



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

ANEXO VIII
(CONTRATO DE VINCULAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS,
ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS DE NÃO LIVRE MOVIMENTAÇÃO E
OUTRAS AVENÇAS.)



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

CONTRATO DE VINCULAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS DE NÃO LIVRE MOVIMENTAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS.

I – PREÂMBULO

São partes do presente Contrato de Vinculação de Direitos Creditórios, Administração de Contas de Não Livre Movimentação e Outras Avenças (“CONTRATO”):

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, sociedade de economia mista com endereço na Rua Boa Vista, 170, Centro, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.129.734/0001-09, neste ato representada pelo seu Diretor Presidente, Senhor _____, portador da cédula de identidade com R.G. nº _____ e pelo Diretor Administrativo-Financeiro, Senhor _____, portador da cédula de identidade com R.G. nº _____, doravante denominada “CDHU” ou “DEVEDOR PIGNORATÍCIO”;

_____, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº _____, com sede na Rua _____, nº _____, bairro _____, cidade ____/SP, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social pelo seu Diretor Presidente _____, portador da cédula de identidade com R.G. nº _____ e por seu Diretor Financeiro, _____, portador da cédula de identidade com R.G. nº _____, doravante denominada “CONCESSIONÁRIA” ou “CREDOR PIGNORATÍCIO”;

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3-4, em Brasília – DF, aqui representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada “CAIXA ECONOMICA FEDERAL” ou “AGENTE DA GARANTIA”;

Sendo a CDHU, a CONCESSIONÁRIA e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, doravante denominadas, em conjunto, “PARTES” e, individualmente, “PARTE”;

e, ainda, como interveniente-anuente,

ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio da Secretaria Estadual de Habitação, com sede no município de São Paulo, na R. Boa Vista, 170, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 47.209.002/0001-59, neste ato representado pelo Secretário de Habitação, _____, portador da cédula de identidade com R.G. nº _____, nomeado por decreto do Governador publicado no Diário Oficial de ____/____/____ (doravante denominado “PODER CONCEDENTE”);

Considerando que:



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

(i) o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA firmaram, em ____ de ____ de ____, com a interveniência da Companhia Paulista de Parcerias – (“CPP”) e da CDHU, o Contrato de Concessão Administrativa nº _____ (“CONTRATO DE CONCESSÃO”), tendo por objeto a implantação de habitações de interesse social e de habitações de mercado popular na área central da cidade de São Paulo e a prestação de serviços de desenvolvimento de trabalho social de pré e pós-ocupação, de apoio à gestão condominial, gestão de carteira de mutuários, manutenção predial manutenção, preservação e zeladoria dos espaços de terminais e de manutenção e preservação da infraestrutura de solo criado;

(ii) de acordo com a Cláusula Sexta do CONTRATO DE CONCESSÃO, a remuneração da CONCESSIONÁRIA compreende o valor relativo à comercialização das Unidades Habitacionais implantadas no âmbito do CONTRATO DE CONCESSÃO (“UNIDADES HABITACIONAIS DA PPP”), pago diretamente pelos respectivos adquirentes ou repassado por instituição financeira com que os mesmos adquirentes vierem a contratar financiamento habitacional, bem como a Contraprestação Pecuniária paga mensalmente pelo PODER CONCEDENTE (“CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA”);

(iii) em garantia do adimplemento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA o PODER CONCEDENTE obrigou-se a prestar, nos termos da Cláusula Vigésima Quarta do CONTRATO DE CONCESSÃO, (i) fiança, em caráter irrevogável e irretratável e na condição de dívida solidária, prestada pela CPP, limitada ao valor de 6 (seis) prestações mensais da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, assegurada mediante penhor de cotas do Fundo de Investimento BB CPP PROJETOS (conforme registrado perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM a partir de 07/01/2013) em valor consistente, no tempo, com o montante exigível da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA e sob os mesmos limites da obrigação solidária (“GARANTIA CPP”); e (ii) a critério exclusivo da CONCESSIONÁRIA, e em caráter facultativo e oneroso, a complementação da GARANTIA CPP mediante garantia subsidiária ou complementar prestada pela CDHU (“GARANTIA SUBSIDIÁRIA”);

(iv) nos termos das Subcláusulas 24.11 e 24.13, do CONTRATO DE CONCESSÃO, a GARANTIA SUBSIDIÁRIA consistente na cessão fiduciária incidente sobre parcela do fluxo financeiro decorrente da receita operacional da CDHU, proveniente de Direitos Creditórios Emergentes dos Contratos de Comercialização de UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU (“DIREITOS CREDITÓRIOS” ou “CARTEIRA DE MUTUÁRIOS”), segregado em conta de movimentação restrita observado, mensalmente, o valor equivalente a 1 (uma) CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, administrada pelo AGENTE DA GARANTIA, ao qual será outorgado mandato para, independentemente de anuência da CDHU ou do PODER CONCEDENTE, efetuar o resgate do referido valor e a destinação para conta de livre movimentação da CONCESSIONÁRIA na hipótese de ocorrência de evento de inadimplemento, desde que esgotada a GARANTIA CPP, redirecionando-se o fluxo financeiro para conta de livre movimentação da CDHU ante à normalidade dos pagamentos do PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

(v) a GARANTIA SUBSIDIÁRIA foi calculada considerando os valores máximos da contraprestação pecuniária definida no Plano de Negócios, ou seja, R\$ ____ (....), valor este alcançado somente depois de entregues todas as unidades habitacionais, ou R\$ ____ (.....) por ano até o final do contrato da concessão da PPP que é de 25 anos, originando um montante global das contraprestações estimado em R\$ _____, que, trazido a valor presente, representa R\$ _____ considerada a taxa de ____% ao ano”, valores ainda não corrigidos monetariamente;

(vi) em razão do valor da GARANTIA SUBSIDIÁRIA superar 2% (dois por cento) do capital social da CDHU, ela foi aprovada pelo Conselho de Administração da CDHU, em cumprimento ao inciso XIII artigo 14 do Estatuto Social da CDHU, conforme mesma Ata de Reunião realizada em ____ de ____ de _____, em que se autorizou a, *verbis*, “celebração de contrato de cessão fiduciária de parcela da carteira de recebíveis, na condição de fiadora subsidiária das obrigações assumidas pelo Estado de São Paulo e garantidas em primeira demanda pela Companhia Paulista de Parcerias – CPP, em favor da sociedade de propósito específico _____”;

(vii) nos termos da Subcláusula 24.12, do CONTRATO DE CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA manifestou tempestivamente seu interesse na constituição da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, tornando-a obrigatória, por parte da CDHU;

(viii) na data de apresentação da proposta econômica por parte dos acionistas da CONCESSIONÁRIA, ocorrida em ____/____/____, as únicas operações financeiras contratadas pela CDHU com efeito constitutivo de direito real ou qualquer outro tipo de gravame sobre a CARTEIRA DE MUTUÁRIOS (ou de quaisquer elementos da CARTEIRA DE MUTUÁRIOS, incluindo, sem limitação, instrumentos contratuais, créditos, direitos creditórios, títulos de crédito e valores mobiliários, contas bancárias de qualquer natureza), no todo ou em parte – situação essa que perdura até a data de assinatura deste CONTRATO – referem-se aos instrumentos firmados entre a CDHU e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, a saber, (a) Contrato de Penhor de Direitos Creditórios Oriundos da Carteira de Comercialização de Habitações e Outras Avenças, celebrado em 30 de abril de 2009; (b) Contrato de Vinculação de Receitas, datado de 30 de abril de 2009; (c) Contrato de Penhor de Direitos Creditórios Oriundos da Carteira de Comercialização de Habitações e Outras Avenças, celebrado em 30 de dezembro de 2010; (d) Contrato de Vinculação de Receitas, celebrado em 30 de dezembro de 2010 (sendo os contratos indicados nas letras “a”, “b”, “c” e “d” anteriores designados, em conjunto “GARANTIAS DO PRÓ-MORADIA”); (e) instrumentos de autorização para constituição do Fundo de Direitos Creditórios – FIDIC mencionado no Aditivo n. 1 ao Contrato de Financiamento e Repasse, Aditivo esse firmado em 29 de dezembro de 2010 (“INSTRUMENTOS DO FIDIC”), e (f) Contrato de Penhor de Direitos Creditórios, Administração de Contas de Não Livre Movimentação e Outras Avenças, celebrado em favor da PPP Habitacional Lote 1 S/A, aos ____ de ____ de 2016, todos constantes do Anexo IV deste instrumento; e (g) Direitos provenientes do presente contrato.

(Ix) nos termos da subcláusula 25.23, do CONTRATO DE CONCESSÃO, a GARANTIA SUBSIDIÁRIA permanecerá válida e poderá ser executada pela CONCESSIONÁRIA até a EXTINÇÃO DA CONCESSÃO (conforme definido abaixo),



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

observados apenas o cumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA no âmbito do CONTRATO DE CONCESSÃO e o pagamento da remuneração da CDHU, conforme prevista na subcláusula 7.2 deste CONTRATO;

(xii) a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL é uma instituição financeira pública, podendo, nos termos de seu estatuto social e normatização do Banco Central e Conselho Monetário Nacional, ser nomeada para atuar como mandatário conjunto de ambas as partes outorgantes, para efetuar bloqueio, retenção e transferência dos DIREITOS CREDITÓRIOS para conta de livre movimentação da CONCESSIONÁRIA, na hipótese de inadimplemento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA pelo PODER CONCEDENTE e esgotamento da GARANTIA CPP, enquanto vigorar a GARANTIA SUBSIDIÁRIA;

resolvem, de comum acordo, celebrar o presente CONTRATO, regido pelas cláusulas e condições abaixo:

II – DEFINIÇÕES

As palavras inteiramente grafadas em letras maiúsculas, usadas neste instrumento, deverão ser interpretadas à luz das seguintes definições:

ARBITRAGEM: é o modo de solução das controvérsias atinentes, no âmbito deste CONTRATO, única e exclusivamente à ocorrência dos eventos de frustração da garantia, conforme definidos na Subcláusula 4.4, abaixo, sem nenhum prejuízo da natureza de título executivo extrajudicial das demais disposições do presente instrumento;

AGENTE DA GARANTIA: é a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, que administra a CONTA CENTRALIZADORA da CARTEIRA DE MUTUÁRIOS, , nos termos deste CONTRATO, e que abrirá as CONTAS VINCULADAS e respectivas subcontas, com poderes específicos para, como mandatária, promover a execução da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, nos termos deste CONTRATO, conforme mencionado no Preâmbulo deste instrumento;

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL: tem o significado atribuído no Preâmbulo deste instrumento;

CARTEIRA DE MUTUÁRIOS: são os DIREITOS CREDITÓRIOS, compreendendo os recursos financeiros advindos de sua liquidação, depositados integral, única e obrigatoriamente na CONTA CENTRALIZADORA;

CONCESSIONÁRIA: tem o significado atribuído no Preâmbulo deste instrumento;

CONTA CENTRALIZADORA: conta corrente de titularidade da CDHU, de não livre movimentação, aberta e mantida pelo AGENTE DA GARANTIA, destinada ao depósito obrigatório da totalidade dos DIREITOS CREDITÓRIOS, incluindo, sem limitação,



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

qualquer direito, crédito ou posição contratual emergente dos contratos de comercialização de UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU firmados a qualquer tempo, inclusive futuramente, pela CDHU, para a qual são transferidos diariamente os montantes decorrentes da arrecadação da receita oriunda da carteira de comercialização de UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU;

CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CDHU: conta corrente de titularidade da CDHU, aberta e mantida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, destinada ao depósito de valores que tenham previamente transitado pelas CONTAS VINCULADAS e desde que a obrigação financeira da CDHU, consistente no pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA na hipótese de inadimplemento do PODER CONCEDENTE com relação à CONCESSIONÁRIA, esteja integral e pontualmente cumprida, observando-se, para fins de execução da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, o prévio esgotamento da GARANTIA CPP;

CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA: conta corrente de titularidade da CONCESSIONÁRIA aberta e mantida por agente financeiro de livre escolha da CONCESSIONÁRIA, livremente movimentável pela CONCESSIONÁRIA, destinada, entre outras finalidades, a receber o depósito dos valores transitados pela CONTA VINCULADA PPP, na hipótese de execução da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, estabelecida neste CONTRATO;

CONTA VINCULADA CAIXA: é uma das CONTAS VINCULADAS, abrangendo a subconta de reserva, destinada a servir às GARANTIAS DO PRÓ-MORADIA, de maior senioridade, nos limites definidos pelas GARANTIAS DO PRÓ-MORADIA, em relação a quaisquer outras CONTAS VINCULADAS;

CONTA VINCULADA PPP LOTE 1 S/A: é uma das CONTAS VINCULADAS, destinada à operacionalização da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, subordinada única e exclusivamente à CONTA GARANTIA CAIXA, e sênior em relação a quaisquer outras CONTAS VINCULADAS;

CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM: é uma das CONTAS VINCULADAS, destinada à operacionalização da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, subordinada única e exclusivamente à CONTA GARANTIA CAIXA, e à CONTA VINCULADA LOTE 1 S/A e sênior em relação a quaisquer outras CONTAS VINCULADAS;

CONTAS VINCULADAS: são contas correntes de não livre movimentação, de titularidade da CDHU, abertas e mantidas pelo AGENTE DA GARANTIA, ligadas entre si em modelo de cascata (*"cash waterfall"*) observada a ordem inderrogável de senioridade estabelecida neste instrumento, sendo cada uma especificamente referente a determinada operação financeira contratada pela CDHU com efeito constitutivo de direito real ou qualquer outro tipo de gravame sobre a CARTEIRA DE MUTUÁRIOS (ou de quaisquer elementos da CARTEIRA DE MUTUÁRIOS, incluindo, sem limitação, instrumentos contratuais, créditos, direitos creditórios, títulos de crédito e valores mobiliários, contas bancárias de qualquer natureza), e que terão ordem de



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

prioridade umas em relação às outras definida em função da anterioridade da data de contratação da mencionada operação financeira, independentemente de outra qualquer formalidade;

CONTRATO: é o presente Contrato de Vinculação de Direitos Creditórios, Administração de Contas de Não Livre Movimentação e Outras Avenças, conforme mencionado no Preâmbulo deste instrumento;

CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA: é a contrapartida financeira devida mensalmente pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, proporcionalmente e a partir da disponibilização das UNIDADES HABITACIONAIS DA PPP, calculada de acordo com o disposto na Cláusula 6 do CONTRATO, conforme mencionado nos *consideranda* deste instrumento;

CONTRATO DE CONCESSÃO: tem o significado atribuído no Preâmbulo deste instrumento;

CDHU: tem o significado atribuído no Preâmbulo deste instrumento;

CPP: tem o significado atribuído no Preâmbulo deste instrumento;

CREDOR: é a CONCESSIONÁRIA, conforme mencionado no Preâmbulo deste instrumento;

DEVEDOR: é a CDHU, conforme mencionado no Preâmbulo deste instrumento;

DIREITOS CREDITÓRIOS: são os direitos creditórios emergentes dos contratos de comercialização de UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU, conforme mencionado no Preâmbulo deste instrumento, de titularidade da CDHU, incluindo as parcelas de principal, juros, encargos moratórios, multas convencionais e demais despesas devidas pelos adquirentes das referidas UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU, constituindo a CARTEIRA DE MUTUÁRIOS;

DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS CAIXA: parcela correspondente aos DIREITOS CREDITÓRIOS no montante definido nas GARANTIAS DO PRÓ-MORADIA e, enquanto vigentes, nos INSTRUMENTOS DO FIDIC, e que abrange os recursos financeiros depositados na CONTA CENTRALIZADORA e daí para a CONTA VINCULADA CAIXA;

DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP LOTE 1: parcela dos DIREITOS CREDITÓRIOS, no montante equivalente a uma CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA originadores dos DIREITOS CREDITÓRIOS objeto da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, sobre a totalidade dos recursos financeiros depositados na CONTA CENTRALIZADORA, observados o LIMITE DE EXECUÇÃO e o prévio trânsito e senioridade apenas da CONTA VINCULADA CAIXA, CONTA VINCULADA PPP



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

LOTE 1 S/A e daí para a CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM para fins de operacionalização da GARANTIA SUBSIDIÁRIA;

EXTINÇÃO DA CONCESSÃO: tem o significado previsto no item 1.1.2.1 abaixo;

GARANTIA SUBSIDIÁRIA: consiste na cessão de parcela do fluxo financeiro decorrente da receita operacional da CDHU, proveniente de Direitos Creditórios Emergentes dos Contratos de Comercialização de UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU e no sistema de contas de não livre movimentação constituídos por meio deste CONTRATO, conforme mencionado no Preâmbulo deste instrumento;

GARANTIA CPP: tem o significado atribuído no Preâmbulo deste instrumento;

GARANTIAS DO PRÓ-MORADIA: tem o significado atribuído no Preâmbulo deste instrumento;

INSTRUMENTOS DO FIDIC: tem o significado atribuído no Preâmbulo deste instrumento;

LIMITE DE EXECUÇÃO: é o limite financeiro de execução da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, definido pelo valor de uma CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA ao mês, conforme devida pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA;

PARTE ou PARTES: tem o significado atribuído no Preâmbulo deste instrumento;

PODER CONCEDENTE: tem o significado atribuído no Preâmbulo deste instrumento;

UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU: são as unidades habitacionais comercializadas, independentemente da forma jurídica, pela CDHU aos adquirentes, e cujas receitas consistem nos DIREITOS CREDITÓRIOS, compondo a CARTEIRA DE MUTUÁRIOS, conforme mencionado no Preâmbulo deste instrumento;

UNIDADES HABITACIONAIS DA PPP: são as unidades habitacionais implantadas no âmbito do CONTRATO DE CONCESSÃO, sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, conforme mencionado no Preâmbulo deste instrumento.

Cláusula Primeira – Do Penhor dos Direitos Creditórios

1.1 Para garantir o integral, pontual e fiel cumprimento mensal da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, a CDHU, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, dá em garantia à CONCESSIONÁRIA, parcela do fluxo financeiro decorrente dos DIREITOS CREDITÓRIOS no valor de uma mensalidade da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, enquanto devida, no valor estimado de R\$ _____, que, ao longo dos 25 (vinte e cinco) anos do CONTRATO DE CONCESSÃO, totaliza R\$ _____, já subtraído o VALOR DA GARANTIA CPP.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.1.1 O prazo do CONTRATO DE CONCESSÃO começará a ser contado em conformidade com a Cláusula Quarta do respectivo instrumento.

1.1.2 Inobstante qualquer disposição deste instrumento, a GARANTIA SUBSIDIÁRIA reputa-se constituída desde a data de assinatura deste CONTRATO e sobreviverá até a EXTINÇÃO DA CONCESSÃO, observado o disposto na cláusula 24.15 do CONTRATO DE CONCESSÃO.

1.1.2.1 A EXTINÇÃO DA CONCESSÃO ocorrerá, para os fins deste CONTRATO, por qualquer das formas previstas nas cláusulas 27 e seguintes do CONTRATO DE CONCESSÃO.

1.1.3 Mediante o pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, o valor liquidado em benefício da CONCESSIONÁRIA acarretará a correspondente e proporcional liberação da GARANTIA SUBSIDIÁRIA.

1.1.4 A CDHU declara e garante que o presente instrumento, na forma em que se encontra assinado pelas PARTES, assegura a GARANTIA SUBSIDIÁRIA em seus termos e condições ora contratados, inclusive e especialmente no valor indicado na Subcláusula 1.1, acima.

1.2 Os DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM, no montante equivalente a uma CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, incidirão sobre os recursos financeiros depositados na CONTA CENTRALIZADORA, observado o prévio trânsito e senioridade apenas da CONTA VINCULADA CAIXA, e daí para a CONTA VINCULADA PPP LOTE 1, respeitado, em qualquer caso, o LIMITE DE EXECUÇÃO.

1.4 A CDHU, neste ato, declara e garante à CONCESSIONÁRIA que é titular dos DIREITOS CREDITÓRIOS, os quais, com exceção dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS CAIXA e dos DIREITOS CREDITÓRIOS PPP LOTE 1, a partir da assinatura deste CONTRATO, dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM, se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos e/ou gravames, dívidas ou reivindicações, pendências judiciais ou extrajudiciais de qualquer natureza, incluindo as de natureza fiscal.

1.4.1 A CDHU, neste ato, declara e garante à CONCESSIONÁRIA, ainda, que os DIREITOS CREDITÓRIOS apresentam as características constantes do Anexo III – Banco de Dados da Carteira de Mutuários, sendo as informações ali declinadas verdadeiras e acuradas.

1.6 Sem prejuízo das obrigações definidas neste instrumento, fica expressamente permitida a constituição de direitos reais ou quaisquer outros tipos de gravame sobre a CARTEIRA DE MUTUÁRIOS, respeitada a senioridade da CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM (à exceção única da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, da CONTA VINCULADA CAIXA e da CONTA VINCULADA PPP LOTE 1, nos termos deste CONTRATO).



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.7 Ficam conferidos ao CREDOR PIGNORATÍCIO todos os direitos decorrentes de sua posição contratual típica, inclusive os previstos no inciso IV do artigo 1.433 e no parágrafo único do artigo 1.455 do Código Civil, podendo praticar, por intermédio do AGENTE DA GARANTIA, os atos necessários ao exercício de qualquer deles, inclusive, sem limitação, a venda amigável e a retenção, no que lhe é devido, da quantia recebida a título de liquidação dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP.

Cláusula Segunda – Da individualização dos contratos, e dos respectivos devedores, originadores dos direitos creditórios

2.1 A CDHU reserva-se o direito de, a qualquer tempo, convocar o CREDOR PIGNORATÍCIO para proceder à individualização dos contratos, e os respectivos devedores, originadores dos DIREITOS CREDITÓRIOS objeto da GARANTIA SUBSIDIÁRIA. (ressalvado o direito de igual natureza atribuído à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no âmbito das GARANTIAS DO PRÓ-MORADIA, nos limites da garantia de cada operação e a PPP LOTE 1 S/A nos limites do respectivo contrato), os contratos, e os respectivos devedores, originadores dos DIREITOS CREDITÓRIOS objeto da GARANTIA SUBSIDIÁRIA.

2.2 A fim de proceder a individualização prevista na Subcláusula 2.1, acima, fica-lhe conferido o DIREITO DE PREFERÊNCIA, respeitando-se direito de igual natureza atribuído, no âmbito das GARANTIAS DO PRÓ-MORADIA, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e no Contrato de Penhor de Direitos Creditórios, Administração de Contas de Não Livre Movimentação e Outras Avenças, celebrado em favor da PPP Habitacional Lote 1 S/A, em face de qualquer outro credor da CDHU, por mais privilegiado que possa ser, em qualquer hipótese de os contratos de comercialização das UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU, ainda que no valor que vier a sobejar ao da GARANTIA CDHU, vierem a ser, total ou parcialmente, e a qualquer título, alienados, cedidos, onerados, ou sofrerem qualquer outro ato de disposição, bem como apreensão ou constrição judicial, em hipóteses tais como penhora, depósito, arresto, seqüestro, alienação judicial, arrecadação, inclusive, sem limitação, no contexto de processos falimentares, de recuperação ou de liquidação judicial ou extrajudicial.

2.3 Os contratos de comercialização de UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU originadores dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM a serem individualizados para os fins da GARANTIA SUBSIDIÁRIA terão as seguintes características mínimas:

- (i) Prazo consistente com o tempo remanescente da GARANTIA SUBSIDIÁRIA;
- (ii) Garantia sob a forma de hipoteca ou alienação fiduciária;
- (iii) Apólices de seguro para sinistros específicos de morte e/ou invalidez permanente;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- (iv) Cláusula ou modelo de notificação sobre o penhor de crédito;
- (v) disposições ou definição em séries quantitativas que mitiguem os riscos de a GARANTIA SUBSIDIÁRIA ser afetada por inadimplência do mutuário.

2.4 A individualização prevista nesta Cláusula, resultante da iniciativa da CDHU para tal finalidade, não exclui a prerrogativa de o CREDOR PIGNORATÍCIO gravar com prioridade novos e futuros contratos de comercialização de UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU originadores dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM, respeitadas a senioridade da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e a PPP HABITACIONAL LOTE 1, sempre que os instrumentos inicialmente individualizados deverem ser substituídos ou complementados, respeitado o LIMITE DE EXECUÇÃO.

Cláusula Terceira – Do Sistema de Contas de Não Livre Movimentação

3.1 Este CONTRATO estabelece uma atualização, em função das necessidades da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, do sistema de contas de não livre movimentação, de titularidade da CDHU, abertas e mantidas pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, por ocasião da celebração das GARANTIAS DO PRÓ-MORADIA.

3.2 A partir desta data, sem nenhum prazo de carência, todos os recursos financeiros advindos da liquidação dos DIREITOS CREDITÓRIOS (inclusive, sem limitação, qualquer direito, crédito ou posição contratual emergente dos contratos de comercialização de UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU), incluindo as parcelas de principal, juros, encargos moratórios, multas convencionais e demais despesas devidas pelos adquirentes das referidas UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU, entre quaisquer outras receitas oriundas dos contratos de comercialização das UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU, deverão obrigatoriamente ser única e exclusivamente depositados na CONTA CENTRALIZADORA:

Banco: Caixa Econômica Federal

Agência:

Número:

3.3 Os recursos financeiros identificados na Subcláusula 3.2, acima, apenas poderão ser movimentados mediante prévia transferência bancária para as CONTAS VINCULADAS, respeitada a ordem de prioridade de cada uma dessas últimas, sendo expressamente vedado depositar recursos financeiros originários da CONTA CENTRALIZADORA diretamente na CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CDHU e/ou de forma a inobservar a ordem de preferência, estabelecida neste CONTRATO, das CONTAS VINCULADAS.

3.4 Para fins de operacionalização da GARANTIA SUBSIDIÁRIA a totalidade dos recursos financeiros depositados na CONTA CENTRALIZADORA, observados o



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

prévio trânsito e senioridade apenas da CONTA VINCULADA CAIXA e da CONTA VINCULADA PPP LOTE 1 S/A, serão automática e imediatamente transferidos para a CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM, a qual será aberta e mantida pelo AGENTE DE GARANTIA com as seguintes indicações:

Banco: Caixa Econômica Federal

Agência:

Número:

3.4.1 Os DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM, com as qualificações constantes das Subcláusulas 1.1 e 1.2, acima, abrangem ainda, sem limitação, todos os direitos emergentes da CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM, a qual é igualmente, por força deste instrumento, dada em penhor à CONCESSIONÁRIA.

3.4.2 A CDHU, neste ato, declara à CONCESSIONÁRIA que a abertura e manutenção da CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM, com as características definidas neste instrumento, não violam, direta ou indiretamente, nenhum de seus compromissos atualmente vigentes com qualquer contraparte de contratos, negócios, parcerias, sociedades, operações financeiras ou quaisquer outros atos jurídicos.

3.5 Após o trânsito dos recursos financeiros remanescentes pela CONTA VINCULADA CAIXA e pela CONTA VINCULADA PPP LOTE 1 S/A, eles transitarão igualmente pela CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM.

3.5.1 A CDHU, neste ato, declara à CONCESSIONÁRIA que a transferência bancária prevista na anterior Subcláusula 3.5, acima, não viola, direta ou indiretamente, nenhum de seus compromissos atualmente vigentes com qualquer contraparte de contratos, negócios, parcerias, sociedades, operações financeiras ou quaisquer outros atos jurídicos.

3.6 Independentemente de um evento de inadimplemento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, a integralidade dos recursos financeiros depositados na CONTA CENTRALIZADORA deverá transitar pela CONTA VINCULADA CAIXA e, após adimplidos os compromissos assumidos no âmbito dos contratos integrantes do Anexo IV, CONTA VINCULADA PPP LOTE 1 S/A e o montante restante deverá obrigatoriamente transitar, independente de solicitação ou instrução, observada a Subcláusula 3.5, acima, pela CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM, respeitado, em qualquer caso, o LIMITE DE EXECUÇÃO.

3.7 Após a transferência, por intermédio da CONTA VINCULADA CAIXA e da CONTA VINCULADA PPP LOTE 1 S/A, dos recursos financeiros depositados na CONTA CENTRALIZADORA para a CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM, em não havendo um evento de execução da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, conforme Cláusula Oitava, abaixo, tais recursos financeiros serão integralmente transferidos para outras CONTAS VINCULADAS, conforme determinação de outros



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

instrumentos de operações financeiras contratados pela CDHU, ou diretamente para a CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CDHU.

3.8 Com a celebração deste CONTRATO, as operações financeiras contratadas pela CDHU com efeito constitutivo de direito real ou qualquer outro tipo de gravame sobre a CARTEIRA DE MUTUÁRIOS (ou de quaisquer elementos da CARTEIRA DE MUTUÁRIOS, incluindo, sem limitação, instrumentos contratuais, créditos, direitos creditórios, títulos de crédito e valores mobiliários, contas bancárias de qualquer natureza) passam a ter a seguinte ordem de senioridade ou prioridade:

- (i) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, como credora sênior, e CONTA VINCULADA CAIXA, como a de maior senioridade das CONTAS VINCULADAS;
- (ii) PPP LOTE 1 S/A, como credora subordinada em primeiro grau, e CONTA VINCULADA PPP LOTE 1 S/A, como subordinada única e exclusivamente à CONTA VINCULADA CAIXA
- (iii) CONCESSIONÁRIA, como credora subordinada em segundo grau, e CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM, como subordinada única e exclusivamente à CONTA VINCULADA CAIXA e CONTA VINCULADA PPP LOTE 1 S/A e a de maior senioridade em relação a todas as outras CONTAS VINCULADAS futuras.

3.9 A CDHU, neste ato, declara à CONCESSIONÁRIA que não é titular de outras contas bancárias além da CONTA CENTRALIZADORA, da CONTA VINCULADA CAIXA, CONTA VINCULADA PPP LOTE 1 e da CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM por onde transitem os recursos financeiros indicados na Subcláusula 3.2, acima, antes de esses mesmos recursos serem repassados à CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CDHU, e que qualquer abertura de contas bancárias adicionais, por onde tais recursos venham transitar, deverá obrigatoriamente respeitar a ordem de senioridade definida na Subcláusula 3.8, acima, de modo que os credores nas subsequentes operações financeiras contratadas pela CDHU com efeito constitutivo de direito real ou qualquer outro tipo de gravame sobre a CARTEIRA DE MUTUÁRIOS (ou de quaisquer elementos da CARTEIRA DE MUTUÁRIOS, incluindo, sem limitação, instrumentos contratuais, créditos, direitos creditórios, títulos de crédito e valores mobiliários, contas bancárias de qualquer natureza) deverão obrigatoriamente figurar nos respectivos instrumentos como credores subordinados de segundo grau em diante.

3.10 A abertura e manutenção de novas CONTAS VINCULADAS em violação da senioridade do CREDOR PIGNORATÍCIO acarretará um evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, conforme definido na Subcláusula 4.4, abaixo.

3.11 A abertura e manutenção de novas CONTAS VINCULADAS, em observância da senioridade do CREDOR PIGNORATÍCIO, não depende de prévia autorização desse último, mas lhe deverá ser comunicada em até 30 (trinta) dias corridos, no máximo, após assinatura do negócio jurídico que tenha, por efeito, tal providência.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

Cláusula Quarta – Do Mandato para Movimentação da Conta Centralizadora e das Contas Vinculadas

4.1 O AGENTE DA GARANTIA fica investido, neste ato, de maneira irrevogável e irretratável, pela CDHU e pela CONCESSIONÁRIA, de poderes de representação, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, e especialmente artigos 683 e 684, do mesmo Código Civil, para agir em nome de ambos como mandatário e praticar todo e qualquer ato necessário para a execução dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM nos termos deste CONTRATO e do CONTRATO DE CONCESSÃO, incluindo poderes para reclamar e demandar, judicial ou extrajudicialmente, a preservação dos direitos outorgados, mediante prévia comunicação à CONCESSIONÁRIA e em estrito cumprimento às disposições contidas neste CONTRATO, valendo o presente instrumento como procuração.

4.2 Por força do presente mandato, a CDHU outorga ao AGENTE DA GARANTIA em caráter irrevogável e irretratável, poderes para transferir os recursos financeiros depositados na CONTA CENTRALIZADORA, excedentes aos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS CAIXA e da CONTA VINCULADA PPP LOTE 1, bem como os recursos financeiros depositados nas respectivas CONTAS VINCULADAS não bloqueados por eventos de execução e disponíveis, nos termos dessas últimas, para a CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM e, salvo a ocorrência dos eventos constantes da cláusula 4.3.1 deste CONTRATO, para a CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CDHU.

4.2.1 O mandato, conferido por meio deste instrumento, pela CDHU ao AGENTE DA GARANTIA, deverá observar o LIMITE DE EXECUÇÃO, exceto na hipótese de saldo remanescente de parcela(s) de CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA inadimplida(s) anteriormente e que não tenha(m) sido oportunamente quitada(s) por insuficiência de recursos financeiros disponíveis na CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM.

4.3 A CDHU outorga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, poderes para, implementadas as condições de execução da GARANTIA SUBSIDIÁRIA definidas na Subcláusula 4.3.1, abaixo, efetuar a retenção do valor da parcela inadimplida da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA e transferi-lo para a CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA.

4.3.1 A execução da GARANTIA SUBSIDIÁRIA depende da verificação cumulativa dos seguintes eventos, expressamente excluídos quaisquer outros:

- (i) inadimplemento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, por parte do PODER CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO DE CONCESSÃO;
- (ii) esgotamento da GARANTIA CPP, em conformidade com a Subcláusula 4.3.2, abaixo; e



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- (iii) notificação subscrita pela CONCESSIONÁRIA, conforme Anexo I deste CONTRATO e Cláusula Oitava, abaixo;

4.3.2 A GARANTIA CPP reputa-se esgotada quando:

- (i) as cotas empenhadas à CONCESSIONÁRIA forem excutidas até atingir um valor remanescente insuficiente para o adimplemento integral de uma mensalidade da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, sem o correspondente ressarcimento pelo PODER CONCEDENTE;
- (ii) a execução das cotas empenhadas à CONCESSIONÁRIA tornar-se juridicamente impossível; ou
- (iii) o respectivo contrato for terminado antecipadamente, sem que venha a ser tempestivamente substituído.

4.3.2.1 O esgotamento da GARANTIA CPP poderá ser revertido a qualquer momento pelo PODER CONCEDENTE, mediante o ressarcimento disciplinado nas Subcláusulas 24.7, 24.8 e 24.9, do CONTRATO DE CONCESSÃO.

4.3.2.2 A CDHU outorga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, poderes ao AGENTE DA GARANTIA para, diante da materialização de um evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, e apenas nessa hipótese, proceder ao bloqueio do fluxo financeiro que transita na CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM, no valor total equivalente a 3 (três) mensalidades da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, nos termos da cláusula 4.4.3 deste CONTRATO, independentemente de um inadimplemento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, nos termos das Subcláusulas abaixo.

4.4 Consideram-se eventos de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, taxativamente:

- (i) a assinatura, por parte da CDHU, de negócio jurídico que tenha por efeito a abertura e/ou manutenção de conta bancária destinada a funcionar como conta arrecadadora ou centralizadora de quaisquer receitas advindas dos contratos de comercialização das UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU, paralelamente à CONTA CENTRALIZADORA;
- (ii) a assinatura, por parte da CDHU, de negócio jurídico que tenha por efeito a abertura e/ou manutenção de conta bancária destinada ao recebimento de DIREITOS CREDITÓRIOS, ou dos recursos financeiros advindos de sua liquidação, sem a observância da ordem de prioridade definida na Subcláusula 3.8, acima; ou



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- (iii) a alienação, cessão, oneração ou qualquer ato de disposição voluntária dos contratos de comercialização das UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU.

4.4.1 Nos termos da subcláusula 1.6, acima, e desde que os contratos de comercialização da UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU sejam mantidos livres e imunes de gravames, a constituição de garantias sobre as receitas decorrentes desses mesmos contratos não consistirá evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, nada obstante a alínea “iii” do item 4.3.1, acima, contanto que, em qualquer caso, seja preservada e ressalvada a senioridade da GARANTIA SUBSIDIÁRIA sobre quaisquer outras operações realizadas pela CDHU e a senioridade da CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM (à exceção única da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, da CONTA VINCULADA PPP LOTE 1 e respectivas contas vinculadas, nos termos deste CONTRATO).

4.4.2 Evita-se ou saneia-se um evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA mediante:

- (i) autorização expressa e por escrito do CREDOR PIGNORATÍCIO; ou
- (ii) consumação da individualização dos contratos, e dos respectivos devedores, originadores dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM, de modo a assegurar um objeto livre e desembaraçado, e no valor constante da Subcláusula 1.1, acima, do penhor constituído por meio deste CONTRATO.

4.4.3 Diante de um evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, e independentemente de um evento de inadimplemento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, o CREDOR PIGNORATÍCIO notificará o AGENTE DA GARANTIA, com cópia para o DEVEDOR PIGNORATÍCIO, solicitando o bloqueio do fluxo financeiro que transita na CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM, em conformidade com a Instrução de Bloqueio de Recursos, constante do Anexo II deste CONTRATO.

4.4.3.1. Na hipótese de o DEVEDOR PIGNORATÍCIO não solicitar a instauração da Junta Técnica, prevista na Cláusula 38, do CONTRATO DE CONCESSÃO, em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da cópia da notificação de que trata o item 4.4.3, o AGENTE DA GARANTIA procederá ao bloqueio e retenção diária, na CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM, do valor integral de todo o fluxo que transitar por essa mesma conta bancária, formando uma reserva monetária até o limite de 6 (seis) mensalidades da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA.

4.4.3.1.1 O DEVEDOR PIGNORATÍCIO fica autorizado, exclusivamente para os fins da presente Cláusula, a solicitar a instauração da Junta Técnica, prevista na Cláusula 38, do CONTRATO DE CONCESSÃO, fazendo exclusivamente para essa finalidade, as vezes do PODER CONCEDENTE.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

4.4.3.2 Havendo ou sobrevindo a solicitação de instauração da Junta Técnica, prevista na Cláusula 38, do CONTRATO DE CONCESSÃO, o AGENTE DE GARANTIA liberará o fluxo que transitar pela CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM, mantendo, porém, a reserva monetária que houver eventualmente se formado, até que a controvérsia se resolva pela mesma Junta Técnica.

4.4.3.3 Na hipótese de a decisão da Junta Técnica, prevista na Cláusula 37, do CONTRATO DE CONCESSÃO concluir pela materialização do evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA antes de ter ocorrido seu saneamento por parte da CDHU, o AGENTE DA GARANTIA procederá ao bloqueio, ou, conforme o caso, retomará o bloqueio diário do valor integral de todo o fluxo que transitar pela CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM até atingir a reserva monetária limitada a 3 (três) mensalidades da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, constituindo, em favor do CREDOR PIGNORATÍCIO, uma conta bancária reserva, enquanto subconta da CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM, composta de moeda corrente.

4.4.3.3.1 A conta bancária reserva será empenhada em benefício exclusivo da CONCESSIONÁRIA e sua execução observará as mesmas regras da execução da CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM, conforme a Cláusula Oitava deste CONTRATO.

4.4.3.3.2 A política de investimentos dos recursos financeiros depositados na conta reserva será restritiva, permitindo aplicações apenas em títulos públicos federais, diretamente ou mediante fundos de investimento cujo regulamento tenha sido previamente aceito pela CONCESSIONÁRIA.

4.4.3.3.3 Sem prejuízo do disposto acima, a decisão da Junta Técnica, prevista na Cláusula 37 do CONTRATO DE CONCESSÃO, que concluir pela materialização do evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA antes de ter ocorrido seu saneamento por parte da CDHU, implicará perdas e danos a serem apuradas na forma da legislação civil.

4.4.3.3.4 Efetuado o saneamento do evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA após a decisão da Junta Técnica, prevista na Cláusula 37 do CONTRATO DE CONCESSÃO, que houver concluído pela materialização do evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, a conta reserva restará desfeita e todo e qualquer recurso nela retido será transferido para a CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CDHU.

4.4.3.3.5 Nos mesmos termos do CONTRATO DE CONCESSÃO, as decisões da Junta Técnica, prevista na Cláusula 38, do CONTRATO DE CONCESSÃO, poderão ser submetidas à ARBITRAGEM, observadas as disposições dessa última na Cláusula Décima do presente CONTRATO.

4.4.3.3.6 A solicitação da instauração da ARBITRAGEM não terá efeito suspensivo da decisão da Junta Técnica, prevista na Cláusula 38, do CONTRATO DE CONCESSÃO, que houver concluído pela materialização do evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

4.4.3.3.7 A formação da conta reserva, decorrente da materialização de um evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, não minora o valor da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, preservando-se, em qualquer caso, os termos e condições do presente CONTRATO, inclusive a qualidade de garantia por fluxo financeiro, e não por estoque de recursos, detida pela GARANTIA SUBSIDIÁRIA.

4.4.4 As consequências da materialização de um evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, descritas na anterior Subcláusula 4.4, e respectivos subitens, não impede a CONCESSIONÁRIA, ainda que pendente a decisão da Junta Técnica, prevista na Cláusula 37 do CONTRATO DE CONCESSÃO, de ingressar com medidas judiciais, inclusive em caráter de urgência, que tenham como objeto suspender os efeitos ou desconstituir atos ou negócios jurídicos que tenham acarretado a violação deste CONTRATO, inclusive a frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA.

Cláusula Quinta – Das Obrigações do Agente da Garantia

5.1 O AGENTE DA GARANTIA somente estará obrigado a cumprir qualquer instrução para a aplicação, movimentação ou liberação dos recursos da CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM e da CONTA CENTRALIZADORA, no todo ou em parte, ou de seguir qualquer aviso ou instrução de qualquer pessoa ou entidade, que (i) esteja de acordo com os estritos termos e condições deste CONTRATO, por meio de Instrução de Resgate e Transferência de Recursos, conforme modelo constante do Anexo I, ou por meio de Instrução de Bloqueio de Recursos, constante do Anexo II, ou, ainda, (ii) decorra de medida liminar, medida cautelar, decisão judicial transitada em julgado ou decisão da ARBITRAGEM.

5.2 Sem prejuízo das demais obrigações contidas neste CONTRATO e na legislação aplicável, o AGENTE DA GARANTIA terá as seguintes obrigações:

a) proteger os interesses da CONCESSIONÁRIA com relação às obrigações assumidas nos termos deste CONTRATO e do CONTRATO DE CONCESSÃO;

b) informar à CONCESSIONÁRIA e ao PODER CONCEDENTE, por escrito, imediatamente após tomar conhecimento, qualquer descumprimento por parte da CDHU de suas obrigações estabelecidas neste CONTRATO que possa resultar em um evento de frustração da GARANTIA DA CDHU, ou em qualquer forma de prejuízo da garantia ora estabelecida;

c) entregar às PARTES, via fac-símile ou mensagem eletrônica (e-mail), seguido por originais enviados pelo correio, os extratos mensais relativos à CONTA CENTRALIZADORA e à CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM e, para conferência, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao fechamento do mês, e sempre que for solicitado por quaisquer das PARTES;

d) prestar contas por escrito às PARTES (i) sempre que assim solicitado, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados de tal solicitação, ou prazo superior que seja



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

necessário, dependendo da natureza das informações a serem prestadas, que, no entanto, não poderá exceder a 20 (vinte) dias corridos, e (ii) após a sua substituição, seja em virtude de renúncia ou destituição, ficando ajustado que, caso uma decisão judicial ou arbitral venha a determinar a referida prestação de contas ou informações, deverão tais informações ser prestadas dentro do prazo legal consignado na decisão;

e) cumprir com todas as obrigações estabelecidas neste CONTRATO, incluindo a gestão das contas, até que ocorra a sua extinção;

f) recusar-se a cumprir quaisquer ordens ou solicitações da CDHU, ainda que no âmbito de outros negócios jurídicos, além deste CONTRATO, que impliquem um evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, conforme Subcláusula 4.4.1, acima.

5.3 Fica entendido e ajustado entre as PARTES que o AGENTE DA GARANTIA:

a) não estará obrigado a aceitar quaisquer instruções que não as previstas neste CONTRATO;

b) não terá qualquer responsabilidade em relação ao CONTRATO DE CONCESSÃO ou qualquer outro documento a ele relacionado, ficando entendido que seus deveres são exclusivamente aqueles decorrentes do mandato outorgado nos termos deste CONTRATO; e

c) sem prejuízo de suas obrigações nos termos deste CONTRATO, não possui qualquer responsabilidade pelas consequências do cumprimento das instruções recebidas de acordo com este CONTRATO, inclusive com relação à transferência de recursos depositados na CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM e na CONTA CENTRALIZADORA conforme previsto neste CONTRATO, e tampouco estará obrigado a verificar a correção dos dados e informações que lhe sejam apresentados nos termos deste CONTRATO.

5.4 O AGENTE DA GARANTIA não possui qualquer participação na CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM, agindo somente como agente e gestor dos recursos ali depositados, detendo apenas a posse (mas não a propriedade) de tais valores.

5.4.1 Relativamente à CONTA CENTRALIZADORA, o AGENTE DA GARANTIA, na medida em que figura como credor no âmbito das GARANTIAS DO PRÓ-MORADIA, deverá atuar, no presente CONTRATO, mediante equipes de funcionários segregadas e sem comunicação entre si, a fim de evitar potenciais conflitos de interesse.

5.5. O AGENTE DA GARANTIA se responsabiliza pelos danos patrimoniais devidamente comprovados que venha a causar à CONCESSIONÁRIA decorrentes de erro ou falta contratual no cumprimento de suas obrigações, dolo, culpa, negligência, imprudência, imperícia ou má-fé, em função (i) da prestação dos serviços de administração da CONTA CENTRALIZADORA e das CONTAS VINCULADAS; (ii) atraso na execução dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP e/ou da



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM e/ou, ainda, da conta reserva prevista na Subcláusula 4.4.3.3, quando solicitado pela CONCESSIONÁRIA; ou (iii) da prática de qualquer ato em desacordo com os procedimentos fixados neste CONTRATO.

5.6 Na hipótese do item 5.5 acima, o AGENTE DA GARANTIA se compromete a indenizar a CONCESSIONÁRIA, conforme o caso, por perdas e danos devidamente comprovados e apurados incorridos por esses, na forma prevista na legislação em vigor, inclusive aqueles relativos a qualquer custo ou despesa que a CDHU e/ou a CONCESSIONÁRIA tiverem incorrido ou suportado para a defesa de seus direitos e interesses, inclusive honorários advocatícios.

5.7 Ainda na hipótese do item 5.5 acima, o AGENTE DA GARANTIA deverá ser substituído por instituição financeira de primeira linha, assim compreendida aquela com classificação de risco igual ou melhor do que BB+, ou equivalente, atribuída por agência internacional de riscos (S&P, Moody's ou Fitch), a ser nomeada de comum acordo entre a CONCESSIONÁRIA e a CDHU, respeitadas as premissas de custos em que a CDHU incorrer à época da substituição.

5.7.1 A Subcláusula 5.7 aplica-se em qualquer hipótese de substituição do AGENTE DA GARANTIA, inclusive quando se der por iniciativa desse último, o que apenas se admite quando for motivadamente, observando-se em qualquer caso a obrigatoriedade da manutenção do mandato, nos termos deste CONTRATO, até a assinatura do termo aditivo com a nova instituição financeira.

Cláusula Sexta – Das Obrigações da CDHU

6.1 Até que tenham sido integralmente cumpridas as obrigações provenientes do presente CONTRATO e do CONTRATO DE CONCESSÃO, obriga-se a CDHU, de forma absoluta, contínua, irrevogável e irretratável – sem prejuízo de outras obrigações legais e convencionais aplicáveis – a:

a) manter a GARANTIA SUBSIDIÁRIA ora constituída, bem como todas as autorizações e obrigações aqui previstas, ou previstas na legislação, sempre existentes, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

b) praticar quaisquer atos e assinar quaisquer documentos que sejam necessários para a liquidação dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP por parte de seus devedores a qualquer título, obrigando-se, inclusive, a ajuizar, tempestivamente, de forma adequada e eficaz, às expensas da CDHU, e de acordo com as práticas de mercado e da lei processual civil em vigor, as medidas executivas judiciais e/ou extrajudiciais relativamente aos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP, inclusive perante o cadastro negativo de inadimplência, abrangendo, sem limitação, protestos, venda judicial ou extrajudicial dos bens gravados com hipoteca ou alienação fiduciária no âmbito dos contratos de comercialização das UNIDADES HABITACIONAIS CDHU;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- c) praticar quaisquer atos e assinar quaisquer documentos que sejam necessários para a manutenção ou eficácia dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP, obrigando-se, inclusive, a defender, tempestivamente, de forma adequada e eficaz, às expensas da CDHU, e de acordo com as práticas de mercado e da lei processual civil em vigor, os direitos da CONCESSIONÁRIA sobre os DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP, contra quaisquer reivindicações e demandas, ações, procedimentos ou processos de terceiros que tenha prejudicado a existência, validade e eficácia do presente CONTRATO, sendo a única responsável por quaisquer reclamações ou ações que possam invalidar ou prejudicar os DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP, bem como informar imediatamente à CONCESSIONÁRIA sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este item, por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela respectiva parte;
- d) cumprir quaisquer requisitos e dispositivos legais que, no futuro, venham a ser necessários para a existência, validade, eficácia ou excussão do presente CONTRATO e, mediante solicitação prévia de no mínimo 5 (cinco) dias por parte da CONCESSIONÁRIA, apresentar comprovação de que tais requisitos ou dispositivos legais foram cumpridos;
- e) fornecer informações ou documentos relativos aos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP que a CONCESSIONÁRIA ou o AGENTE DA GARANTIA, justificadamente, venham a solicitar, dentro de, no máximo, 30 (trinta) dias contados da referida solicitação, inclusive para permitir que a CONCESSIONÁRIA (diretamente ou por meio de qualquer de seus respectivos agentes, sucessores ou cessionários) execute as disposições do presente CONTRATO;
- f) apresentar à CONCESSIONÁRIA, anualmente, o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras, na forma da lei, auditados por empresa especializada contratada observando-se os requisitos de habilitação constantes do Edital CDHU;
- g) salvo se proceder à individualização dos instrumentos contratuais e respectivos devedores por solicitação da CDHU, originadores dos DIREITOS CREDITÓRIOS, não constituir, ou prometer constituir, sobre os DIREITOS CREDITÓRIOS qualquer outro ônus ou gravame, no todo ou em parte, exceto mediante o consentimento prévio e por escrito da CONCESSIONÁRIA, ressalvado o disposto nas Subcláusulas 1.6, 3.11 e 4.4.1, acima;
- h) não praticar, ou autorizar a prática de qualquer ato que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, reduzir, modificar, restringir ou afetar, por qualquer forma, os DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP, o sistema de contas de não livre movimentação ou a execução da garantia ora instituída;
- i) fazer incluir nas suas demonstrações financeiras o valor total da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, conforme previsto na Subcláusula 1.1, acima, e somente autorizar e/ou



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

solicitar a baixa da GARANTIA SUBSIDIÁRIA com expressa autorização prévia, por escrito, da CONCESSIONÁRIA, ressalvado o disposto na Subcláusula 1.6, acima;

j) não encerrar, modificar ou transferir a CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM ou a CONTA CENTRALIZADORA, exceto mediante prévia autorização escrita da CONCESSIONÁRIA;

k) não criar novas contas para depósito dos DIREITOS CREDITÓRIOS;

l) até a liquidação total das parcelas da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, direcionar e gerenciar a integralidade da CARTEIRA DE MUTUÁRIOS exclusivamente para e por meio da CONTA CENTRALIZADORA e das CONTAS VINCULADAS, observando-se a ordem de senioridade definida na Subcláusula 3.8;

o) obter, às suas expensas, todos os registros, averbações e aprovações que vierem a ser exigidos pela lei ou por sua documentação societária, para o fim de formalizar e dar eficácia ao ônus instituído pelo presente CONTRATO ou para permitir que a CONCESSIONÁRIA, ou qualquer procurador por ele nomeado, exerça integralmente os direitos que lhes são aqui assegurados; e

p) notificar, nos termos da Subcláusula 24.17, do CONTRATO DE CONCESSÃO, a Secretaria de Habitação, a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional, a Secretaria da Fazenda e o Conselho Gestor do Programa de Parcerias Público-Privadas do Estado de São Paulo, acerca da ocorrência da execução da GARANTIA SUBSIDIÁRIA por 2 (dois) meses consecutivos.

Cláusula Sétima – Das Obrigações da CONCESSIONÁRIA

7.1 Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá:

a) Enviar ao AGENTE DA GARANTIA comunicado escrito acerca de atualização do valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, validada pelo PODER CONCEDENTE, conforme monetariamente reajustada e acrescida em função da disponibilização das UNIDADES HABITACIONAIS DA PPP;

b) Prestar informações verídicas e corretas ao AGENTE DA GARANTIA, comprometendo-se a realizar notificações e requerimentos de pagamento apenas nas hipóteses autorizadas neste CONTRATO;

c) Responsabilizar-se por informações equivocadas que tenham sido prestadas ao AGENTE DA GARANTIA, por dolo ou culpa, arcando com os prejuízos eventualmente gerados a terceiros;

d) Cumprir com todas as formalidades necessárias para a manutenção da validade e eficácia deste CONTRATO, no presente e no futuro;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

7.2 A CONCESSIONÁRIA pagará à CDHU o valor correspondente a 0,5% dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP, em bases anuais, com relação ao ano vincendo.

7.2.1 A anuidade da remuneração será calculada sobre o somatório das mensalidades da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA passíveis de execução pela CONCESSIONÁRIA, conforme devidas pelo PODER CONCEDENTE, compreendidas no LIMITE DE EXECUÇÃO de 1 (um) ano contado:

- (a) para o primeiro pagamento, do mês subsequente ao recebimento, pela CONCESSIONÁRIA, da primeira mensalidade da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA;
- (b) para o segundo pagamento em diante, da data de aniversário do primeiro pagamento.

7.2.2 O pagamento da remuneração será realizado pela CONCESSIONÁRIA até o 5º (quinto) dia útil após o termo inicial da contagem da anuidade, diretamente na seguinte conta corrente de titularidade da CDHU, valendo o respectivo comprovante de depósito como prova suficiente de pagamento para fins de quitação:

Banco: Banco do Brasil
Agência: 1897-X
Conta-corrente: 139.583-1

7.2.3 Descumprida qualquer das obrigações da CDHU sob o presente CONTRATO, e especialmente, sem limitação, na ocorrência e enquanto perdurar um evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, conforme definido na Subcláusula 4.3.1, o pagamento da remuneração ficará suspenso, sem a incidência de quaisquer encargos moratórios, até a regularização da situação.

Cláusula Oitava – Execução da GARANTIA SUBSIDIÁRIA

8.1 Não ocorrendo o pagamento espontâneo da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA pelo PODER CONCEDENTE, observados os procedimentos e prazos estabelecidos na Cláusula 24 do CONTRATO DE CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA poderá solicitar diretamente do AGENTE DA GARANTIA, independentemente de qualquer anuência do PODER CONCEDENTE ou da CDHU, observadas as condições da Subcláusula 4.3.1, acima, a retenção dos recursos financeiros depositados na CONTA VINCULADA PPP LOTE 2 / SETOR BELÉM, no até o LIMITE da EXECUÇÃO e sua subsequente transferência para a CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA, em montante suficiente para fazer frente à parcela inadimplida CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

8.2 A execução do penhor exige uma solicitação a cada parcela das respectivas mensalidades da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, inadimplida pelo PODER CONCEDENTE, mediante correspondência endereçada ao AGENTE DA GARANTIA, na forma de Instrução de Resgate e Transferência de Recursos, conforme modelo constante do Anexo I ao presente CONTRATO, acompanhada de declaração por instrumento particular de que: i) os serviços foram efetivamente prestados e atestados pelo Verificador Independente na forma da cláusula 11, do CONTRATO DE CONCESSÃO; ii) A parcela foi inadimplida pelo PODER CONCEDENTE e foi integralmente esgotada e não recomposta a garantia prestada pela CPP e iii) não houve glosa ou rejeição total do Documento de Cobrança com base no artigo 76 da Lei Federal nº 8.666/1993, excetuando-se eventuais glosas ou rejeições parciais que acompanhem a própria Instrução de Resgate e Transferência de Recursos.

8.2.1 Caso os documentos que acompanhem a Instrução de Resgate e Transferência de Recursos, conforme modelo constante do Anexo I deste CONTRATO apresente glosas ou rejeições parciais da Nota Fiscal que a instruir, o AGENTE DA GARANTIA deverá proceder ao pagamento única e exclusivamente da parcela incontroversa, assim entendida a que não foi objeto de glosa ou rejeição parcial.

8.2.2 O AGENTE DA GARANTIA terá dois dias úteis para cumprir a Instrução de Resgate e Transferência de Recursos e efetuar a transferência dos DIREITOS EMPENHADOS PPP à CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA, observados o LIMITE DE EXECUÇÃO e o valor da parcela inadimplida da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA.

Cláusula Nona – Disposições Finais

9.1 A CDHU se responsabiliza pela existência, certeza e liquidez dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP e se compromete a não praticar, ou autorizar a prática de qualquer ato que possa prejudicar, reduzir ou restringir esses mesmos direitos.

9.2 A CDHU registrará este CONTRATO, bem como qualquer aditivo ou suplemento, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da capital do Estado de São Paulo, nos termos do artigo 1452 do Código Civil, às suas expensas, fornecendo documentos comprobatórios de tal registro à CONCESSIONÁRIA no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo ora estipulado para o protocolo.

9.3 Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento a este CONTRATO somente será válida se feito por instrumento escrito, assinado por todas as partes.

9.4 O CONTRATO obriga as partes e seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título.

9.5 A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda,



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das partes nos termos deste CONTRATO, assim como, quando havidas, o serão expressamente, sem o intuito de inovar as obrigações previstas neste CONTRATO.

9.6 Se, em decorrência de qualquer decisão administrativa ou judicial irrecorrível, qualquer disposição ou termo deste CONTRATO for declarada nula ou for anulada, tal nulidade ou anulabilidade não prejudicará a vigência das demais cláusulas ou itens deste CONTRATO não atingidos pela declaração de nulidade ou pela anulação.

9.7 Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste CONTRATO, deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

a) Se para a CONCESSIONÁRIA:

Rua _____, nº __, conjunto _____,
CEP _____ - ____

b) Se para o PODER CONCEDENTE:

Rua Boa Vista, 170, 16º andar
Centro - SP
CEP.: 01014-000

c) Se para a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU

Rua Boa Vista, 170, 12º andar
Centro - SP
CEP.: 01014-000

9.8 Este CONTRATO poderá ser, total ou parcialmente, cedido a título de garantia de pagamento da dívida contratada pela CONCESSIONÁRIA junto aos financiadores das atividades abrangidas pelo CONTRATO DE CONCESSÃO.

Cláusula Décima – Do Foro e Arbitragem

10.1 Sem nenhum prejuízo da qualidade de título executivo extrajudicial deste CONTRATO, expressamente reconhecida por todas as PARTES, as PARTES convencionam a ARBITRAGEM, no âmbito deste instrumento, única e exclusivamente para dirimir as controvérsias resultantes de eventos qualificados como sendo de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, nos termos da Subcláusula 4.3, e respectivos subitens, acima.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

10.1.1 A ARBITRAGEM seguirá as mesmas regras definidas no CONTRATO DE CONCESSÃO, fazendo a CDHU, para tal fim, as vezes do PODER CONCEDENTE, no âmbito deste CONTRATO

10.2 Será competente para todas as outras matérias emergentes deste CONTRATO, inclusive e especialmente para os fins de sua execução, e sem prejuízo das hipóteses de execução extrajudicial previstas neste instrumento, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

E, por estarem justas e contratadas, firmam este CONTRATO em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, para os fins e efeitos de direito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, __ de _____ de 20__.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU.

Diretor Presidente

Diretor Financeiro

PARCEIRO PRIVADO – CONCESSIONÁRIA

Diretor Presidente

Diretor Financeiro

AGENTE DA GARANTIA

Caixa Econômica Federal

Nome:

R.G.:

Caixa Econômica Federal

Nome:

R.G.:



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

SECRETARIA DA HABITAÇÃO
DO ESTADO DE SÃO PAULO
(INTERVENIENTE-ANUENTE)

Secretário de Estado da Habitação

ANEXOS

ANEXO I - Instrução de Resgate e Transferência de Recursos
ANEXO II - Instrução de Bloqueio de Recursos
ANEXO III - Banco de Dados – Carteira de Mutuários CDHU
ANEXO IV – Contratos celebrados no âmbito do PRÓ-MORADIA
ANEXO V – Contratos celebrados no âmbito da PPP Lote 1