, pintura e funcionamento as construções e as instalações até o término do prazo contratual, correndo à sua conta exclusiva todas as despesas com pessoal e manutenção da referida área e respectivas instalações, despesas essas necessárias à sua adequada operação e conservação, em consequência das atividades que constituem o objeto deste Contrato.

PARÁGRAFO QUINTO

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

PARÁGRAFO SEXTO

Os danos causados ao meio ambiente na área arrendada, qualquer que seja a forma ou modo, serão de responsabilidade, única e exclusiva, da ARRENDATÁRIA, não importando à CODOMAR qualquer ônus.



CLÁUSULA OITAVA - HORÁRIO

Fica facultado à ARRENDATÁRIA a execução de serviços diurnos e/ou noturnos, desde que tais serviços se processem nos recintos da ARRENDATÁRIA. Os serviços requisitados à CODOMAR serão realizados de acordo com as normas, horários de trabalho e regulamento do porto.

CLÁUSULA NONA - FISCALIZAÇÃO

A CODOMAR, por intermédio de seus prepostos, terá a qualquer tempo, livre acesso à área arrendada, para inspeção e fiscalização das instalações portuárias e dos serviços.

CLÁUSULA DÉCIMA - CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA

É vedada a ARRENDATÁRIA a cessão ou transferência do presente Contrato a terceiro, bem como, o empréstimo ou sublocação da área arrendada.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - RESCISÃO

Sem prejuízo de qualquer outra disposição do presente Contrato, o mesmo poderá ser rescindido pela CODOMAR, judicial ou extrajudicialmente, independentemente de qualquer notificação, quando da ocorrência dos seguintes casos:

- a) se o presente Contrato for transferido a outrem, ou se a área arrendada for emprestada ou sublocada a terceiros;
- b) se a ARRENDATÁRIA impedir ou dificultar a ação fiscalizadora da CODOMAR;
- c) se a ARRENDATÁRIA servir-se do local para uso diverso do especificado neste Contrato, ou não manter as instalações em bom estado de conservação;
- d) se a ARRENDATÁRIA deixar de cumprir o prazo concedido no presente Contrato para implantação do projeto proposto pela mesma e aprovado pela CODOMAR;



e) se a ARRENDATÁRIA deixar de cumprir qualquer outro dispositivo do presente Contrato; e

f) se vier a ser decretada a falência ou a liquidação da ARRENDATÁRIA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A infringência de qualquer das condições estabelecidas nesta Cláusula importará na rescisão plena deste Contrato, se, notificada a ARRENDATÁRIA, por escrito, e a mesma não providenciar a correção da infração, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data da notificação.

PARÁGRAFO SEGUNDO

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DEVOLUÇÃO DA ÁREA

Decorrido o prazo de vigência contratual, ou rescindido o presente Contrato de pleno direito, a ARRENDATÁRIA terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para retirar-se do local, não podendo retê-lo sob qualquer pretexto.

PARÁGRAFO ÚNICO

Findo o prazo referido no "caput" desta Cláusula e, caso não seja procedida a entrega da área à CODOMAR, o valor do arrendamento será aumentado, automaticamente e independentemente de qualquer notificação, em 200% (duzentos por cento), ficando ainda a ARRENDATÁRIA sujeita ao pagamento de uma multa diária de 1% (um por cento) do valor já aumentado na forma deste Contrato, até a efetiva e integral retirada da ARRENDATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - PENALIDADE

Ressalvado o disposto na Cláusula anterior, a ARRENDATÁRIA deixando de cumprir quaisquer das Cláusulas deste Contrato ou por cada infringência das disposições legais vigentes, estará sujeita à multa de 10% (dez por cento) do valor mensal, do arrendamento, vigente na ocasião do inadimplemento que lhe será imposta pela CODOMAR.



PARÁGRAFO ÚNICO

Fica estabelecido que a cobrança de qualquer importância devida à CODOMAR, pela ARRENDATÁRIA, e não liquidada, será feita por via judicial, quando esgotadas as vias administrativas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - BENFEITORIAS

Ao término do presente Contrato ou rescindido este, os bens aplicados nos serviços pela ARRENDATÁRIA, reverterão ao patrimônio da CODOMAR, independentemente de indenização, conforme estabelecido pelo Inciso VII, Parágrafo 4º, do Art. 4º, da Lei nº 8.630, de 25.02.93.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Para efeito da reversão de que trata o "caput" desta Cláusula, considerar-se-ão como bens aplicados nos serviços as benfeitorias inamovíveis implantadas na área pela ARRENDATÁRIA, e identificadas pela CODOMAR, a seu exclusivo juízo, quando da aprovação do projeto executivo de construção, bem como, considerar-se-á como término do Contrato, a data da rescisão contratual ou do encerramento do prazo de vigência originalmente contratado, independentemente desse prazo vir a ser prorrogado.

PARÁGRAFO SEGUNDO

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

PARÁGRAFO TERCEIRO

No caso de não haver interesse da CODOMAR pela aquisição das benfeitorias removíveis erigidas na área arrendada e se a ARRENDATÁRIA não se retirar dentro do prazo estabelecido no "caput" desta Cláusula, passarão as mencionadas benfeitorias a integrar o patrimônio da CODOMAR, sem que por isso caiba qualquer indenização à ARRENDATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - AUTORIZAÇÃO E LICENÇA

Caberá à ARRENDATÁRIA acionar as providências para obtenção de toda e qualquer autorização, licença ou ato, que, emanado dos poderes



públicos, sejam indispensáveis à implantação do projeto e ao cumprimento do presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICAÇÃO

A publicação do extrato do presente Contrato, no "Diário Oficial" será providenciada pela CODOMAR, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar daquela data.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - VIGÊNCIA

O presente Contrato entrará em vigor na data de sua assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FORO

As partes elegem o Foro da Cidade de São Luís, Estado do Maranhão, para dirimir dúvidas e litígios oriundos deste Contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem de pleno acordo, as Contratantes assinam o presente, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Luís(MA)., 09 de agosto de 1999.

WASHINGTON DE OLIVEIRA VIÉGAS
 Diretor Presidente da CODOMAR
 CPF nº 001.379.603-87

JAEDER BATISTA CARVALHO
 Diretor/Sócio-Gerente da JACAR DISTRIBUIDORA
 DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA.
 CPF nº 094.799.456-49

TESTEMUNHAS:

Katia Maria da S. Nascimento
KÁTIA MARIA DA S. NASCIMENTO
 Pela CODOMAR

Marcos Roberto de Carvalho
MARCOS ROBERTO DE CARVALHO
 Pela JACAR DIST. DE DERIV. DE PETRÓLEO LTDA

Cartório Ceiso
 Coutinho
 Segundo Oficial de
 Notas
 Carlos Nunes Coutinho
 Tabelião Substituto
 São Luís - Maranhão

Reconheço como verdadeira a assinatura
 supra descrita em 09 de agosto de 1999
 em São Luís - Maranhão

Apostiladas e reconhecidas
 em São Luís - Maranhão
 em 09 de agosto de 1999
 Carlos Nunes Coutinho
 Tabelião Substituto