

JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



Cartório ANTONIO MARIA

Tabellionato — Registro Civil

TEL.: 228-1422

Antonio Maria Soares Fernandes

Tabellião e Oficial

João Soares Fernandes

Escrevente

DISTRITO DE CARAPINA - MUNICÍPIO E VARA DA SERRA

COMARCA DA CAPITAL

== || ==

= ESCRITURA PÚBLICA DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO =

CONCEDENTE:

MUNICÍPIO DE CARAPINA - CÂMARA MUNICIPAL DA SERRA.

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
E DOCUMENTOS, PESSOA JURÍDICA
E PROCESSO DE TÍTULOS E LETRAS

Vara da Serra
Dr. ETELVINA ABREU DO VALLE
Oficial Titular

Dr. VANIA ABREU DO VALLE
Substituta

Comarca da Capital

CONSTRUTORA ANDRADE GUTIERREZ S/A.

BRASIL
CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS, PESSOA JURÍDICA
CARTÓRIO ANTONIO MARIA DA SERRA

TABELIONATO E REGISTRO CIVIL DO DISTRITO DE CARAPINA — Comarca da Capital
MUNICÍPIO DA SERRA — COMARCA DE VITÓRIA — ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Dr.ª ETELVINA ABREU DO VALLE Oficial Titular


Dr.ª VANIA ABREU DO VALLE VENTURA Substituta

TITULAR

ESCRITURA LIVRO: 118 FOLHA: 45

ESCRITURA pública de CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO que entre si fazem PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA e CONSTRUTORA ANDRADE GUTIERREZ S/A, na forma abaixo:

S A I B A M quantos esta pública escritura de concessão de direito real de uso virem que ao(s) dezenove (19) dias do mês de janeiro do ano de mil novecentos e noventa e quatro (1994), em meu cartório, situado na Avenida Castelo Branco, 1.547, Distrito de Carapina, Município da Serra, Comarca de Vitória, Capital do Estado do Espírito Santo, da República Federativa do Brasil, por haver sido distribuída esta pelo bilhete que me foi exibido e fica arquivado, compareceram perante mim, Tabelião, partes entre si justas e contratadas, que disseram cada um por sua vez, que por este instrumento celebram o presente contrato de Concessão de Direito Real de Uso, mediante as seguintes cláusulas e condições: CLAUSULA I - PARTES E FUNDAMENTOS. 1.1 - CONCEDENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA, com sede na Praça Pedro Feu Rosa, 01, Serra-ES, inscrita no CGC sob nº 27 174 093/0001-27, representada neste ato pelo seu Prefeito Municipal JOÃO BATISTA DA MOTA, brasileiro, casado, comerciante, residente em Parque Residencial Laranjeiras, Carapina, Serra-ES, CI 77.404-ES e CPF 096 729 237-91; 1.2 - CONCESSIONÁRIA: CONSTRUTORA ANDRADE GUTIERREZ S/A, sociedade comercial estabelecida na Cidade de Belo Horizonte, Capital do Estado de Minas Gerais, na Rua dos Pampas, nº 484, com estatuto social registrada na JUCEMG sob o nº 443.778 em 21 de março de 1978, CGC/MF nº 17 262 213/0001-94, neste ato representada pelo procurador Dr. MARIO DA SILVA


CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO ANTEPROTOSTO DE ATOS E LETRAS

TABELIONATO E REGISTRO CIVIL DO ~~Vale de Serra~~ **Carapina** Comarca da Capital
MUNICÍPIO DA SERRA — COMARCA DE VIÇOSA

Antonio Maria *Abreu do Valle*
DR. VÂNIA ABRÉU DO VALLE VENTURA
TITULAR Substituta

ESCRITURA LIVRO: 118 FOLHA: 46

NETO, brasileiro, casado, engenheiro, residente em Belo Horizonte-MG, CPF 013 345 656-00 e CI M-4.758.137-SSP/MG, conforme procuração lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas de Belo Horizonte-MG, no livro 8221-P, folha 035, que fica arquivada neste Cartório; 1.3 - FUNDAMENTOS: O presente termo decorre da Concorrência Pública-Edital de Concorrência nº 01/92, julgada pela Comissão de Licitação. CLÁUSULA II - COMUNICAÇÕES: 2.1 Para efeitos deste termo, não serão levadas em consideração comunicações verbais. 2.2 - Todas as comunicações relativas a este termo, efetuadas entre as partes, além daquelas constantes no Diário de Obras, serão consideradas como suficientes, se entregues ou enviadas por carta protocolada. CLÁUSULA III - OBJETO, DOCUMENTOS INTEGRANTES E NORMAS DE EXECUÇÃO. 3.1 - OBJETO: Constitui objeto do presente termo, a concessão de Direito Real de Uso de imóvel destinado a construção, implantação e exploração de um terminal rodoferroviário de cargas, observadas as condições abaixo: 3.1.1 - Especificação do imóvel: Área de terreno com 2.297.100,00m² (dois milhões, duzentos e noventa e sete mil e cem metros quadrados), destinada a implantação do TERMINAL INDUSTRIAL MULTIMODAL DA SERRA, desmembrada de maior porção, situada na FAZENDA BELA VISTA OU ANTIGA CARAPINA, Município da Serra-ES, conforme planta aprovada e averbada, devidamente matriculada sob número 23.464 de ordem do livro 2, no Cartório do Registro Geral de Imóveis da 2ª Zona Judiciária do Município da Serra-ES. 3.1.2 - Características do Projeto - O projeto será dimensionado com base em pesquisas a serem efetivadas pela CONCESSIONÁRIA a partir das quais se determinará a viabilidade do Terminal e se fará o seu dimensionamento. 3.1.3 - As pesquisas

ESCRITURA LIVRO: 118 FOLHA: 47

mencionadas no sub-ítem anterior deverão estar concluídas em até 100 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de assinatura deste instrumento. 3.2 - DOCUMENTOS INTEGRANTES - Integram, para efeitos legais o presente termo, os documentos abaixo descritos que determinarão todas as fases da execução da obra do Terminal Rodoferroviário de Cargas. 3.2.1 - Edital de Concorrência nº 01/92 da Prefeitura Municipal da Serra e todos os seus anexos. 3.2.2 - Proposta técnica vencedora da Concorrência nº 01/92. 3.2.3 - Ato administrativo da Concedente designando representante para fiscalizar e acompanhar a execução do termo de concessão remunerada de direito real de uso de todas as obras e serviços decorrentes de sua aplicação. 3.2.4 - Termo da Concessionária designando preposto que responderá pela regular execução deste termo. 3.3 - NORMAS DE EXECUÇÃO - Fica determinado que as divergências porventura existentes no cumprimento deste Termo de Concessão de Direito Real de Uso serão dirimidas de comum acordo entre as partes. 3.3.1 - Além dos encargos determinados pela legislação vigente, a Concessionária obriga-se a executar as obras do Terminal Rodoferroviário de Cargas segundo a proposta Técnica, anexa e descrita no item 3.2.2 deste Termo; correrão por conta e risco da Concessionária todas as despesas com a concessão do Direito Real de Uso do Imóvel, incluindo obras, serviços, pessoal, administração, tributos e outras relacionadas com o Terminal Rodoferroviário de Cargas. 3.3.2 - A Concessionária assumirá todas as despesas relativas à celebração deste termo, e também, todas aquelas despesas inerentes às devidas anotações no Cartório de registro de imóveis, referentes ao imóvel, ora objeto desta concessão. 3.3.3 - A concessionária responderá

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS, PESSOA JURÍDICA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO ANTONIO MARIA - Comércio da Capital
Vara da Serra

TABELIONATO E REGISTRO CIVIL DO DISTRITO DE CARAPINA
MUNICÍPIO DA SERRA - COMARCA DE VITÓRIA - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Dr. ETELVINA ABREU DO VALLE
Dr. VANIA ABREU DO VALLE VENTURA
Antonio Maria Soares Fernandes Substituto

TITULAR

ESCRITURA LIVRO: 118 FOLHA: 48

por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel, suas edificações e suas rendas como também, acatamento das normas estaduais, municipais, do DNER, da CESAN, da ESCELSA e da EFVM. 3.3.4 - O terreno objeto desta concessão de Direito Real de Uso será entregue à Concessionária livre e desembaracado de quaisquer ônus legais ou judiciais e apto à destinação que ora se lhe outorga. 3.3.5 - A exploração do terminal rodoferroviário de cargas deverá ser realizada em consonância com o Regimento Interno do Terminal de Cargas a que se refere a Cláusula IX adiante. CLÁUSULA IV - DA GARANTIA DA EXECUÇÃO - Responderão junto à Prefeitura Municipal da Serra, como garantia da execução de todas as obrigações da Concessionária todas as benfeitorias, obras, construções e edificações. No caso da necessidade da prestação da garantia, prevista nesta Cláusula, a Concedente nomeará perito de notória especialização para levantamento e avaliação de dados que permitam caracterizar com exatidão as obrigações não cumpridas. A Concessionária poderá nomear perito assistente para acompanhar os trabalhos previstos nesta Cláusula. CLÁUSULA V - DA FISCALIZAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO DA COORDENAÇÃO DO PROJETO - 5.1 - A Concedente designará representante para fiscalizar e acompanhar a execução deste termo bem como, de todas as obras e serviços decorrentes de sua aplicação, que lavrará em livro próprio, todas as ocorrências registradas pela fiscalização e acompanhamento. 5.2 - A Concessionária manterá à disposição da Concedente preposto especialmente designado que responderá pela regular execução deste termo. Esta designação deverá ser aceita pela Concedente que poderá a qualquer tempo exigir sua substituição ou de qualquer outro



**CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS, FISCOS JURÍDICA**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO ANTONIO MARIT *Vale da Serra* *Comarca da Capital*

Dr. ETELVINA ABREU DO VALLE
TABELIONATO E REGISTRO CIVIL DO DISTRITO DE CAZAPINA *Oficial Titular*
MUNICÍPIO DA SERRA — COMARCA DE VITÓRIA **Dr. VANIA ABREU DO VALLE VENTURA**
Antonio Maria Soares Fernandes *Substituto*

TITULAR

ESCRITURA LIVRO: 118 FOLHA: 49

empregado da mesma. Dependerá igualmente da aquiescência da Concedente a substituição, por iniciativa da Concessionária, do preposto ou qualquer integrante da equipe técnica.

CLÁUSULA VI - DO RECEBIMENTO DAS OBRAS - As obras e serviços concluídos serão recebidos pela Concedente, após o atendimento de todas as condições previstas neste termo, documentação integrante e em anexo. 6.1 - Quando do término das obras, estas serão recebidas provisoriamente pela fiscalização da Concedente, através do termo circunstanciado, assinado pelas partes, ficando a Concessionária responsável pelos reparos dos serviços de má execução, se for o caso, até o recebimento definitivo pela Concedente que ocorrerá em até cento e vinte dias ao provisório. 6.2 - Os recebimentos se farão parcialmente, unidade por unidade, no interesse da ocupação possível das áreas construídas, sem prejuízo do andamento de outras unidades, e respeitados os prazos previstos na Cláusula VII. 6.3 - O recebimento definitivo das obras e serviços se dará através de comissão constituída por resolução da Concedente, mediante termo circunstanciado assinado. 6.4 - A celebração do termo do recebimento definitivo não implica em eximir a Concessionária das responsabilidades e obrigações a que se refere o Código Civil Brasileiro. **CLÁUSULA VII - OS PRAZOS** - 7.1 - A concessão de Direito Real de Uso terá prazo de quarenta anos, contados a partir da entrega das unidades à Concedente. 7.2 - Decorrido o prazo estipulado no item 7.1 cumpridas todas as condições prescritas e havendo interesse das partes, o prazo determinado nesta cláusula será prorrogado por prazos sucessivos de quarenta anos, mantidas as demais condições pactuadas neste instrumento. 7.3 - As obras do Terminal

5-1

5. vau



**CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS, PESSOA JURÍDICA**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - PROTECTOR DE TÍTULOS E LETRAS
CARTÓRIO ANTONIO VIEIRA DA SILVA - Comarca da Capital

TABELIONATO E REGISTRO CIVIL DO DISTRITO DE CARAPINA
MUNICÍPIO DA SERRA - COMARCA DE VITÓRIA - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

DA ETELVINA ABREU DO VALLE
OL.ª VANIA ABREU DO VALLE VENTURA
Antonio Maria Soares Fernandes Substituto

TITULAR

ESCRITURA LIVRO: 118 FOLHA: 50

deverão estar concluídas em até 05 (cinco) anos contados a partir da data de obtenção da licença de construção do terminal, desde que as pesquisas citadas no sub-item 3.1.2 deste instrumento indiquem a viabilidade do projeto. 7.4 - O prazo mencionado no item 7.3 poderá ser alterado em função do comportamento do mercado. **CLÁUSULA VIII - DA RESCISÃO, RESCISÃO E ALTERAÇÕES** - 3.1 - Este termo de concessão de uso resolverá, antes do prazo estabelecido na Cláusula VII, deste instrumento, por ato unilateral da Concedente, mediante comunicação por escrito, independente de comunicação judicial, nos seguintes casos: a) Se a Concessionária der ao imóvel destinação diversa da estabelecida neste instrumento, Edital de Licitação correspondente e/ou Regulamento Interno do terminal. b) No caso da Concessionária deixar de cumprir qualquer das obrigações estipuladas neste Termo. c) No caso de falência, instauração de insolvência ou Concordata. 3.2 - Na hipótese das ocorrências estipuladas no item 3.1 letras a, b e c não caberá à Concessionária, qualquer direito de reivindicação ou retenção, a não ser no que se refere ao valor dos investimentos realizados, atualizados monetariamente pelo índice oficial do Governo e depreciados a razão de três por cento ao ano a partir do recebimento definitivo da obra passando as edificações e demais benfeitorias do terminal ao patrimônio da Concedente. 3.3 - Findo o prazo de que trata a Cláusula VII deste termo, não havendo renovação, as obras e benfeitorias do terminal reverterão ao patrimônio da Concedente. 3.4 - Após o recebimento definitivo pela Concedente de cada unidade e antes do término do prazo estabelecido na Cláusula VII deste termo, é facultado à Concessionária, rescindir o direito de

6-1-1-6-9-9-9-9

dtb

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS, PESSOA JURÍDICA
REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO ANTONIO MARIA DE SA
PROTESTO DE TITULOS E LETRAS
Vila da Serra - Comarca da Capital
MUNICIPIO DA SERRA - COMARCA DE VITORIA
Dr. ETELVINA ABREU DO VALLE

Antonio Maria Soares de Sá
Titular
Etelvina Abreu do Valle Ventura
Substituto

ESCRITURA LIVRO: 116 FOLHA: 51

uso das edificações e demais benfeitorias do terminal transferindo a posse das mesmas à Concedente, sendo que neste caso não lhe caberá qualquer direito de indenização. 9.5 - O presente instrumento poderá ser alterado, mediante termos aditivos.

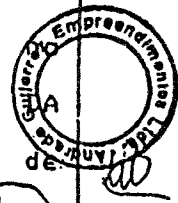
CLÁUSULA IX - DO REGIMENTO INTERNO DO TERMINAL DE CARGAS - 9.1 - A Concessionária elaborará minuta do Regimento Interno do Terminal de Cargas que deverá ser submetida à Concedente para aprovação. 9.2 - O Regimento Interno conterá todas as instruções para operação do Terminal, critérios, regras de sua administração e condições para transferência da Concessão do Direito Real de Uso do imóvel. 9.3 - O Regimento Interno do Terminal de Cargas estabelecerá a tarifa de serviços do terminal a ser paga à administradora deste e será calculada com base nas despesas necessárias à administração e rateada proporcionalmente à área ocupada e edificada.

CLÁUSULA X - DA TARIFA DE USO - 10.1 - A Concessionária pagará à Concedente uma tarifa mensal de uso no valor de CR\$ 1,00 (um cruzeiro real) por m² de terreno. 10.2 - A tarifa de uso será reajustada trimestralmente com base na variação da U.F.M.S. - 10.3 - A tarifa de uso será devida a partir do início da operação de cada unidade do Terminal e proporcionalmente à área efetivamente usada.

CLÁUSULA XI - DA TRANSFERÊNCIA - A Concessionária poderá transferir parcial ou totalmente a terceiros a Concessão de uso. Esta transferência ficará condicionada à aprovação pela Concedente de ficha cadastral do candidato à sucessão, bem como da natureza da sua atividade que deverá se enquadrar no Regimento Interno do Terminal de Cargas.

CLÁUSULA XII - GRAVAÇÃO DE ÔNUS - é facultado à Concessionária gravar de ônus o imóvel ora concedido, inclusive através de hipotecas.

ORIGINAL DO TÍTULO
TARIFA DE REGISTRO
27/11/94
CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
E PROTESTO DE TÍTULOS E LETRAS
VILA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
MUNICÍPIO DA SERRA - COMARCA DE VITÓRIA



CARTÓRIO DE REGISTRO GER'L DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS, PESSOA JURÍDICA
REPÚBLICA FEDERATIVA PROTESTO DE TÍTULOS E LETRAS
CARTÓRIO ANTONIO MARIA

TABELIONATO E REGISTRO CIVIL DO DISTRITO DE CARAPINA ABREU DO VALLE
MUNICÍPIO DA SERRA - COMARCA DE VITÓRIA - ESTADO DO ESP. SANTO

Antonio Maria Soares **Dr. VANIA ABREU DO VALLE VENTURA**
Substituto

TITULAR

ESCRITURA LIVRO: 118 FOLHA: 52

para efeito de viabilizar financiamento para a implementação do empreendimento, devendo estes financiamentos serem totalmente amortizados antes de findo o prazo a que se refere o item 6.1 da CLAUSULA SEXTA. Esta faculdade estender-se-á, às estruturas e prédios erigidos na área pela Concessionária. CLAUSULA XIII - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS Os casos omissos neste termo e seus documentos integrantes serão regulados segundo preceitos constitucionais e legislação específica. CLAUSULA XIV - DO FORO - Fica eleito o Foro da Comarca da Serra-ES, como competente para dirimir qualquer questão que possa advir da aplicação do presente termo. E assim, por estarem justos e acordados, assinam o presente instrumento, em três vias de igual teor e forma, para que produza seus devidos e legais efeitos. Foi apresentada a Certidão Negativa de Ônus e Citação de Ação Real ou Pessoal Reipersecutória referente ao imóvel objeto desta, fornecida em 18/01/94. "Esta escritura foi lavrada conforme minuta apresentada pelos contratantes". E de como assim disseram e outorgaram, pediram-me e eu lhes lavrei esta escritura, que lida às partes, acharam-na conforme, aceitaram e assinam, do que dou fé. Eu, _____, Tabelião que o fiz

Eu, _____, Tabelião que o fiz digitar, subscrevo e assino em público, raso e dou fé.

EM TESTE () DA VERDADE

Eu, _____, Tabelião que o m trasladar, nesta mesma raso, subscrevo e assino em público, raso e dou fé.

EM TESTE () DA VERDADE

CARTÓRIO ANTONIO MARIA
TABELIONATO REGISTRO CIVIL

Antonio Maria Soares Fernandes
TABELIÃO E OFICIAL
João Soares Fernandes
ESCREVENTE
AV. CASTELO BRANCO, 1.547
C. P. 010 - CEP 29.160-000
DIST. CARAPINA - MUN. SERRA
COMARCA DE VITÓRIA - ES
FONE: (27) 322-1442

