

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE CELEBRAM A EMPRESA PÚBLICA **SOCIEDADE DE PORTOS E HIDROVIAS DO ESTADO DE RONDÔNIA – SOPHE** A EMPRESA **CONEXÃO SERVIÇOS DE OPERAÇÃO PORTUÁRIA LTDA.**, PARA OS FINS QUE ESPECIFICAM:

Aos dezesseis dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezenove (16/10/2019), a **SOCIEDADE DE PORTOS E HIDROVIAS DO ESTADO DE RONDÔNIA – SOPH**, empresa pública estadual, regida como pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 02.278.152/0001-86, com sede na Rua Terminal dos Milagres, nº 400, Bairro Balsa, em Porto Velho/RO, neste ato representado pelo Diretor-Presidente, **Sr. AMADEU HERMES SANTOS DA CRUZ**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº 126.199 - SSP/RO e inscrito no CPF nº 202.727.152-04, com domicílio na Rua Terminal dos Milagres, 400, Bairro Balsa, CEP: 76.801-370, Porto Velho/RO, doravante denominado **SOPH**, e do outro lado, a empresa **CONEXÃO SERVIÇOS DE OPERAÇÃO PORTUÁRIA LTDA. “CONEXÃO LOGÍSTICA”**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o n.º 34.833.196/0001-17, sediada à rua Terminal dos Milagres, n.º 400, bairro Balsa, nesta capital, neste ato representada por seu Sócio Administrador, **Sr. DARIO DE SOUZA LOPES**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG n.º 681.603 SSP/RO, e do CPF n.º 615.327.112-04, neste ato denominada **LOCATÁRIA**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL**, pelas cláusulas e condições seguintes:

### CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO CONTRATUAL

O presente contrato tem por objeto a locação de uma sala comercial localizada no pátio das rampas Roll/On e Roll/Off, medindo 77 m² (setenta e sete metros quadrados).

Visto SOPH

Visto CONEXÃO  
LOGÍSTICA.

Visto Jurídico SOPH

Visto Jurídico CONEXÃO  
LOGÍSTICA

## **CLÁUSULA SEGUNDA:** DA DESTINAÇÃO DA ÁREA LOCADA

A área descrita na cláusula primeira destina-se exclusivamente para a acomodação da estrutura administrativa da LOCATÁRIA.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Qualquer destinação diversa da estabelecida nesta cláusula será objeto de imediata rescisão contratual.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Em caso de exigência de órgãos fiscalizadores sobre a ocupação/desocupação do escritório no interior do Porto Público, a SOPH poderá solicitar a desocupação do imóvel no prazo mínimo de 10 (dez) dias.

## **CLÁUSULA TERCEIRA:** DO VALOR E PRAZO

Pela utilização da sala, a LOCATÁRIA pagará a SOPH o valor de **R\$ 1.000,00 (hum mil reais)** mensais.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Fica sob a responsabilidade da LOCATÁRIA o pagamento das despesas de consumo água e energia elétrica, com a devida instalação de medidor elétrico pela distribuidora de energia do Estado de Rondônia.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - O prazo de vigência é de 12 (doze) meses, tendo por início a data de assinatura deste contrato, podendo ser prorrogado por igual período.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Na hipótese de prorrogação do contrato, o valor de pagamento mensal será reajustado de acordo com o IGPM, índice oficial aplicável a locação de bens imóveis, sendo substituível, se necessário pelo IPC ou INPC. A adoção destes índices, entretanto, não impedirá que as partes renegociem os valores de reajuste.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Os pagamentos serão efetuados mediante boletos bancários emitidos pela SOPH e encaminhados à LOCATÁRIA até o dia 5 (cinco) de cada mês.

Visto SOPH

Visto CONEXÃO  
LOGÍSTICA.

Visto Jurídico SOPH

Visto Jurídico CONEXÃO  
LOGÍSTICA

**PARÁGRAFO QUINTO:** A LOCATÁRIA não efetuando o pagamento até a data estipulada no *caput* da Cláusula Terceira, fica obrigada a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** A SOPH se reserva o direito de efetuar o respectivo protesto de boletos inadimplidos após 5 (cinco) dias úteis a contar da data de seu vencimento, independentemente de notificação de sua parte.

**PARÁGRAFO OITAVO:** O valor estipulado no *caput* da Cláusula Terceira é referente, apenas, à locação da sala, não estando inclusos quaisquer tarifas portuárias.

**CLÁUSULA QUARTA:** DA CONSERVAÇÃO DA ÁREA

Cabe à LOCATÁRIA zelar e conservar as instalações, bem como a limpeza e higienização da área.

3

**CLÁUSULA QUINTA:** DA DEVOLUÇÃO DA ÁREA


Ao término do contrato a LOCATÁRIA se obriga a entregar a área completamente livre e desembaraçada de quaisquer ônus, no estado em que recebeu, independentemente de notificação ou interpelação judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação, o que somente se fará mediante prévia manifestação das partes por escrito.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Caso a LOCATÁRIA não restitua a sala no fim do prazo contratual, pagará enquanto estiver ocupando-o, o valor mensal acrescidos de 20% (vinte por cento), até a assinatura do Termo de Prorrogação ou da desocupação efetiva da área.

**CLÁUSULA SEXTA:** DA INTERRUPÇÃO DAS ATIVIDADES

  
Visto SOPH

Visto CONEXÃO  
LOGÍSTICA.

  
Visto Jurídico SOPH

Visto Jurídico CONEXÃO  
LOGÍSTICA



O presente contrato será rescindido se a LOCATÁRIA interromper suas atividades no Porto Organizado de Porto Velho-RO, por prazo ininterrupto, igual ou superior a 30 (trinta) dias.

**CLÁUSULA SÉTIMA: DA INADIMPLÊNCIA**

A falta de pagamento do valor mensal, no prazo convencionado neste Contrato, por si só constituirá a LOCATÁRIA em mora, independentemente de notificação extrajudicial e nos termos da Cláusula Terceira – Parágrafo Quarto.

**CLÁUSULA OITAVA: DAS BENFEITORIAS NO IMÓVEL**

A LOCATÁRIA poderá executar às suas expensas reformas/adequações consideradas necessárias à consecução de seus serviços, desde que autorizadas pela SOPH.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As melhorias introduzidas no imóvel pela LOCATÁRIA e as benfeitorias inamovíveis incorporar-se-ão ao acervo patrimonial da SOPH, independentemente de pagamento de indenização, tendo em vista que essa condição integra o equilíbrio econômico-financeiro do presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A LOCATÁRIA deverá consultar ao Setor de Engenharia e Planejamento da SOPH sobre qualquer reparo e/ou reforma que implique mudanças na infraestrutura do prédio.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** No caso de necessidade de recuperação e/ou manutenção para utilização, estas deverão ser recuperadas pela LOCATÁRIA, sendo que os valores gastos na reforma NÃO serão abatidos no valor do contrato.

**CLÁUSULA NONA: DO SUBLOCAÇÃO**

É expressamente vedado à LOCATÁRIA sublocar a área no todo ou em parte, cedê-lo a terceiros, seja a título gratuito ou oneroso, transferir o Contrato ou dar-lhe destinação diversa da finalidade prevista, sem prévia anuência por escrito da SOPH.

**CLÁUSULA DÉCIMA: DO DIREITO À VISTORIA**

Visto SOPH

Visto CONEXÃO  
LOGÍSTICA.

Visto Jurídico SOPH

Visto Jurídico CONEXÃO  
LOGÍSTICA

Fica a SOPH, por si ou por seu preposto, autorizada a vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

A LOCATÁRIA se obriga atender e/ou cumprir, por sua conta exclusiva, as exigências e obrigações trabalhistas, sanitárias, ambientais e quaisquer outras em razão da atividade exercida na área objeto do presente contrato, assumindo toda responsabilidade por eventuais infrações que incorrer por inobservância às determinações das autoridades competentes.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A SOPH não assume qualquer responsabilidade sobre o uso das instalações alugadas, nem tampouco sobre bens, equipamentos, materiais, produtos ou mercadorias que estiverem sob poder e guarda da LOCATÁRIA, além de realizar o seguro respectivo por sua conta, e ainda, responder pelos danos, avarias, interpelações ou cobranças que venham a ser opostas à SOPH ou a terceiros.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** DAS INFRAÇÕES E MULTAS

5

Aplicar-se-ão, no que couber, na apuração de infrações e penalidades em relação a inobservância das cláusulas do presente contrato de locação, as disposições da lei nº 12.815/2013, suas alterações e/ou demais normas que regulamentam o setor portuário.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

Este Contrato de Locação se extinguirá nas seguintes hipóteses:

- 1.1 - Advento de seu termo;
- 1.2 - Rescisão;
- 1.3 - Acordo entre as partes;
- 1.4 - Decisão judicial transitada em julgado.

Visto SOPH

Visto CONEXÃO  
LOGÍSTICA.

Visto Jurídico SOPH

Visto Jurídico CONEXÃO  
LOGÍSTICA



**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Em caso de inadimplência de uma das partes, a comunicação será feita por escrito, objetivando o cumprimento imediato do contrato, devendo as partes esgotar todos os meios antes de declarar-se rescindido o Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DO FORO**

As partes elegem o foro da Comarca de Porto Velho, Estado de Rondônia, para dirimir dúvidas e litígios oriundos deste Contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por se acharem ajustados e de pleno acordo, as partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor, forma e finalidade, juntamente com as testemunhas abaixo assinadas e identificadas.

Porto Velho-RO, 16 de outubro de 2015.



Cartório GODOY

**SOCIEDADE DE PORTOS E HIDROVIAS DO ESTADO DE RONDONIA -SOPH**

Amadeu Hermes Santos da Cruz  
Diretor-Presidente SOPH

6



Cartório GODOY

**CONEXÃO SERVIÇOS DE OPERAÇÃO PORTUÁRIA LTDA.**

Dario de Souza Lopes  
Representante legal da Locatária

**Testemunhas:**

Nome: JORGE CEBALME ARAUJO  
CPF: 164.713.771-34

Nome: Glennir Ribeiro da Silva  
CPF: 446.082.769-92

Visto SOPH

Visto CONEXÃO  
LOGÍSTICA.

Visto Jurídico SOPH

Visto Jurídico CONEXÃO  
LOGÍSTICA